



Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting

De financiële positie van huurders in Amsterdam

Jasja Bos, Marjan Verberk, Sanne Lamers, Marcel Warnaar,

De financiële positie van huurders in Amsterdam

Auteurs

Jasja Bos

Marjan Verberk

Sanne Lamers

Marcel Warnaar

Nibud, september 2020

Een onderzoek in opdracht van - Gemeente Amsterdam, AFWC en FAH

Voorwoord

Het Nibud heeft zichzelf ten doel gesteld om huishoudens in Nederland te helpen om geldproblemen te voorkomen.

Wij vinden het daarom belangrijk dat iedereen in Nederland in de gelegenheid wordt gesteld om op een goede manier om te kunnen gaan met zijn of haar huishoudbudget. Een van de voorwaarden hiervoor is dat mensen betaalbaar kunnen wonen in een woning die bij hun (financiële) situatie past.

Gelukkig zien we dat veel partijen huishoudens hierbij proberen te ondersteunen, niet in de laatste plaats gemeenten en woningcorporaties. Wij zijn dan ook verheugd dat wij in opdracht van de gemeente Amsterdam, de Amsterdamse woningcorporaties en de huurders, in kaart hebben kunnen brengen hoe de financiële positie van huurders van Amsterdamse woningcorporaties eruitziet en wat het effect op de financiële positie is van de afspraken die deze partijen hebben gemaakt.

Het onderzoek en de conclusies zijn de verantwoordelijkheid van het Nibud.

Wij willen alle betrokken personen van de huurdersverenigingen, de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse woningcorporaties bedanken voor hun waardevolle advies en betrokkenheid bij de totstandkoming van dit onderzoek.

Nibud, september 2020.

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Leeswijzer	3
2.	Huurders in Amsterdam 2019.....	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Kenmerken van huurders in Amsterdam	5
3.	Hoe meten we iemands financiële situatie ?	10
3.1	Inleiding	10
3.1.1	Methodebeschrijving	10
3.1.2	De vier situaties	12
3.2	Woonlasten.....	13
3.3	Operationalisatie	13
3.4	Verantwoording gebruikte data.....	15
3.5	Specificatie situatie in Amsterdam	15
3.5.1	Specifieke uitgaven in Amsterdam	15
3.5.2	Vergoedingen minimabeleid	16
3.5.3	Woonlastenakkoord.....	17
4.	Financiële positie van huurders van woningcorporaties 2018	18
4.1	Inleiding	18
4.2	Betaalbaarheid	18
4.2.1	Betaalbaarheid naar soort huur	18
4.2.2	Betaalbaarheid naar huishoudtype	20
4.2.3	Betaalbaarheid naar inkomen	22
4.2.4	Betaalbaarheid naar inkomensbron	23
4.2.5	Betaalbaarheid naar leeftijd	24
4.3	Betaalbaarheid naar energieprestatie van de woning.....	25
4.4	Betaalbaarheid naar hoogte van de huur	26
4.5	Wat beïnvloedt de betaalbaarheid?	29
4.6	Wie zijn kwetsbaar ?	31
4.6.1	Achtergrondkenmerken	31
4.6.2	Afwijking van de Nibudbedragen.....	34
4.7	Conclusies	35
5.	Beleidsmatige aspecten	36
5.1	Inleiding	36
5.2	Effect van het minimabeleid Amsterdam	36
5.3	Financiële positie huurders tot 2023.....	38
5.3.1	Huurverhoging	38
5.3.2	Werkwijze.....	39
5.3.3	Uitkomsten	39
5.3.4	Conclusies	42
5.4	Huurverlaging	42
5.5	Onzekerheid vanwege crisis	44
6.	Samenvatting en conclusies	45
	Bijlage 1 Gebruikte data	49
	Bijlage 2 Toelichting uitgavencijfers.....	50

Bijlage 3 Minimabeleid gemeente Amsterdam	53
Bijlage 4 Huur- en inkomensgrenzen	59

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor woningcorporaties, gemeente en voor de huurderskoepel is het van groot belang dat huurders in staat zijn hun huur en andere vaste lasten te betalen. Maatschappelijke ontwikkelingen als achterblijvende koopkracht, flexibilisering van arbeid en stijgende woningprijzen leiden tot een grotere focus op betaalbaarheid van wonen. Hierbij spelen zowel huur, energie als ook zorgkosten een rol. Uit onderzoek van zowel het Nibud als van de overheid¹ (PBL) blijkt dat vooral huurders in de laagste inkomensgroepen steeds grotere betalingsrisico's lopen.

Dit rapport geeft de financiële situatie van huurders in Amsterdam weer. Hiervoor baseren we ons op objectieve informatie die beschikbaar is bij het CBS, de gemeente Amsterdam en de verhuurders en we koppelen dit aan beschikbare data over betaalbaarheid van het Nibud.

De uitkomsten van het traject zullen worden benut voor het bestuurlijk gesprek over betaalbaarheid, in relatie tot de Samenwerkingsafspraken 2020-2023. Daarom wordt er ook gekeken naar toekomstige ontwikkelingen.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk twee geven we kort een beeld van alle huurders in Amsterdam. Dit gebeurt aan de hand van gegevens van het onderzoek Wonen in Amsterdam (WiMRA), een enquête-onderzoek dat in 2019 is gehouden.

In de hoofdstukken daarna kijken we specifiek naar de financiële positie van huurders bij woningcorporaties die een huur onder de sociale huurgrens hebben.

In hoofdstuk drie bespreken we hoe we de financiële positie van huurders bepalen. Daarbij gaan we uit van de betaalbaarheidsdefinities van het Nibud. Dit zijn in principe landelijke concepten die we specifiek hebben gemaakt voor de situatie in Amsterdam.

In hoofdstuk vier geven we de resultaten van de financiële positie weer voor diverse soorten huurders in 2018. Het jaar 2018 is het meest actuele jaar, waarvoor alle benodigde gegevens beschikbaar zijn. Hierbij geven we ook aan welke groepen kwetsbaar zijn.

Hoofdstuk vijf bevat beleidsmatige aspecten. We gaan in op de het effect van het gemeentelijk minimabeleid en geven een vooruitblik voor de komende jaren. Op basis van de situatie van 2018 simuleren we wat bepaalde ontwikkelingen of voornemens betekenen voor de financiële positie van huurders in de komende jaren en welke invloed dat heeft op de kwetsbaarheid van diverse groepen.

In hoofdstuk zes is het onderzoek samengevat weergegeven gecombineerd met de conclusies.

¹ Hoe gaan mensen om met hoge woonlasten?, 2019, Nibud en Betaalbaarheid van wonen in de huursector, 2016, PBL

Achtergrondinformatie over gebruikte databestanden staat in bijlage 1. In bijlage 2 staat een toelichting op de Nibud uitgavencijfers. In bijlage 3 staat beschreven met welke inkomensondersteunende regelingen uit het gemeentelijk minimabeleid rekening is gehouden. Bijlage 4 bevat een overzicht van de gehanteerde verschillende inkomensgrenzen.

2. Huurders in Amsterdam 2019

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk schetsen we een beeld van alle huurders in Amsterdam, zowel degenen die huren bij een woningcorporatie als degenen die huren bij een particuliere verhuurder. Hierbij is gebruik gemaakt van informatie uit het onderzoek Wonen in Amsterdam (WiMRA) 2019. Dit is een enquête waaraan ruim 50.000 inwoners van de metropoolregio Amsterdam hun medewerking hebben verleend, waarvan ruim 18.000 uit Amsterdam. In dit hoofdstuk staan de gegevens van deze 18.000 huishoudens, zowel degenen die huren bij een woningcorporatie als diegenen die particulier huren.

Huur- en inkomensgrenzen

In dit onderzoek worden uitsplitsingen gemaakt naar huur- en inkomensgrenzen uit de huurtoeslag. Die grenzen zijn afhankelijk van de huishoudsamenstelling, het aantal personen in het huishouden en de leeftijd. Als gesproken wordt over bepaalde huurgrenzen, bijvoorbeeld de aftoppingsgrens, dan wordt de aftoppingsgrens bedoeld die van toepassing is op die situatie. In alle analyses is rekening gehouden met de huishoudsituatie.

In bijlage 4 staan alle relevante huur- en inkomensgrenzen weergegeven.

2.2 Kenmerken van huurders in Amsterdam

Ongeveer twee derde van de huishoudens in een huurwoning in Amsterdam huurt van een woningcorporatie.

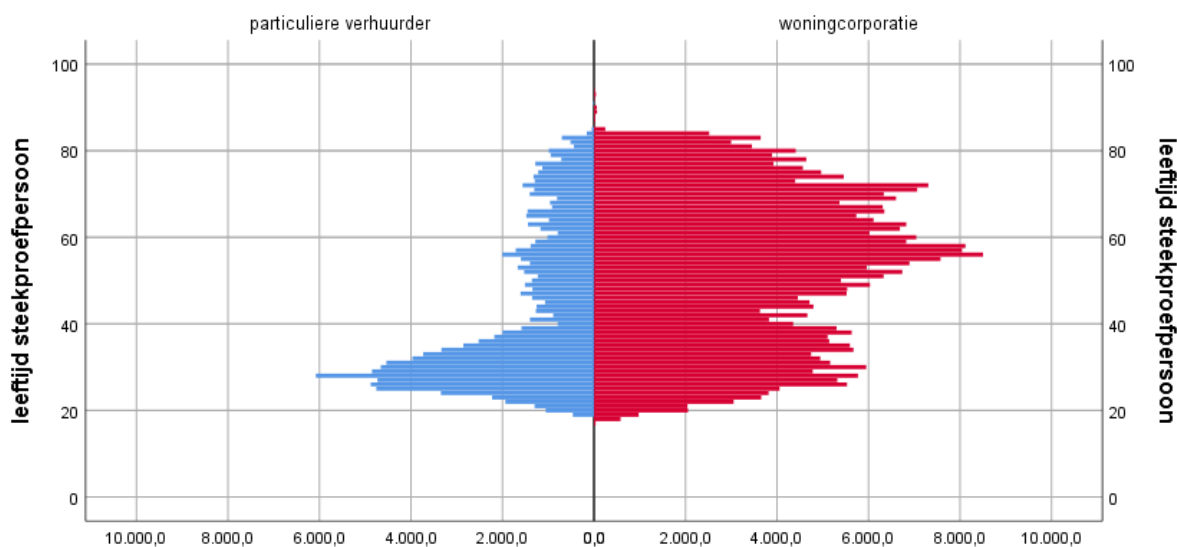
Alleenstaanden vormen de grootste groep huurders in Amsterdam. Zowel bij de particuliere huur als bij de woningcorporaties bestaat ongeveer de helft van de huurders uit alleenstaanden. Bij particuliere huur zien we relatief meer paren zonder kinderen, bij de woningcorporaties relatief meer eenoudergezinnen en paren met kinderen. De overige categorie bevat bijvoorbeeld mensen die samen een woning delen.

Tabel 1: Huishoudsamenstelling huurders

	Alle huurders (%)	Particuliere huur (%)	Woningcorporaties (%)
Alleenstaand	56	55	56
Paar zonder kinderen	20	28	15
Eenoudergezin	8	4	10
Paar met kinderen	14	11	16
Overig	2	2	3
Totaal	100	100	100

Bron: WiMRA 2019

Huurders van woningcorporaties zijn over het algemeen een stuk ouder dan huurders bij particuliere verhuurders. Zoals figuur 1 laat zien, ligt de piek bij particuliere verhuur rond de 30 jaar, terwijl die bij de woningcorporaties rond de 60 jaar ligt. Het is dan ook niet vreemd dat huurders bij woningcorporaties al veel langer in de huidige woning wonen dan huurders bij particuliere verhuurders, zoals tabel 2 laat zien.



Figuur 1: Aantallen huurders naar leeftijd (bron WiMRA 2019)

Tabel 2: Contractduur van huurders in Amsterdam

	Alle huurders (%)	Particuliere huur (%)	Woningcorporaties (%)
1 jaar of korter	26	42	16
2 jaar	7	10	5
3 jaar	5	6	5
4 jaar	5	5	5
5 tot 10 jaar	16	12	17
10 tot 20 jaar	19	10	26
20 jaar of langer	22	15	26
Totaal	100	100	100

Bron: WiMRA 2019

Dat huurders van woningcorporaties over het algemeen ouder zijn dan huurders van particuliere verhuurders, uit zich ook in het aantal gezinnen met meerderjarige kinderen en het aantal jongvolwassenen.

Tabel 3: Meerderjarige kinderen bij huishoudens met kinderen en aantal jongvolwassen huurders in Amsterdam

	Alle huurders (%)	Particuliere huur (%)	Woningcorporaties (%)
Alleenstaand	56	55	56
Paar zonder kinderen	20	28	15
Eenoudergezin	8	4	10
- waarvan met meerderjarige kinderen	3	1	4
Paar met kinderen	14	11	16
- waarvan met meerderjarige kinderen	4	3	6
Overig	2	2	3
Totaal	100	100	100

	Alle huurders (%)	Particuliere huur (%)	Woningcorporaties (%)
<u>Meerderjarige kinderen bij huishoudens met kinderen</u>			
0	64	77	60
1	26	18	28
2	8	4	10
3	2	1	2
4 of meer	0	0	0
Totaal	100	100	100
<u>Huishoudens naar leeftijdsgrens 28 jaar</u>			
18 tot 28 jaar	14	24	8
28 jaar en ouder	86	76	92
Totaal	100	100	100

Bron: WiMRA 2019

Inkomen

Bij particuliere verhuur heeft twee derde (67 procent) inkomen uit arbeid, ofwel als werknemer (loon) ofwel als zelfstandige. Bij de huurders van woningcorporaties ligt dat percentage een stuk lager. Daar heeft minder dan de helft (40 procent) inkomen uit arbeid. De andere helft is voor zijn inkomen afhankelijk van een uitkering of van pensioen. Het is dan ook niet verwonderlijk, dat de inkomens van huurders bij de woningcorporaties lager zijn dan bij huurders van particuliere verhuurders.

Tabel 4: Inkomsten huurders in Amsterdam

	Alle huurders (%)	Particuliere huur (%)	Woningcorporaties (%)
Inkomstenbron			
Loon	40	51	32
Inkomsten als zelfstandige	11	16	8
Bijstandsuitkering	7	2	10
Overige uitkering	11	5	16
Pensioen/AOW	18	11	23
Studiefinanciering	7	11	5
Onbekend of overig	5	4	6
Totaal	100	100	100
Inkomen			
Tot inkomensgrens huurtoeslag (€ 22.700 / € 30.825)	41	22	55
Tussen inkomensgrens huurtoeslag en EU- grens (€ 22.700 / € 30.825 - € 38.035)	21	20	22
Tussen EU-grenzen (€ 38.035 - € 42.436)	6	6	6
Tussen EU-grens en 1,5 keer modaal EU (€ 42.436 - € 57.053)	8	10	7
Tussen 1,5 en 2 keer modaal EU (€ 57.053 - € 76.070)	7	9	4
Vanaf 2 keer modaal EU (€ 76.070)	17	33	6
Totaal	100	100	100

Bron: WiMRA 2019

Huur

Tabel 5 laat zien dat woningcorporaties over het algemeen lagere huren vragen dan particuliere verhuurders. Bij woningcorporaties lag 83 procent van de huren onder de aftoppingsgrenzen, bij de particuliere verhuur is dat 38 procent.

Tabel 5: Huur van huurders in Amsterdam

	Alle huurders (%)	Particuliere huur (%)	Woningcorporaties (%)
Kale huur			
tot kwaliteitskortingsgrens (€ 424)	19	16	20
Kwaliteitskortingsgrens tot aftoppingsgrenzen (€ 424 - € 607 / € 651)	48	22	63
Aftoppingsgrenzen tot liberalisatiegrens (€ 607/ 651 – € 720)	8	7	9
Middeldure huur (€ 721 - € 1.009)	10	18	6
Dure huur (€ 1.010 en hoger)	15	37	2
Totaal	100	100	100

Bron: WiMRA 2019

Huur en inkomen

Als we kijken naar de verhouding van de huur en het inkomen, dan zien we dat meer dan de helft van de huurders van particuliere verhuurders met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens in de laagste inkomenscategorie valt. Bij huurders van woningcorporaties is dat bijna twee derde. Bij een hogere huur, valt een groter deel van de huurders van particuliere verhuurders in een hogere inkomensklasse. Bij huurders van woningcorporaties is dat ook het geval, maar wel in mindere mate: Nog steeds meer dan de helft met een huur tot de aftoppingsgrenzen valt in de laagste inkomenscategorie.

Tabel 6: Huur en inkomen van huurders in Amsterdam

	Tot kwaliteits- kortingsgrens (%)	Tussen kwaliteitskortings- grens en aftoppingsgrenzen (%)	Tussen aftoppingsgrenzen en liberalisatiegrens (%)	Middeldure huur (%)	Dure huur (%)
Particuliere huur					
Tot € 22.700 / € 30.825	61	37	29	7	3
Tot € 38.035	26	30	33	24	6
Tot € 42.436	3	9	13	9	3
Tot € 57.095	3	9	7	19	10
Tot € 76.070	3	5	7	16	12
Vanaf € 76.070	4	10	11	25	66
Totaal	100	100	100	100	100
Woningcorporaties					
Tot € 22.700 / € 30.825	65	62	30	12	8
Tot € 38.035	22	22	30	18	10
Tot € 42.436	4	4	12	12	5
Tot € 57.095	4	6	16	19	8
Tot € 76.070	3	3	7	14	9
Vanaf € 76.070	2	3	5	25	60
Totaal	100	100	100	100	100

Bron: WiMRA 2019

Er zijn maar weinig huurders met een lage huur en een hoog inkomen en andersom. De verhoudingen tussen particuliere verhuurders en woningcorporaties zijn ongeveer gelijk. Voor huurders van een woningcorporatie met een hoge huur en langdurig een laag inkomen is er de regeling passende huur. Hier wordt in 5.4 dieper op ingegaan.

Woningkenmerken

Tabel 7: Woningkenmerken van huurders in Amsterdam

	Alle huurders (%)	Particuliere huur (%)	Woning corporaties (%)
Bouwjaar			
t/m 1945	41	55	32
1946 t/m 1969	17	9	22
1970 t/m 1989	19	7	26
1990 t/m 2009	14	13	15
2010 en later	9	16	5
Totaal	100	100	100
Woonoppervlakte			
Kleiner dan 40 m ²	12	15	10
40 tot 60 m ²	32	29	34
60 tot 80 m ²	30	26	33
80 tot 100 m ²	18	17	18
100 tot 120 m ²	5	7	4
120 m ² of meer	3	6	1
Totaal	100	100	100
Energielabel			
A+	0	0	0
A	13	18	10
B	12	9	13
C	20	12	26
D	13	8	17
E	7	5	8
F	3	3	3
G	3	4	2
Energielabel onbekend	29	41	21
Totaal	100	100	100

Bron: WiMRA 2019

3. Hoe meten we iemands financiële situatie ?

3.1 Inleiding

Of iemand hoge woonlasten heeft, kan op verschillende manieren worden vastgesteld.

Een mogelijkheid om hoge woonlasten te definiëren is via de verdeling van de hoogte van de woonlasten. Dus om bijvoorbeeld te zeggen dat de mensen met de 10 procent hoogste huren hoge woonlasten hebben. Nadeel daarvan is, dat op deze manier er altijd huishoudens zullen bestaan met hoge woonlasten. Beleidswijzigingen kunnen zo ook niet geëvalueerd worden.

Een andere mogelijkheid om hoge woonlasten te definiëren is om de woonlasten uit te drukken als budgetaandeel in relatie tot het inkomen ("woonquote"), bijvoorbeeld door te stellen dat iemand hoge woonlasten heeft als hij 30 of 40 procent van zijn inkomen aan woonlasten uitgeeft. Nadeel van een vast percentage, is dat er geen directe relatie is met de overige noodzakelijke uitgaven. Een vaste, gemiddelde woonquote is (te) krap voor huishoudens met lage inkomens en (te) ruim voor huishoudens met een hoge inkomens.

Een derde manier om hoge woonlasten vast te stellen is dat te bepalen in relatie tot zowel het inkomen als de overige uitgaven van een huishouden. In dit onderzoek gaan we uit van deze laatste methode, omdat die preciezer de financiële situatie van huishoudens in kaart brengt.

In dit onderzoek beschrijven we de financiële situatie van huurders van woningcorporaties in Amsterdam. De financiële situatie van een huishouden hangt af van twee kenmerken: het inkomen van het huishouden en de noodzakelijke uitgaven die iemand er van moet doen.

Het inkomen van het huishouden kunnen we halen uit objectieve bronnen, zoals gegevens van het CBS. De meest actuele inkomensgegevens van het CBS komen uit 2018.

Wat voor een specifiek huishouden noodzakelijke uitgaven zijn, is veel moeilijker uit objectieve bronnen te achterhalen. Daarvoor gebruiken we de door het Nibud ontwikkelde definities van noodzakelijkheid van uitgaven.

3.1.1 Methodebeschrijving

Huishoudens besteden hun besteedbaar inkomen aan een groot aantal uitgavenposten. Voor dit onderzoek splitsen we die uitgavenposten in twee onderdelen: de woonlasten en de overige uitgaven.

De methode om de betaalbaarheid te beoordelen in dit onderzoek gaat uit van het afzetten van het besteedbaar inkomen tegen de woonlasten en de ruimte in het budget voor overige uitgaven.

Die ruimte in het budget voor overige uitgaven kan op verschillende bestedingsniveaus worden ingevuld. Het Nibud kent drie soorten niveaus wat betreft bestedingen aan de overige uitgaven: de basisbedragen, de voorbeeldbedragen en de normbedragen. Deze lichten we hieronder toe.

Basisbedragen

Het laagste niveau van bestedingen zijn de basisbedragen. De basisbedragen zijn de bedragen die een huishouden minimaal beschikbaar moet hebben voor de overige uitgaven, d.w.z. de niet-woonuitgaven die behoren tot het basispakket. Het basispakket omvat een pakket aan goederen en diensten die voor elk huishouden vrijwel onvermijdbaar zijn, zoals een door het Voedingscentrum gespecificeerd dieet voor gezonde voeding, het hebben van een adequate zorgverzekering, etc. Het Nibud heeft dit basispakket samengesteld en bekijkt jaarlijks of het pakket nog alle goederen en diensten bevat die voor een huishouden moeilijk vermijdbaar zijn. Zo nodig past het Nibud de samenstelling van het basispakket aan. Een beschrijving van de basisbedragen staat in bijlage 2. De basisbedragen zijn afhankelijk van de huishoudsamenstelling, maar onafhankelijk van het inkomen.

Voorbeeldbedragen

De voorbeeldbedragen zijn de bestedingen die een vergelijkbaar huishouden met een vergelijkbaar inkomen gemiddeld doet aan de verschillende uitgavenposten. Een deel van de voorbeeldbedragen wordt afgeleid uit het Budgetonderzoek van het CBS. Deze bedragen zijn dus afhankelijk van zowel de huishoudsamenstelling als het inkomen. Bij hogere inkomens is er meer vrijheid om uitgaven te kiezen, en huishoudens vullen dat op hun eigen manier in. We werken daarom bij de voorbeeldbedragen ook niet met pakketten aan goederen en diensten, maar alleen met bedragen per uitgavenpost. Bij dit onderzoek is dit het hoogste bestedingsniveau. Feitelijk zijn er ook huishoudens die meer uitgeven dan de voorbeeldbedragen: voorbeeldbedragen geven immers het gemiddelde weer, en individuele huishoudens kunnen meer of minder uitgeven.

Normbedragen

De normbedragen liggen precies tussen de basisbedragen en de voorbeeldbedragen in. Deze normbedragen vormen de grondslag voor de regelingen met betrekking tot de maximale hypotheek. Huishoudens met een maximale hypotheek moeten voor hun overige uitgaven bezuinigen ten opzichte van de voorbeeldbedragen, maar houden meer over dan alleen de basisbedragen. Als mensen extra inkomen krijgen, is de helft beschikbaar voor hogere woonlasten, en de andere helft voor overige uitgaven.

Deze indeling in bestedingsniveaus wordt in dit onderzoek gebruikt voor de betaalbaarheid van de huur. Daarbij houden we uiteraard rekening met het feit dat een huurder niet de extra lasten van een eigen woning, zoals OZB, opstalverzekering en onderhoud hoeft op te brengen.

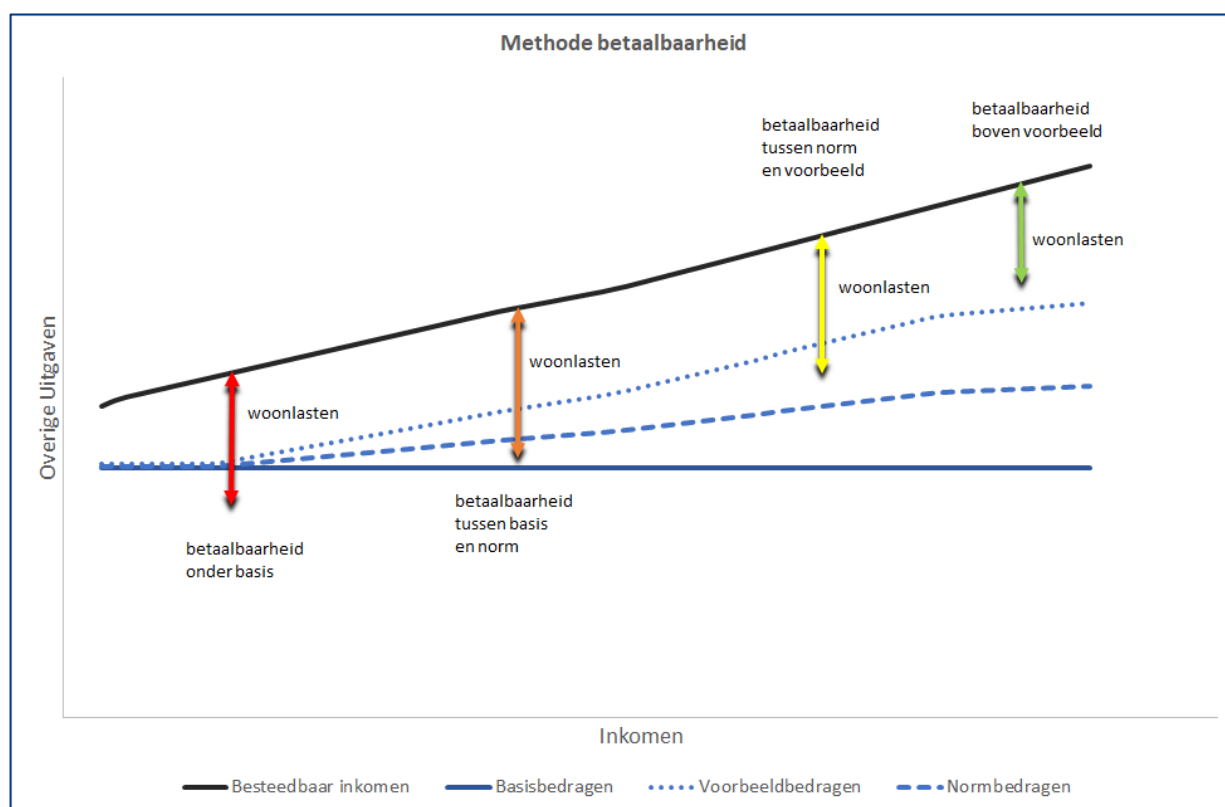
Door de woonlasten van het besteedbaar inkomen af te halen, kunnen we kijken welk niveau van bestedingen aan overige uitgaven haalbaar is voor het huishouden.

In figuur 2 is schematisch weergegeven hoe de methode van betaalbaarheid werkt. De bovenste lijn geeft het besteedbaar inkomen weer. De drie blauwe lijnen geven de drie verschillende niveaus voor de overige uitgaven weer. Bij de linker (rode) pijl kunnen uit het besteedbaar inkomen de woonlasten en de basisbedragen niet betaald worden. We zeggen dan dat de betaalbaarheid onder de basisbedragen ligt. Bij de rechter (groene) pijl kunnen uit het besteedbaar inkomen zowel de woonlasten als de voorbeeldbedragen voor de overige uitgaven betaald worden. We zeggen dan de betaalbaarheid boven de voorbeeldbedragen ligt. Op dezelfde manier duiden we de gele en de oranje situatie.

In figuur 2 is de betaalbaarheid beter bij hogere inkomens. Dat hoeft uiteraard geen standaard te zijn. Een huishouden met een laag inkomen en lage woonlasten kan qua betaalbaarheid boven de voorbeeldbedragen uitkomen. Evenzo kan een huishouden met een hoog inkomen en hoge woonlasten onder de basisbedragen terechtkomen. Huishoudens met dezelfde huur kunnen voor verschillende inkomens een ander effect hebben.

Sommige huishoudens hebben dus niet voldoende inkomen om alle noodzakelijke uitgaven te kunnen doen. Bepaalde uitgaven zijn dan niet betaalbaar. Maar het is meestal niet mogelijk om aan te geven welke uitgavenpost dan niet betaalbaar is. Alle gespecificeerde uitgaven zijn immers noodzakelijk. Met evenveel reden kan gezegd worden dat de huur voor het huishouden niet betaalbaar is, als dat gezonde voeding voor het huishouden niet betaalbaar is.

Ook bij het zoeken naar oplossingen voor deze huishoudens is het belangrijk dit onderscheid in het achterhoofd te houden. De betaalbaarheid voor huurders kan grofweg op drie manieren verbeterd worden: door een hoger inkomen, door lagere woonlasten of door lagere overige uitgaven.



Figuur 2: Methode betaalbaarheid

3.1.2 De vier situaties

Deze opstelling leidt qua betaalbaarheid tot vier mogelijke situaties.

1. De betaalbaarheid van de basisbedragen is niet mogelijk

Als hier sprake van is, is er dus niet voldoende inkomen om alle noodzakelijke uitgaven te kunnen doen. Dat wil niet zeggen dat huishoudens direct in de financiële problemen

komen. Huishoudens zullen dan zogenaamde *overlevingstechnieken* gaan toepassen. Overlevingstechnieken zijn bijvoorbeeld:

- het ophouden met het reserveren voor vervanging van noodzakelijke goederen;
- bezuinigen op noodzakelijke uitgaven, zoals gezonde voeding of sociale participatie;
- rekeningen laten liggen en schulden maken;
- afhankelijk worden van particuliere giften (bijv. voedselbank);
- illegaal inkomen verwerven.

Dit zijn echter situaties, die niet structureel kunnen voortduren zonder uiteindelijk tot problemen te leiden. Als de betaalbaarheid van de basisbedragen in het gedrang is, is dat een sterk signaal op het risico van financiële problemen.

Deze situatie geven we aan met de kleur rood.

2. De basisbedragen zijn wel betaalbaar, maar de normbedragen niet

In dit geval is er in principe voldoende ruimte om de noodzakelijke uitgaven te kunnen doen. Toch zijn deze huishoudens nog kwetsbaar. De marges zijn smal. Het niet-aanvragen van inkomensondersteuning waar recht op is, de aanwezigheid van mogelijke individuele onvermijdbare kosten (bijvoorbeeld als gevolg van ziekte), onverwachte tegenvallers, of het niet perfect met geld omgaan, kunnen alsnog voor financiële problemen zorgen. In deze situatie is er bovendien nauwelijks ruimte om iets extra's te kunnen boven het strikt noodzakelijke.

Deze situatie geven we aan met de kleur oranje.

3. De normbedragen zijn wel betaalbaar, maar de voorbeeldbedragen niet.

In dit geval dienen huishoudens te bezuinigen ten opzichte van datgene wat bij hun inkomen gebruikelijk is. De bezuinigingen zijn echter niet zo groot, dat dit tot een kwetsbare positie leidt.

Deze situatie geven we aan met de kleur geel.

4. De voorbeeldbedragen zijn betaalbaar

In dit geval hebben huishoudens voldoende inkomen om zowel de huur als de bij hun inkomen gebruikelijke uitgaven te kunnen doen.

Deze situatie geven we aan met de kleur groen.

3.2 Woonlasten

Dit rapport gaat over de financiële positie van huurders. Daarom is het goed helder te definiëren wat we in dit rapport verstaan onder woonlasten. In dit onderzoek hanteren we een smalle definitie van woonlasten, namelijk: de huurlasten die betaald worden aan de verhuurder. Wanneer de verhuurder ook andere kosten in rekening brengt die normaliter apart worden verrekend, zoals energiekosten, dan is hiervoor gecorrigeerd.

Bijkomende woonlasten

Naast de huur worden de kosten van energie, lokale lasten, bepaalde verzekeringen en onderhoud soms ook tot de woonlasten gerekend. Bijkomende woonlasten rekenen we in dit onderzoek tot de overige uitgaven en schatten we aan de hand van woningtype en andere kenmerken van het huishouden.

3.3 Operationalisatie

De hoogte van de basis- en voorbeeldbedragen hangt af van verschillende kenmerken van het huishouden. De basis- en voorbeeldbedragen - en de daarvan afgeleide normbedragen

- voor de overige uitgaven (niet-woonlasten), zijn op individueel niveau berekend. De overige uitgaven zijn dus voor alle drie de niveaus (basis, voorbeeld en norm) vastgesteld.

De betaalbaarheid is vervolgens gedefinieerd als het verschil tussen het besteedbaar inkomen en de som van de woonlasten plus de bestedingen aan de overige uitgaven op drie niveaus. De betaalbaarheid is dus ook op drie niveaus berekend.

Tekortschietende betaalbaarheid ten opzichte van de basisbedragen wil dus zeggen dat de woonlasten van een huishouden zo hoog zijn, dat het voor de overige uitgaven minder budget beschikbaar heeft dan de basisbedragen. Evenzo betekent tekortschietende betaalbaarheid ten opzichte van de voorbeeldbedragen, dat het huishouden voor de overige uitgaven minder beschikbaar heeft dan de voorbeeldbedragen.

In tabel 8 staat dit in een voorbeeld uitgewerkt. Bij een inkomen op het sociaal minimum zijn de voorbeeldbedragen gelijk aan de basisbedragen.

Af te lezen valt dat een alleenstaande met een bijstandsuitkering gemiddeld een netto besteedbaar inkomen heeft van 1.087 euro per maand. Hierbij is rekening gehouden met vakantiegeld en zorgtoeslag. Bij een huur van 500 euro is de huurtoeslag 246 euro. De ruimte voor overige uitgaven is dus 833 euro. De basisbedragen voor een alleenstaande zijn echter 857 euro. Een alleenstaande met een bijstandsuitkering en een rekenuur van 500 euro kan de basisbedragen dus niet volledig betalen. Bij een inkomen op het minimumloon is er bij een huur van 500 euro voldoende ruimte om de voorbeeldbedragen te kunnen betalen.

Tabel 8: Berekening financiële situatie voor een alleenstaande, 2018 (euro per maand)

		Bijstands- uitkering €	Minimum- loon €	Modaal inkomen €	
A	Netto besteedbaar inkomen	1.087	1.680	2.219	
B	Rekenuur	500	500	500	
C	Huurtoeslag	246	130	0	
D	Basisbedragen*	857	857	857	
E	Voorbeeldbedragen	857	1.077	1.586	
F	Normbedragen	= E+(F-E)/2	857	967	1.221
	Betaalbaarheid basisbedragen	= A-B+C-D	-24	453	862
	Betaalbaarheid voorbeeldbedragen	= A-B+C-E	-24	233	133
	Betaalbaarheid normbedragen	= A-B+C-F	-24	343	498
	Financiële situatie	Onder basis	Boven voorbeeld	Boven voorbeeld	

* hierbij is nog geen rekening gehouden met ondersteuning vanuit het minimabeleid.

In tabel 8 is er nog geen rekening mee gehouden dat het huishouden op bijstandsniveau in aanmerking komt voor tegemoetkomingen vanuit het minimabeleid in de gemeente Amsterdam. En er is in tabel 8 ook geen rekening gehouden met eventueel afwijkende uitgaven waar inwoners in Amsterdam mee geconfronteerd worden. Dat wordt in het vervolg van dit onderzoek uitgewerkt.

3.4 Verantwoording gebruikte data

Voor de vaststelling van de financiële positie van huurders van woningcorporaties in Amsterdam en de inschatting van de betaalbaarheid van de huur is gebruik gemaakt van Microdata van het CBS. Om de juiste populatie te kunnen vaststellen met de gewenste uitsplitsingen zijn verschillende bronbestanden aan elkaar gekoppeld. Alle bestanden hebben de peildatum van 1 januari 2018.² In bijlage 1 staat een uitgebreidere beschrijving van deze bestanden en de gehanteerde methodiek.

Eén van de bronbestanden betreft data van de Amsterdamse woningcorporaties. Deze data zijn aangeleverd door de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) en bevat gegevens uit 2018 over onder andere de huur en het energielabel van ongeveer 150.000 huishoudens. Ook zijn in dit bestand enkele kenmerken van de woning opgenomen zoals het aantal kamers en de oppervlakte.

We hebben de woningen in het AFWC-bestand die bekend staan als studentenwoningen niet gebruikt in de analyse. Ook hebben we de situaties waarbij er meerdere huishoudens op één adres wonen, verwijderd uit de analyse. Voor deze groepen is het vaststellen van de inkomens- en uitgavensituatie ingewikkeld. Studenten kunnen een beroep doen op studiefinanciering in de vorm van een lening. Bij meerdere huishoudens op één adres is het niet aan te geven of en hoe zij kosten van overige uitgaven met elkaar delen. Ongeveer 5 procent van het bestand is om die redenen verwijderd.

Aan de CBS Microdata zijn vervolgens de Nibud uitgavencijfers uit 2018 gekoppeld. De Nibud uitgavencijfers zijn zoveel mogelijk afgestemd op de Amsterdamse situatie. Zo is er rekening gehouden met lokale tarieven en is er gekeken welke uitgaven afwijken van landelijk. Ten slotte zijn de Nibud uitgavencijfers voor huishoudens die vallen binnen de doelgroep van het gemeentelijk minimabeleid aangevuld met de regelingen vanuit het minimabeleid. De regelingen uit het minimabeleid zijn afkomstig uit het onderzoek dat het Nibud in 2019 voor de gemeente Amsterdam heeft uitgevoerd.³ Hoe dit gedaan is, beschrijven we hieronder.

3.5 Specificatie situatie in Amsterdam

De Nibud uitgavencijfers zijn zoveel mogelijk afgestemd op de Amsterdamse situatie. Hieronder staat beschreven welke afwegingen zijn gemaakt.

3.5.1 Specifieke uitgaven in Amsterdam

Voor energie en lokale lasten houden we specifiek rekening met de lokale situatie.

Energie

Uit de Microdata van het CBS weten we voor vrijwel alle huurders van de corporaties het gas- en elektriciteitsverbruik uit 2018 en de kosten daarvan. We maken gebruik van die individuele gegevens. Voor de enkele huishoudens waarvan we dat niet weten vullen we de Nibud referentiebedragen in.

² 1 januari 2018 is de peildatum, omdat dat de meest recente datum is waarvoor CBS inkomensgegevens beschikbaar zijn.

³ Minima-effectrapportage gemeente Amsterdam 2019, Nibud, 2019

Lokale lasten

Voor wat betreft de lokale lasten maken we gebruik van de tarieven zoals die gelden in de gemeente Amsterdam.

Overige uitgavenposten

Voor de overige uitgavenposten maken we gebruik van de Nibud referentiebedragen. We gaan er vanuit dat die voldoende aansluiten op de lokale situatie. Uitgavenposten waar specifiek bij stil is gestaan om na te gaan of de referentiebedragen aansluiten op de lokale situatie zijn verzekeringen en vervoer.

Verzekeringen

Amsterdam is een dure regio waarin de verzekeringspremies vaak hoger liggen dan gemiddeld. In de Nibud basisbedragen wordt al rekening gehouden met een dure regio als uitgangspunt, zodat deze bedragen voldoende passend zijn voor de lokale situatie.

Vervoer

In Amsterdam hebben relatief weinig mensen een auto, waardoor de vervoerskosten misschien afwijken van het landelijk gemiddelde. Daarom hebben we het voorbeeldbedrag voor vervoer naar beneden bijgesteld. De uitleg is terug te vinden in bijlage 2.

3.5.2 Vergoedingen minimabeleid

In de gemeente Amsterdam hebben huishoudens met een inkomen tot 120 procent van het wettelijk sociaal minimum recht op allerlei vergoedingen via het gemeentelijk minimabeleid. Het gaat bijvoorbeeld om een bijdrage voor speelgoed, kleding, schoolkosten en -activiteiten, deelname aan sportieve en culturele activiteiten en een collectieve aanvullende zorgverzekering.

In 2019 heeft het Nibud onderzocht wat de effecten van het gemeentelijk minimabeleid zijn op de koopkracht van inwoners van de gemeente Amsterdam met een laag inkomen. Bij de beoordeling van de betaalbaarheid van de huur zullen we specifiek rekening houden met de mogelijke vergoedingen vanuit het minimabeleid voor de doelgroep.

Het minimabeleid kent de volgende regelingen:

- Collectieve zorgverzekering;
- Stadspas;
- Speelgoedbon/kledingbon;
- Jeugdsportfonds/jongerencultuurfonds;
- Scholierenvergoeding;
- Laptop/internetregeling;
- ID-kaart.

In bijlage 3 staat een toelichting op deze regelingen en hoe deze zijn meegenomen.

Naast de inkomensgrens gelden er ook andere voorwaarden. We kunnen geen rekening houden met al deze voorwaarden, maar wel met de eisen die worden gesteld aan het vermogen.

Tabel 9 geeft een indruk van de hoogte van de tegemoetkomingen uit het minimabeleid. Omdat veel regelingen uit het minimabeleid zijn gericht op kinderen, zijn de tegemoetkomingen voor gezinnen met kinderen hoger dan voor gezinnen zonder kinderen.

Tabel 9: Hoogte van de tegemoetkomingen uit het minimabeleid (bedrag per maand)

	Bedrag per maand
	€
Alleenstaand	75
Paar zonder kinderen	149
Eenoudergezin met 2 kinderen	284
Paar met 2 kinderen	357

3.5.3 Woonlastenakkoord

Gemeente, woningcorporaties en huurders hebben de afspraak gemaakt, dat inwoners van de gemeente Amsterdam met een langdurig laag inkomen en een in verhouding tot hun inkomen te hoge huur, een korting op de huur krijgen.

Corporaties verlagen de huur van huurders die drie jaar een inkomen hebben van 120% van het Wettelijk Sociaal Minimum (WSM) of lager en die woonachtig zijn in een corporatiewoning naar de voor de huurders geldende aftoppingsgrens.

Deze verlaagde huur zit verwerkt in de huren uit de databank van AFWC, en zijn gebruikt voor dit onderzoek.

Dat betekent dat de huishoudens die een hoge huur ten opzichte van hun inkomen hadden, voor zover er sprake was van een langdurig laag inkomen, inmiddels waarschijnlijk een lagere huur hebben en niet als zodanig te onderscheiden zijn. Zij hebben daarmee wel een betere financiële positie dan zonder deze afspraak.

In paragraaf 5.4 gaan we kort in op het effect van deze regeling.

4. Financiële positie van huurders van woningcorporaties 2018

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële positie van huurders van woningcorporaties in Amsterdam. Hierbij is gebruik gemaakt van analyses op Microdata van het CBS en data van AFWC over ruim 150.000 huurders van Amsterdamse woningcorporaties uit 2018. Als gesproken wordt over huishoudens, dan worden daarmee huishoudens bedoeld die huren van een woningcorporatie in Amsterdam in een zelfstandige woning.

Omdat gebruik is gemaakt van de Microdata van het CBS en omdat er een selectie is gemaakt van de huurders met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens (€ 710,68), kan de verdeling afwijken van die in hoofdstuk 2. Dat is met name zichtbaar bij de verdeling naar inkomensklassen. Ook kan de vergelijking tussen de aanwezigheid van inkomstenbronnen uit hoofdstuk 2 niet één op één worden vergeleken met de belangrijkste inkomstenbron in dit hoofdstuk.

4.2 Betaalbaarheid

De betaalbaarheid wordt beoordeeld door te kijken naar in hoeverre het besteedbaar inkomen voldoende is voor de som van de huur en de overige uitgaven. Er wordt gekeken naar verschillende niveaus van overige uitgaven, namelijk de voorbeeld-, norm- en basisbedragen (zie hoofdstuk drie). Dit geven we in de grafieken weer met verschillende kleuren.

- Groen geeft aan dat de voorbeeldbedragen betaalbaar zijn;
- Geel geeft aan dat de normbedragen betaalbaar zijn, maar de voorbeeldbedragen niet;
- Oranje geeft aan dat de basisbedragen betaalbaar zijn, maar de normbedragen niet;
- Rood geeft aan dat de basisbedragen niet betaalbaar zijn.

4.2.1 Betaalbaarheid naar soort huur

Eerst kijken we naar het soort huur: of het gaat om huurders in de sociale huur of in de middeldure huur. Het onderscheid is gemaakt op basis van hoogte van de huur⁴.

Uit figuur 3 valt af te lezen dat 58 procent van de huishoudens met een sociale huur minimaal de normbedragen kan betalen. 48 procent kan de voorbeeldbedragen betalen.

42 procent kan de normbedragen niet betalen. 24 procent blijft nog boven de basisbedragen, maar 18 procent kan de basisbedragen niet betalen. Dat de basisbedragen voor een aanzienlijke groep niet betaalbaar zijn, maakt dat deze groep zeer kwetsbaar is. In paragraaf 4.4 en 4.5 gaan we dieper in op de kenmerken van deze groep.

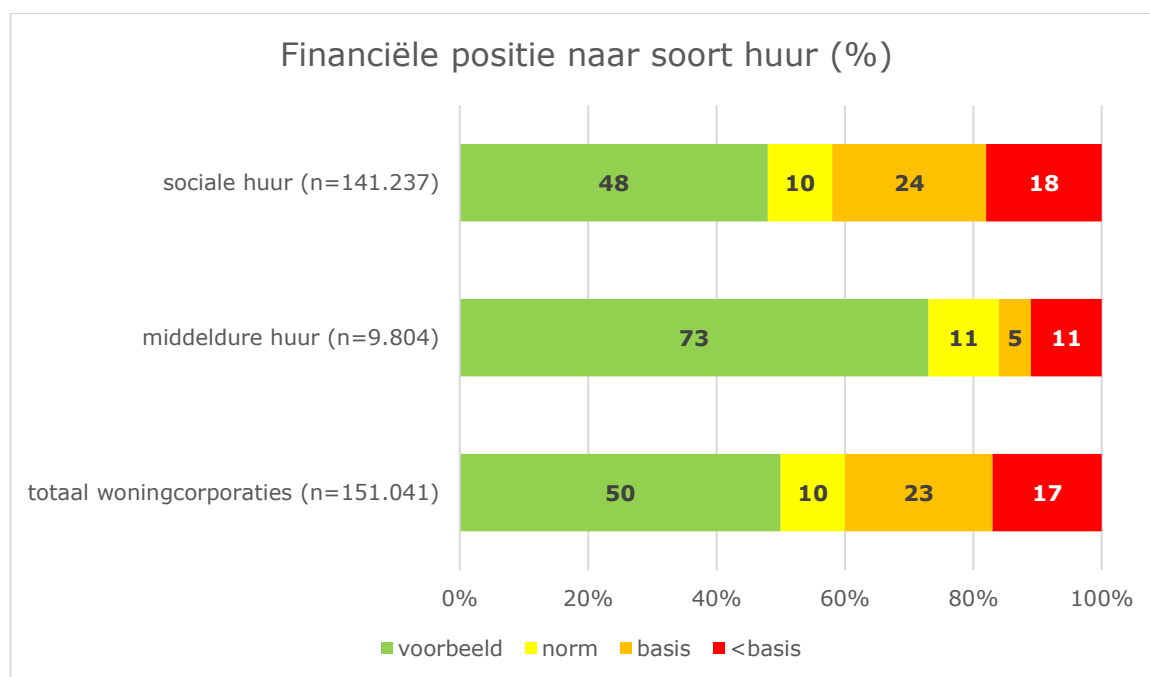
Deze uitkomsten sluiten aan bij het onderzoek dat het Nibud in 2019 heeft gedaan naar de financiële positie van huishoudens met hoge woonlasten in heel Nederland⁵. Uit dat onderzoek bleek dat 25 procent van alle huurders in Nederland de basisbedragen niet kan betalen. In dat onderzoek is echter geen rekening gehouden met de lokale situatie en met

⁴ In dit onderzoek betekent een sociale huur dat het gaat om een huur tot de huurtoeslaggrens (liberalisatiegrens) met een sociaal huurcontract. Middeldure huur is een huur vanaf de huurtoeslaggrens met of zonder sociaal huurcontract tot een huurprijs van 1009 euro.

⁵ Nibud, 2019, "Hoe gaan mensen om met hoge woonlasten?".

gemeentelijk minimabeleid. In dit onderzoek is het Amsterdamse minimabeleid wel meegerekend. Dit verklaart deels de betere betaalbaarheid in Amsterdam vergeleken met de uitkomsten uit het landelijke onderzoek. In hoofdstuk 5 wordt dieper ingegaan op het effect van het minimabeleid van Amsterdam.

Dat 18 procent van de huurders met een sociale huur de basisbedragen niet kan betalen, betekent niet dat deze huurders ook een betalingsachterstand hebben. In de praktijk zijn de betalingsachterstanden op de huur vele malen lager. Deze huurders moeten zogeheten overlevingstechnieken toepassen (zie 3.1.1). Ook kunnen er betalingsachterstanden zijn bij huurders die in theorie de normbedragen kunnen betalen, bijvoorbeeld als er sprake is van hoge persoonlijk onvermijdbare uitgaven, bijvoorbeeld schulden.



Figuur 3: Financiële positie naar soort huur (huurders van woningcorporaties). Bron CBS/Nibud 2018.

Middeldure huur

In figuur 3 is te zien dat de betaalbaarheid bij middeldure huur over het algemeen beter is dan bij sociale huur. Belangrijkste oorzaak hiervan is dat huishoudens met een middeldure huur over het algemeen ook een hoger inkomen hebben.

In de verdere analyses kijken we alleen naar de sociale huur tot en met de liberalisatiegrens in 2018 van € 710,68.

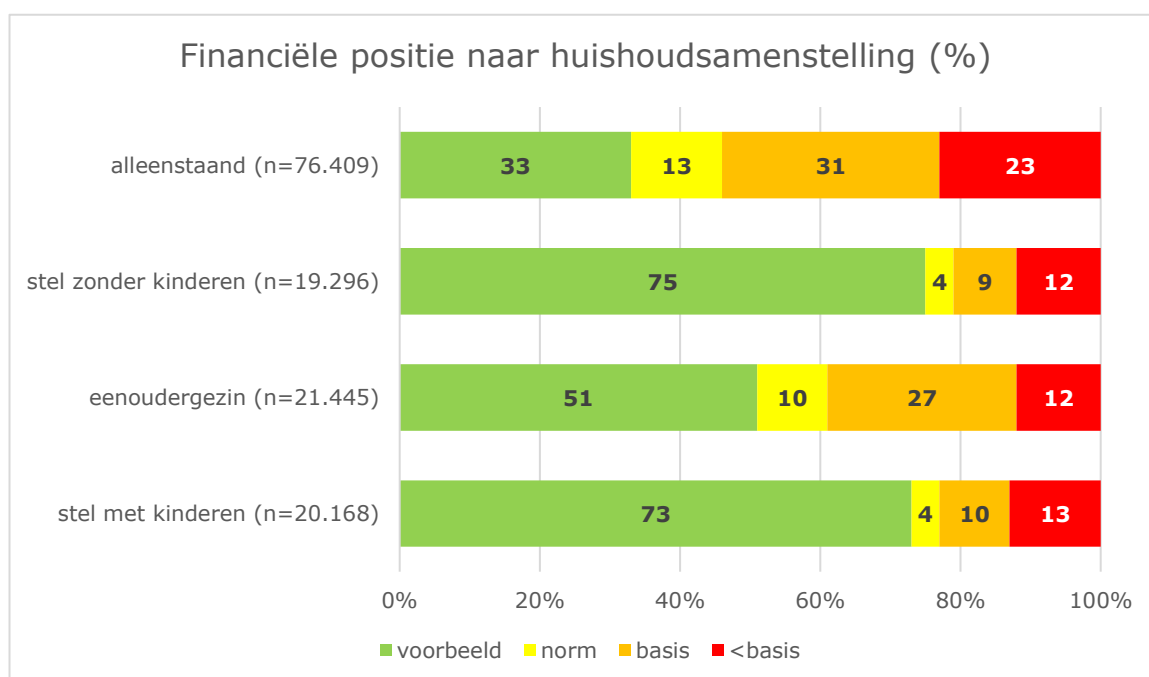
4.2.2 Betaalbaarheid naar huishoudtype

In figuur 4 staat de financiële positie van huurders bij woningcorporaties in de sociale huur opgesplitst naar huishoudtype.

Alleenstaanden scoren het slechtste op het gebied van betaalbaarheid gevolgd door eenoudergezinnen.

Meer dan de helft van de alleenstaanden kan de normbedragen niet betalen. Ook het percentage dat de basisbedragen niet kan betalen (23 procent) is onder alleenstaanden het hoogst. Bij eenoudergezinnen is dat respectievelijk 39 en 12 procent.

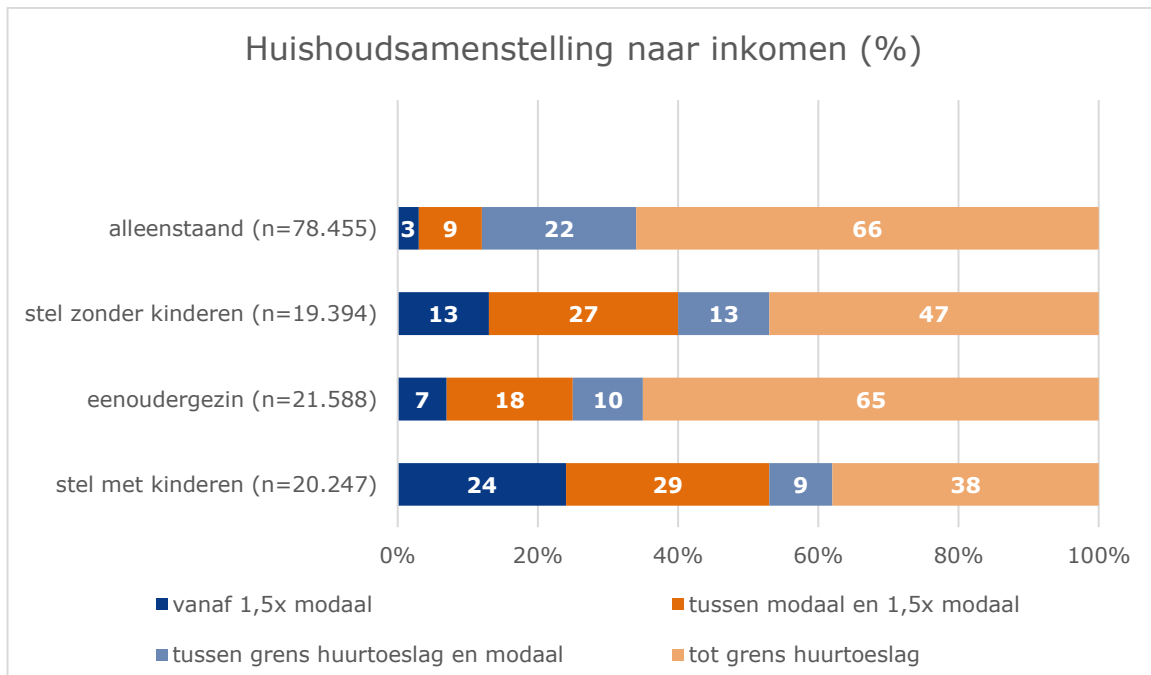
Paren scoren beter dan alleenstaanden en eenoudergezinnen. Ongeveer een vijfde kan de normbedragen niet betalen. De betaalbaarheid onder paren zonder kinderen is iets beter dan onder paren met kinderen. Het percentage van de paren met kinderen dat de basisbedragen niet kan betalen is met 13 procent iets hoger dan van eenoudergezinnen.



Figuur 4: Financiële positie naar huishoudsamenstelling (sociale huur, woningcorporaties). Bron CBS/Nibud 2018.

De verschillen naar huishoudsamenstelling worden voor een groot deel verklaard door inkomensverschillen tussen huishoudens. Alleenstaanden hebben over het algemeen een lager inkomen dan paren. En eenoudergezinnen hebben door diverse toeslagen een hoger besteedbaar inkomen dan alleenstaanden. Dit is weergegeven in figuur 5. De precieze bedragen van de verschillende inkomens- en huurgrenzen staan in bijlage 4.

De aantallen in figuur 4 verschillen van de aantallen in figuur 5. Dat komt doordat we de betaalbaarheid niet voor de huishoudens met de huishoudsamenstelling categorie is overig hebben kunnen vaststellen.



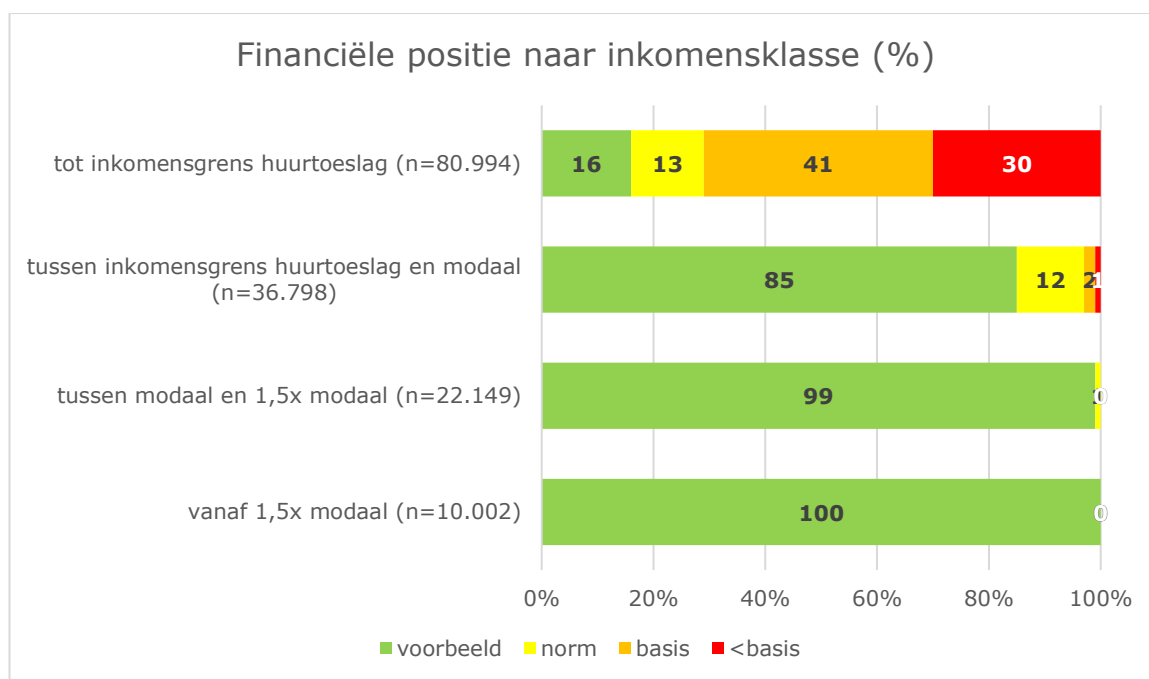
Figuur 5: inkomen naar huishoudsamenstelling (sociale huur, woningcorporaties). Bron CBS/Nibud 2018.

4.2.3 Betaalbaarheid naar inkomen

Als gekeken wordt naar de samenhang tussen het inkomen en de betaalbaarheid, dan is het niet vreemd, dat de betaalbaarheid beter is voor hogere inkomens. Krap een derde (30 procent) van de huishoudens met een inkomen tot de inkomensgrens voor de huurtoeslag kan de basisbedragen niet betalen. Nog eens 41 procent kan de normbedragen niet betalen. In deze inkomensgroep zit 29 procent boven de normbedragen.

De precieze bedragen van de verschillende inkomens- en huurgrenzen staan in bijlage 4.

Dit beeld is omgekeerd bij de een hoger inkomen. Vanaf een modaal inkomen kan vrijwel iedereen de normbedragen betalen.

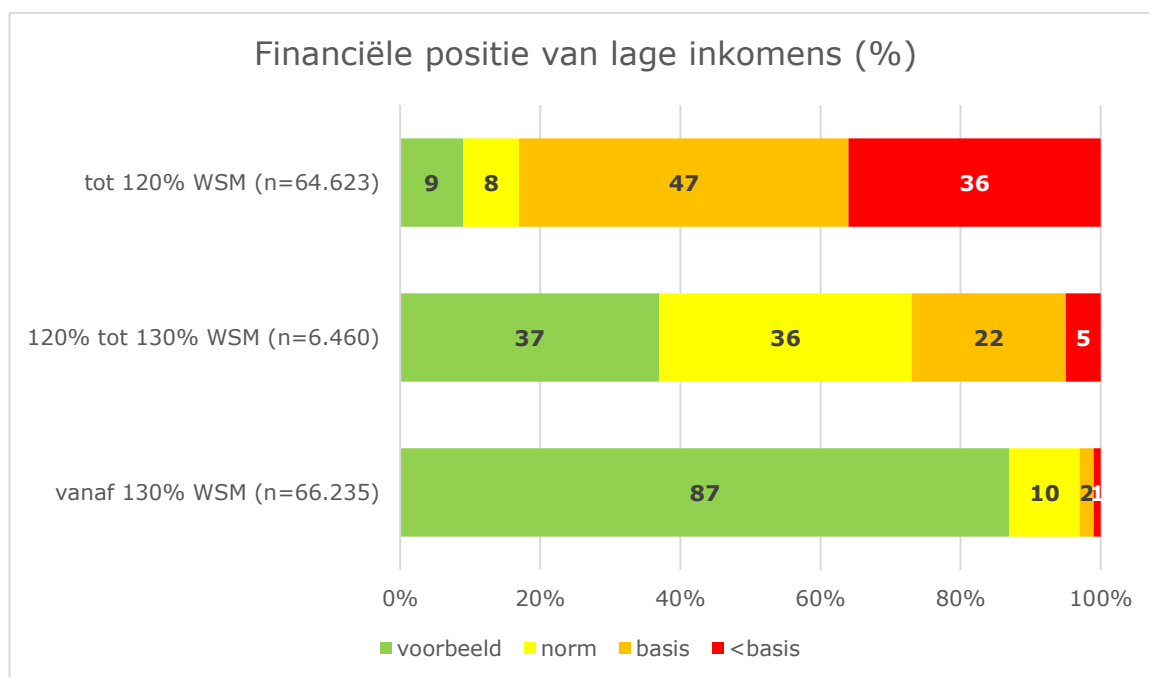


Figuur 6: Financiële positie naar inkomensklasse (sociale huur, woningcorporaties). Bron CBS/Nibud 2018.

De gemeente Amsterdam geeft extra ondersteuning aan de laagste inkomens via het gemeentelijke minimabeleid.

De inkomensgrens voor het minimabeleid van de gemeente Amsterdam is vastgesteld op 120 procent van het wettelijk sociaal minimum (WSM). De betaalbaarheid van huishoudens met een inkomen tot 120 procent WSM is vergelijkbaar met dat van de huishoudens met een inkomen tot de inkomensgrens voor de huurtoeslag.

In de Samenwerkingsafspraken staat: "(...) We onderzoeken of het zinvol is om de doelgroep van onze inspanningen te verbreden, bijvoorbeeld naar huurders met een inkomen tot 130% van het Wettelijk Sociaal Minimum." Een verruiming tot 130 procent betreft een beperkte groep huurders van ongeveer 6.500 huishoudens. De betaalbaarheid van deze groep is duidelijk beter dan van de groep met een inkomen tot 120 procent WSM. 27 procent van huurders met een inkomen tussen 120 en 130 procent van het WSM, kan de normbedragen niet betalen.



Figuur 7: Financiële positie van lage inkomens (sociale huur, woningcorporaties). Bron CBS/Nibud 2018.

4.2.4 Betaalbaarheid naar inkomensbron

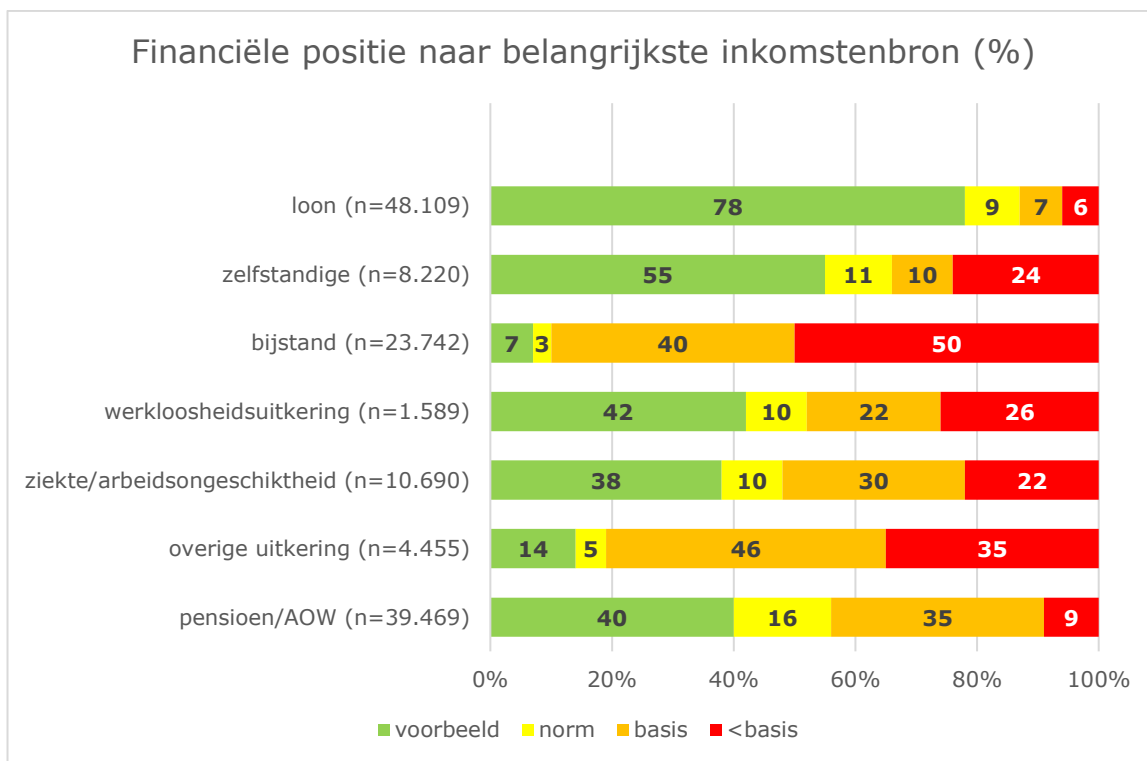
De sterke samenhang tussen het inkomen en de betaalbaarheid is ook terug te zien als gekeken wordt naar de belangrijkste bron van het inkomen van het huishouden.

De betaalbaarheid is het best bij een inkomen uit arbeid als belangrijkste inkomstenbron. Zelfstandigen scoren net iets minder goed dan werknemers in loondienst.

De overgrote meerderheid van de pensioenontvangers (91 procent) kan de basisbedragen betalen. Iets meer dan de helft van hen (56 procent) kan de normbedragen betalen.

Bijstandsontvangers kunnen vrijwel allemaal de normbedragen niet betalen. De helft van alle bijstandsontvangers (51 procent) kan zelfs de basisbedragen niet betalen en nog eens 40 procent kan de normbedragen niet betalen.

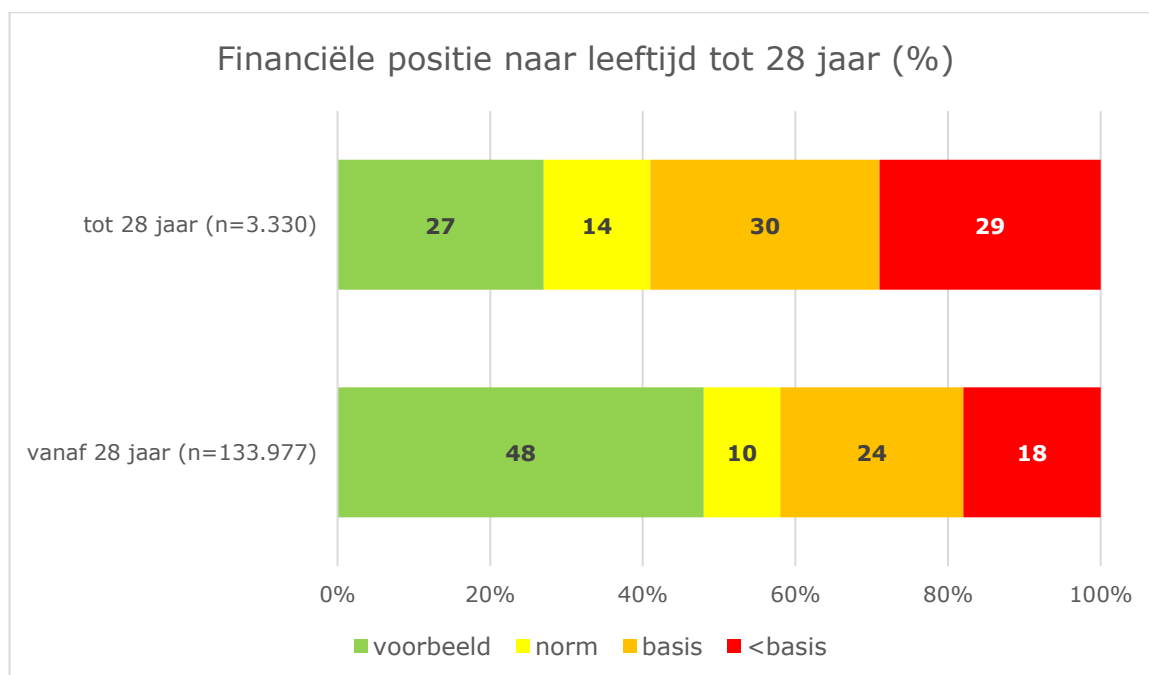
Huishoudens met andere uitkeringen dan pensioen of bijstand als belangrijkste inkomstenbron zitten voor wat betreft betaalbaarheid tussen deze situaties in. Bijna 60 procent van de mensen met een werkloosheids-, ziekte of arbeidsongeschiktheidsuitkering kan de normbedragen niet betalen.



Figuur 8: Financiële positie naar inkomensbron (sociale huur, woningcorporaties). Bron CBS/Nibud 2018.

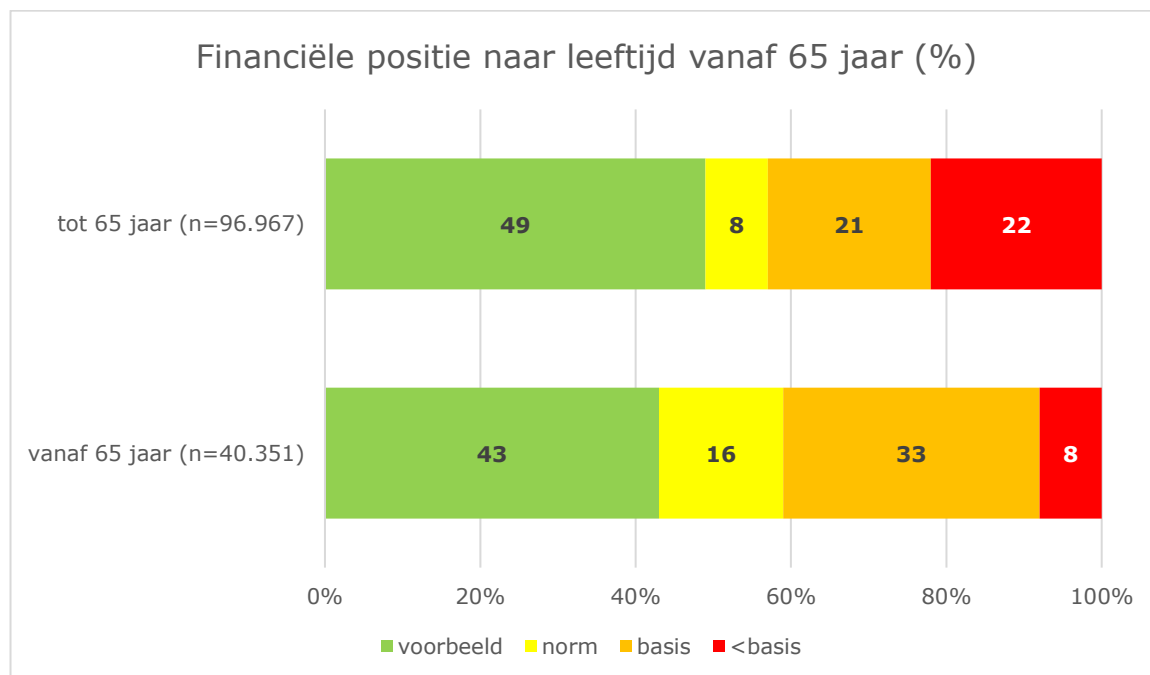
4.2.5 Betaalbaarheid naar leeftijd

Een van de doelgroepen van de corporaties zijn jongeren tot 28 jaar. We zien dat deze doelgroep een slechtere financiële situatie heeft. Jongere mensen tot 28 jaar hebben vaker moeite om de normbedragen te kunnen betalen dan mensen vanaf 28 jaar.



Figuur 9: Financiële positie naar leeftijd tot 28 jaar (sociale huur, woningcorporaties). Bron CBS/Nibud 2018.

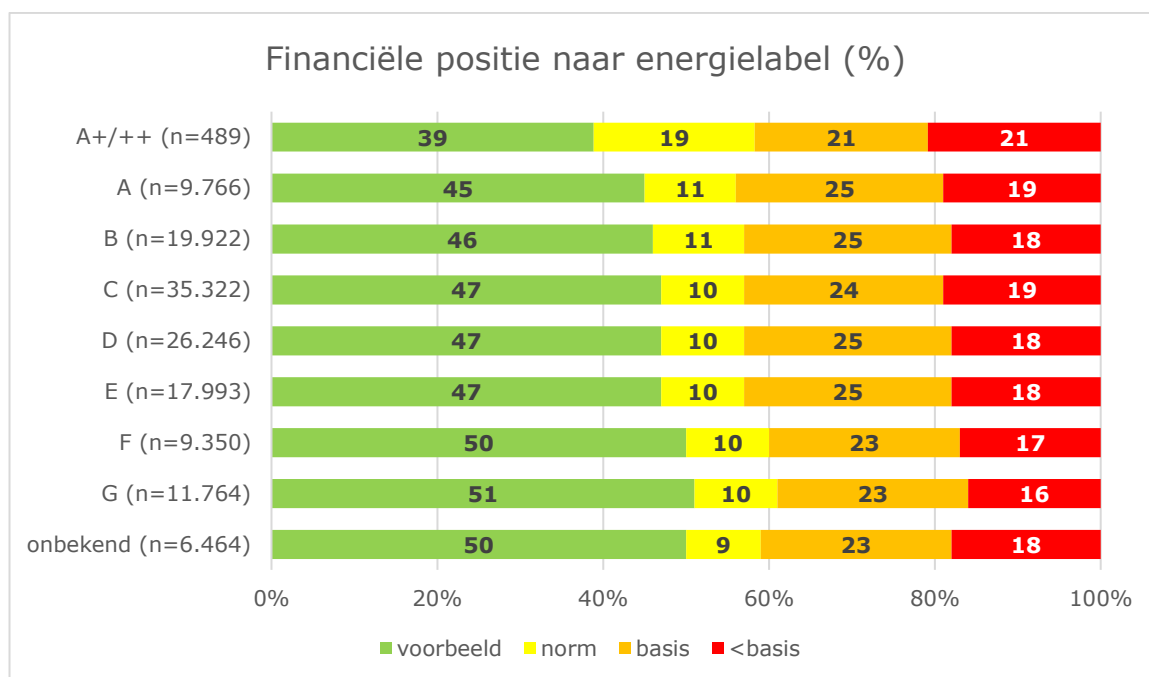
Twee vijfde van de ouderen vanaf 65 jaar (41 procent) kunnen de normbedragen niet betalen. Dat is ongeveer evenveel als huishoudens tot 65 jaar. Wel kunnen ouderen veel vaker dan huishoudens tot 65 jaar de basisbedragen betalen. Dat komt waarschijnlijk doordat de AOW-uitkering ongeveer 200 euro per maand hoger is dan de bijstandsuitkering.



Figuur 10: Financiële positie naar leeftijd vanaf 65 jaar (sociale huur, woningcorporaties). Bron CBS/Nibud 2018.

4.3 Betaalbaarheid naar energieprestatie van de woning

De energieprestatie van de woning heeft een beperkt effect op de betaalbaarheid. Huurders van energie-onzuinige woningen kunnen iets vaker de voorbeeldbedragen betalen dan huurders van energiezuinige woningen. Ook kunnen huurders van energie-onzuinige woningen iets vaker de basisbedragen betalen dan huurders van energiezuinige woningen. Dit wordt mogelijk verklaard doordat energiezuinige woningen een hogere huur hebben dan energie-onzuinige woningen. Dat het effect beperkt is, komt doordat de energierekening slechts een deel van de totale bestedingen betreft en meestal niet de grootste uitgavenpost is.



Figuur 11: Financiële positie naar energielabel (sociale huur, woningcorporaties). Bron CBS/Nibud 2018.

4.4 Betaalbaarheid naar hoogte van de huur

Het verband tussen betaalbaarheid en de hoogte van de huur is tweeledig.

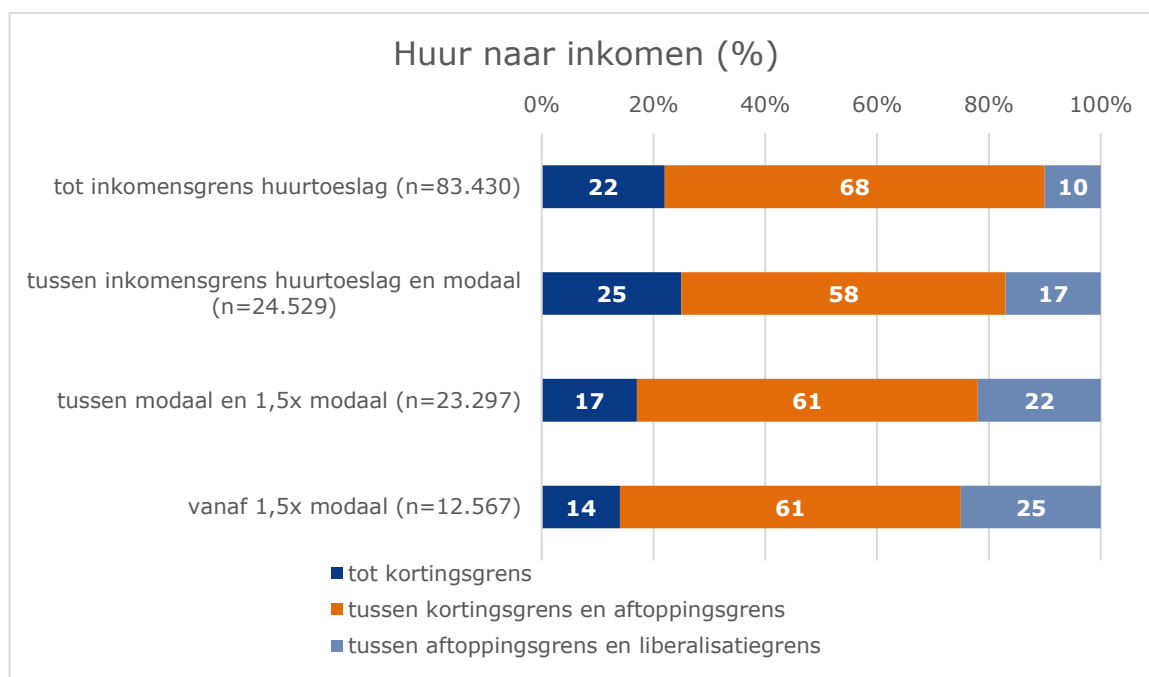
Aan de ene kant is een hoge huur slecht voor de betaalbaarheid. Bij een gelijk inkomen betekent een hoge huur dat er minder ruimte in het budget is voor overige uitgaven.

Aan de andere kant is er een duidelijk verband tussen iemands inkomen en de hoogte van de huur.

Als gevolg van toewijzingsbeleid en de eigen keuzes van mensen, betalen huishoudens met een lager inkomen over het algemeen een lagere huur en huishoudens met een hoger inkomen een hogere huur. Een hogere huur is op deze manier positief verbonden met betaalbaarheid.

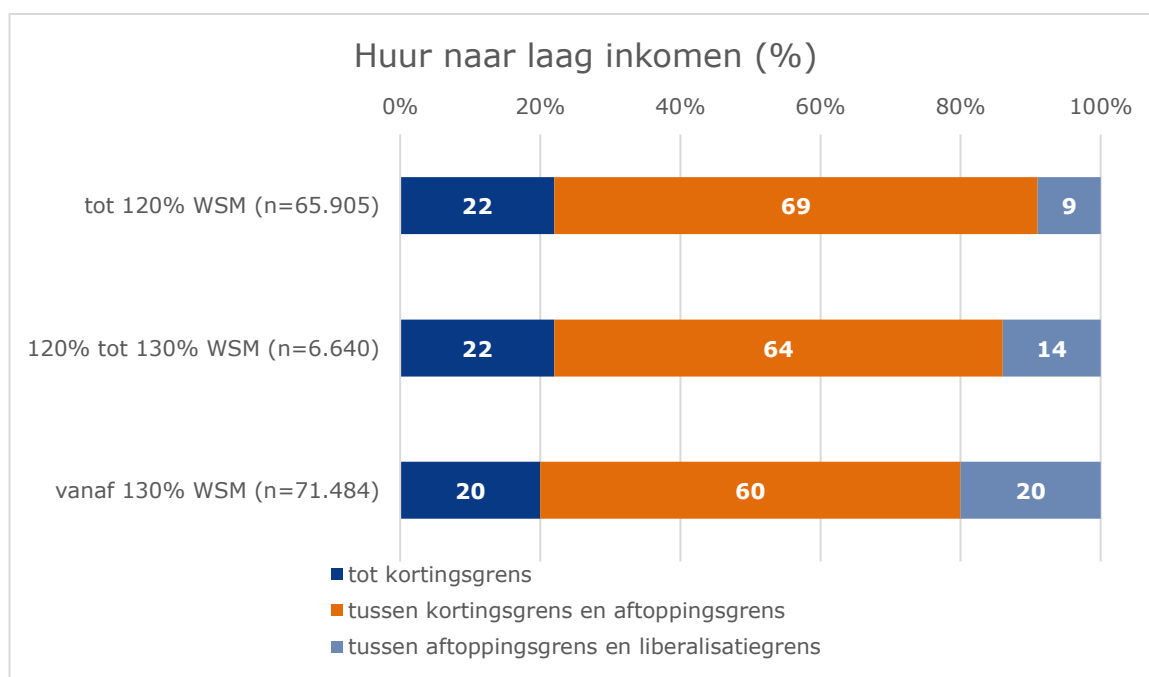
Dit verband is te zien in figuur 12. Van de huishoudens in de laagste inkomensklasse heeft 22 procent een huur tot de kwaliteitskortingsgrens. Maar ook in de hoogste inkomensklasse heeft nog 14 procent zo'n lage huur. Andersom komt een huur tussen de aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens het meest voor in de hoogste inkomensklasse, maar ook in de lagere inkomensklasse zijn er huishoudens met een dergelijke hoge huur. En ook een vrij lage huur kan soms nog te hoog zijn om van een minimuminkomen alle overige uitgaven te kunnen doen.

De precieze bedragen van de verschillende inkomens- en huurgrenzen staan in bijlage 4.



Figuur 12: Huur naar inkomen (sociale huur, woningcorporaties). Bron CBS/Nibud 2018.

In figuur 13 staat de verdeling van de huurklassen weergegeven voor de lage inkomensgrenzen. Van de huurders met een inkomen tot 120 procent van het sociaal minimum heeft 9 procent een huur tussen de aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens. Dit zijn 6.100 huishoudens. Van de huurders met een inkomen tussen 120 tot 130 procent van het WSM heeft 14 procent een huur tussen de aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens. Dit zijn 875 huishoudens.

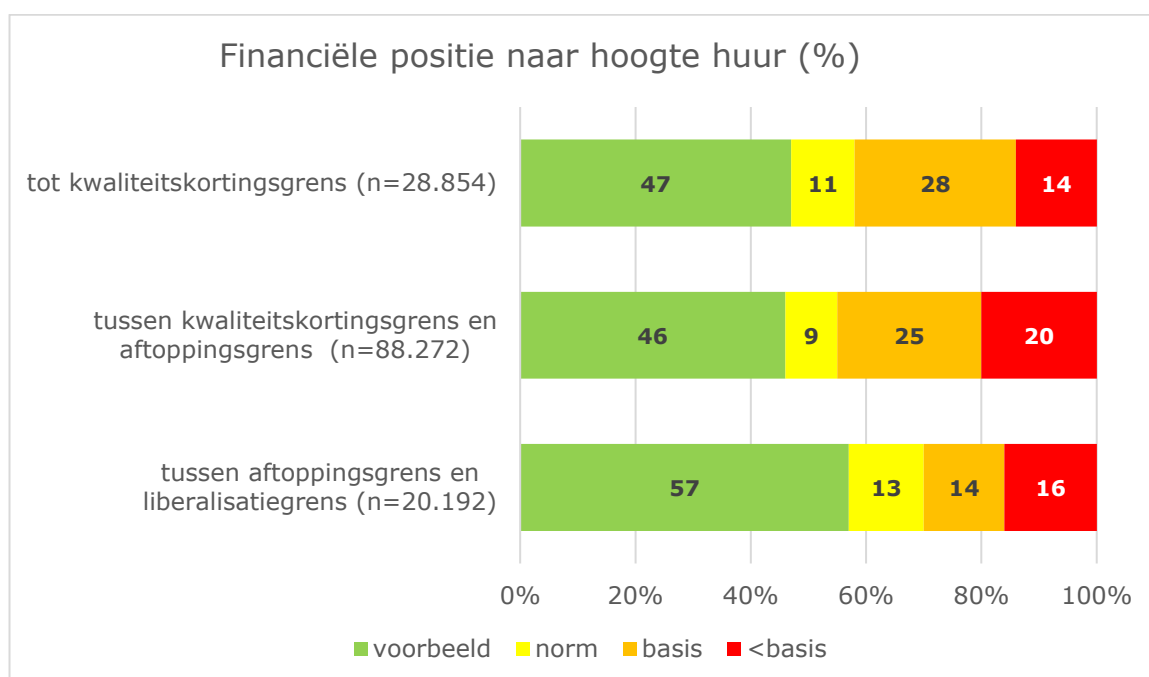


Figuur 13: Huur naar laag inkomen (sociale huur, woningcorporaties). Bron CBS/Nibud 2018.

Het verband tussen het inkomen en de huur is verder uitgewerkt in figuur 14 waarin we kijken naar de betaalbaarheid bij verschillende huren.

Uit figuur 14 valt af te lezen dat bij een huur tot de kwaliteitskortingsgrens bijna de helft (42 procent) de normbedragen niet kan betalen. Bij een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrenzen is de betaalbaarheid iets slechter en bij nog hogere huren verbetert de betaalbaarheid.

Dat ongeveer de helft van de huishoudens met een vrij lage huur de normbedragen niet kan betalen, betekent ook dat de andere helft een dergelijke huur wel kan betalen. En bij een aanzienlijk deel is die ruimte zodanig dat de voorbeeldbedragen betaalbaar zijn.

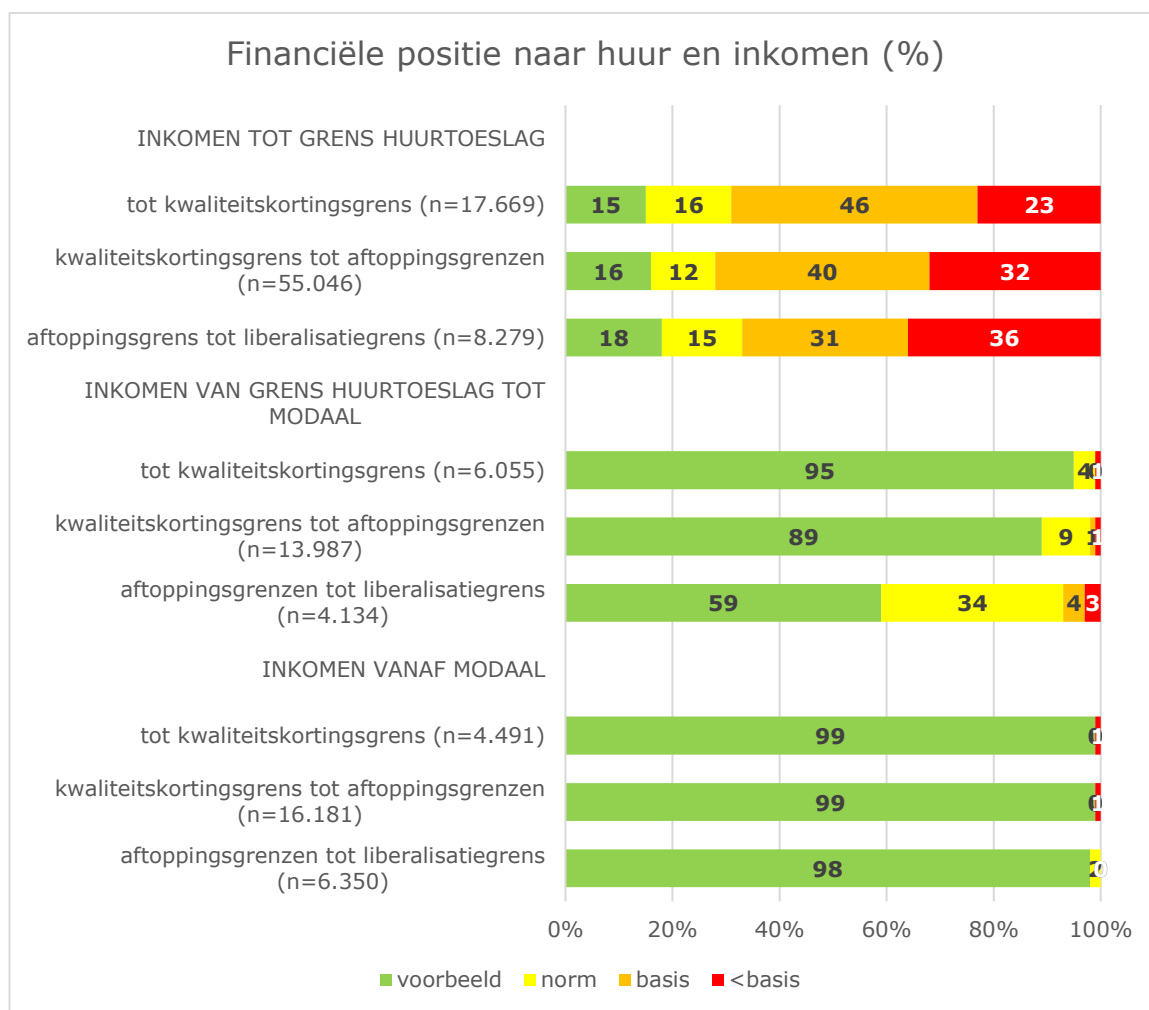


Figuur 14: Financiële positie naar hoogte huur (sociale huur, woningcorporaties). Bron CBS/Nibud 2018.

Naarmate de huur hoger is, kan een groter deel van de huishoudens de normbedragen betalen. De oorzaak daarvan is dat deze huishoudens een hoger inkomen hebben.

Dat zien we terug als we per inkomensklasse kijken naar de betaalbaarheid naar hoogte van de huur. Dit staat weergegeven in figuur 15. Bij inkomens vanaf modaal is een huur in het sociale gedeelte voor iedereen betaalbaar. Problematischer is het bij huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens.

Bij de laagste inkomens is de betaalbaarheid bij hogere huren duidelijk lager. Bij een huur boven de kwaliteitskortingsgrens wordt een kleiner deel vergoed door de huurtoeslag.



Figuur 15: Financiële positie naar inkomen en huur (sociale huur, woningcorporaties). Bron CBS/Nibud 2018.

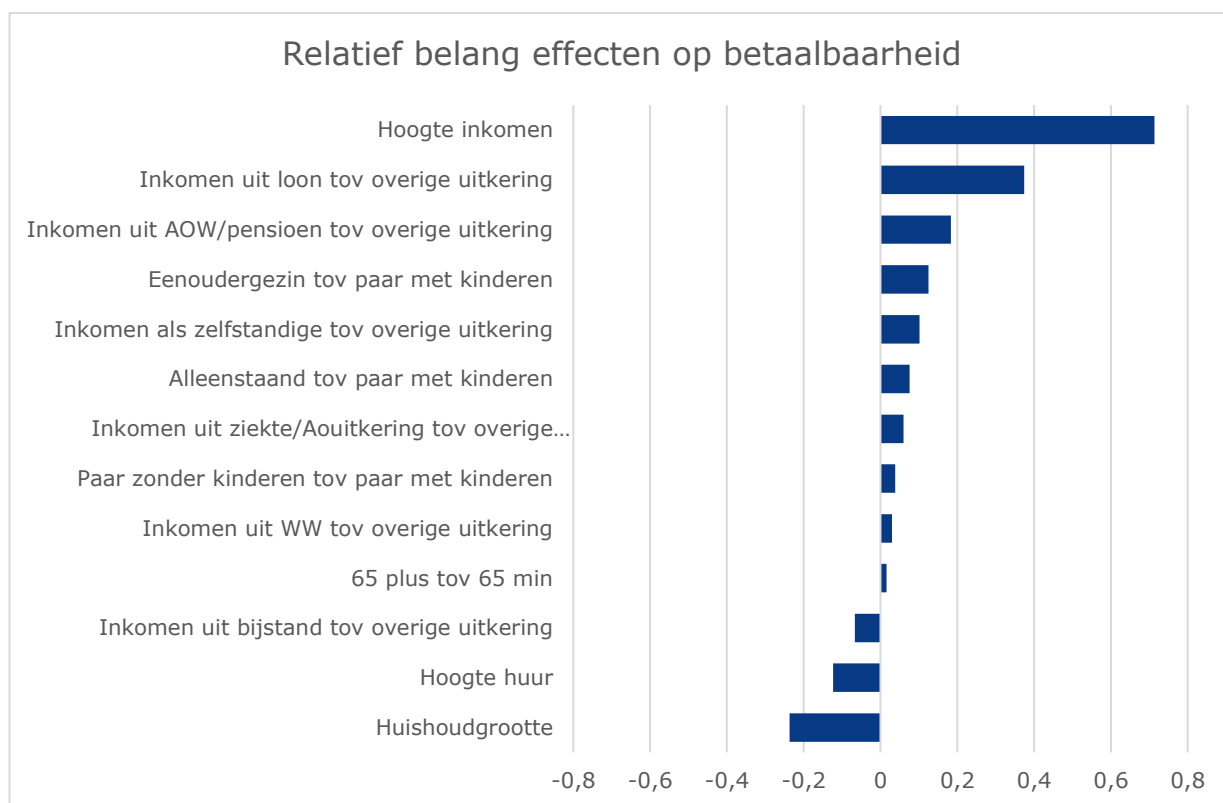
4.5 Wat beïnvloedt de betaalbaarheid?

Zoals in de voorgaande paragrafen aan de orde is gekomen, hangen veel kenmerken van het huishouden met elkaar samen: hoogte van het inkomen met hoogte van de huur, hoogte van inkomen van huishoudsamenstelling.

Dat zien we ook terug bij de verdeling van huishoudens naar betaalbaarheid: huurders die de basisbedragen niet kunnen betalen zijn vooral alleenstaanden, huishoudens met een laag inkomen, huishoudens met een inkomen uit een uitkering. In bijlage 4 staat deze verdeling uitgebreider weergegeven.

Met behulp van een multivariate analyse⁶ kunnen we de relatieve invloed van al deze kenmerken afzonderlijk laten zien. Dat is te zien in figuur 16.

⁶ De Beta's van een regressie-analyse.



Figuur 16: Relatief belang effecten op betaalbaarheid. Bron CBS/Nibud 2018.

Te zien is dat de hoogte van het inkomen het grootste effect heeft op de financiële positie. Relatief grote invloed heeft verder de manier waarop het inkomen verkregen wordt.

Inkomen uit loondienst of inkomen uit AOW/pensioen hangen positief samen met de betaalbaarheid. Dat heeft dus niet zozeer te maken met de hoogte van het inkomen. Waarschijnlijk komt dit, doordat dat vaste bronnen van inkomsten zijn, en dat mensen hun uitgaven op die hoogte hebben afgestemd.

Wanneer het inkomen uit een uitkering komt, is de financiële positie zwakker. Het is aannemelijk dat deze huishoudens eerst een hoger inkomen hadden, met een daarbij passend uitgavenpatroon aan vaste lasten.

Huishoudens met een bijstandsuitkering hebben een zwakkere financiële positie.

Verder zien we een duidelijk effect van de huishoudgrootte. Hoe groter het huishouden, hoe slechter de financiële positie. Dit effect treedt dus op, als we corrigeren voor de inkomensverschillen tussen de huishoudtypen. Alleenstaanden en paren zonder kinderen hebben, bij een gelijk inkomen als paren met kinderen, een betere financiële positie. Het aantal personen in het huishouden heeft dus een negatief effect op de betaalbaarheid. Grotere gezinnen worden op die manier, ook bij een bovenminimaal inkomen, kwetsbaar.

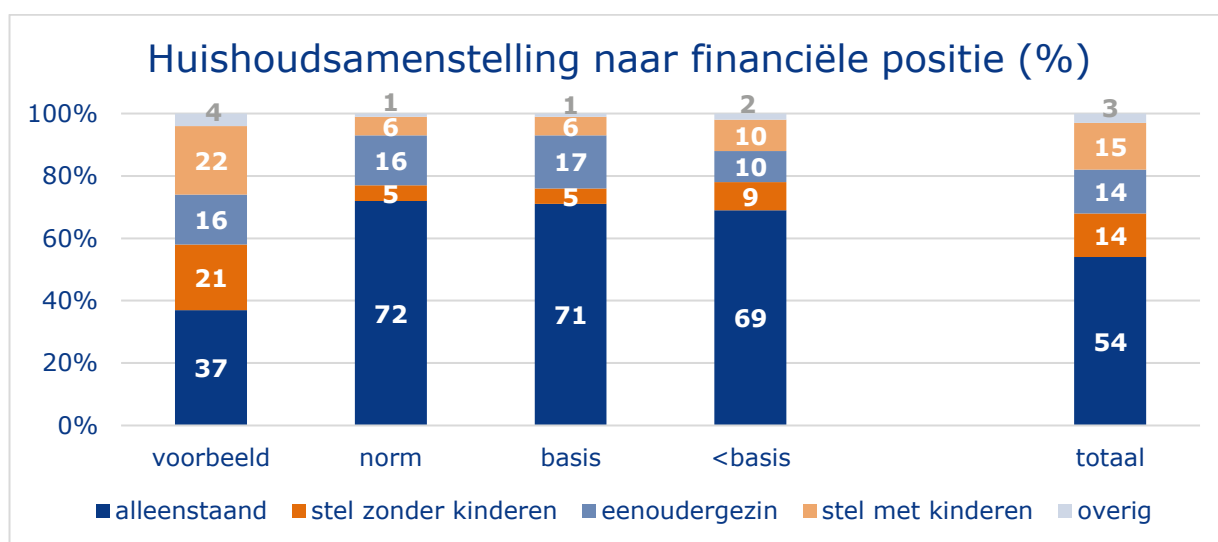
De hoogte van de huur tenslotte, hangt negatief samen met de financiële positie, als we corrigeren voor de andere kenmerken van het huishouden. In orde van grootte is het effect echter zeven keer zo klein als dat van de hoogte van het inkomen.

4.6 Wie zijn kwetsbaar ?

Aan het begin van dit hoofdstuk hebben we gezien dat 18 procent van de huurders met een sociale huur in de gemeente Amsterdam de basisbedragen niet kan betalen. 24 procent kan weliswaar de basisbedragen betalen, maar de normbedragen niet. 58 procent kan de normbedragen betalen waarvan 48 procent de voorbeeldbedragen betalen. In deze paragraaf wordt weergegeven hoe de verdeling is binnen de verschillende niveaus van overige uitgaven (voorbeeld, norm en basis).

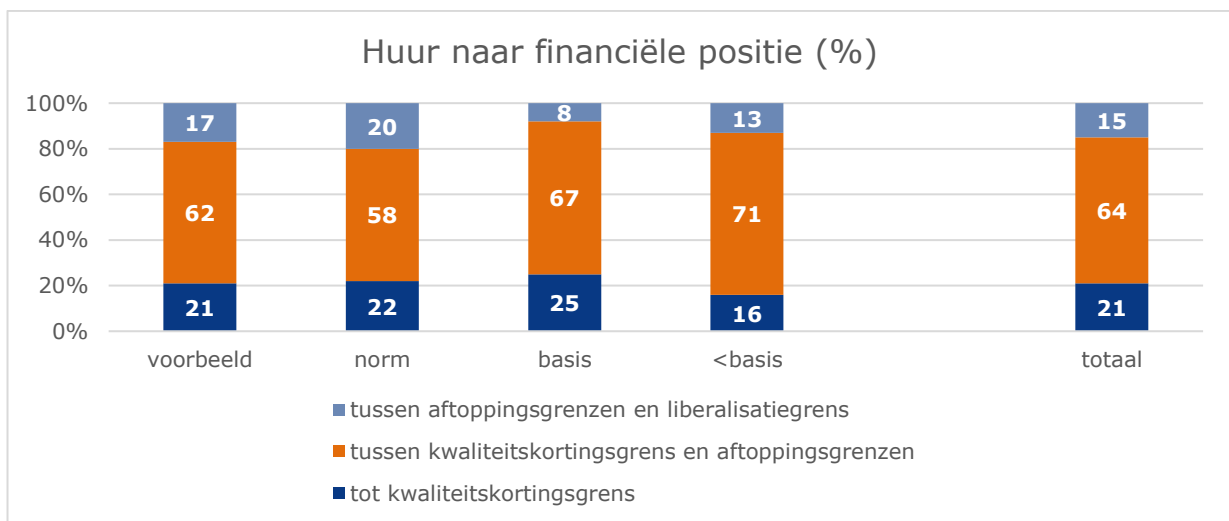
4.6.1 Achtergrondkenmerken

In figuur 17 is de verdeling naar huishoudsamenstelling weergegeven. Te zien is dat de kwetsbare groepen (huishoudens die ofwel de basisbedragen ofwel de normbedragen niet kunnen betalen), voornamelijk bestaan uit alleenstaanden. Bijna 70 procent is alleenstaand. Bij de groep die de basisbedragen niet kan betalen, is de groep paren met kinderen relatief groter dan bij de groep die de normbedragen niet kan betalen.



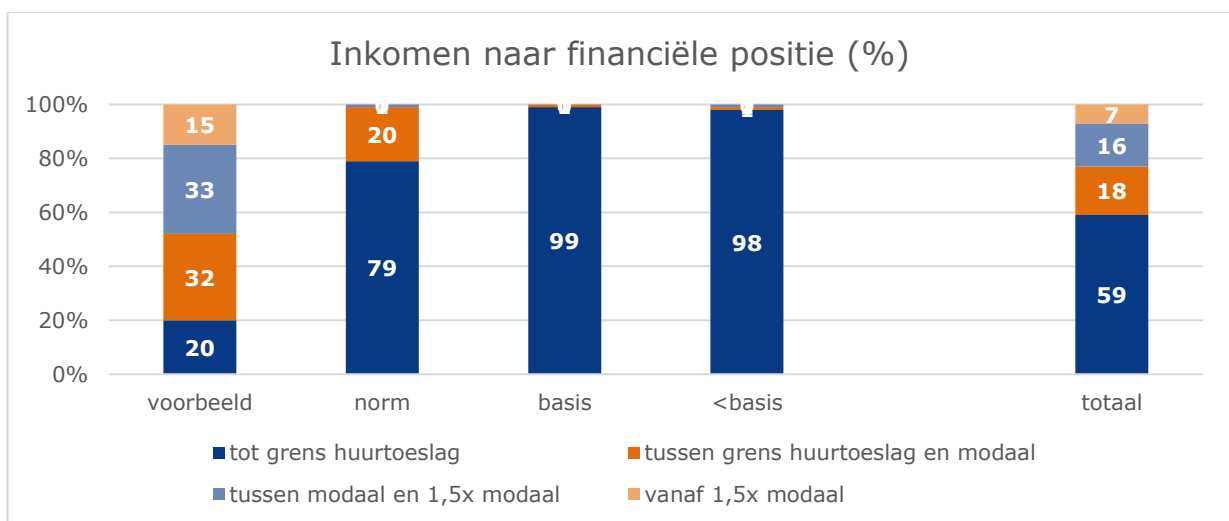
Figuur 17: Huishoudsamenstelling naar financiële positie (sociale huur, woningcorporaties). Bron CBS/Nibud 2018.

De zeer kwetsbare groep heeft voor het grootste deel een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrenzen.



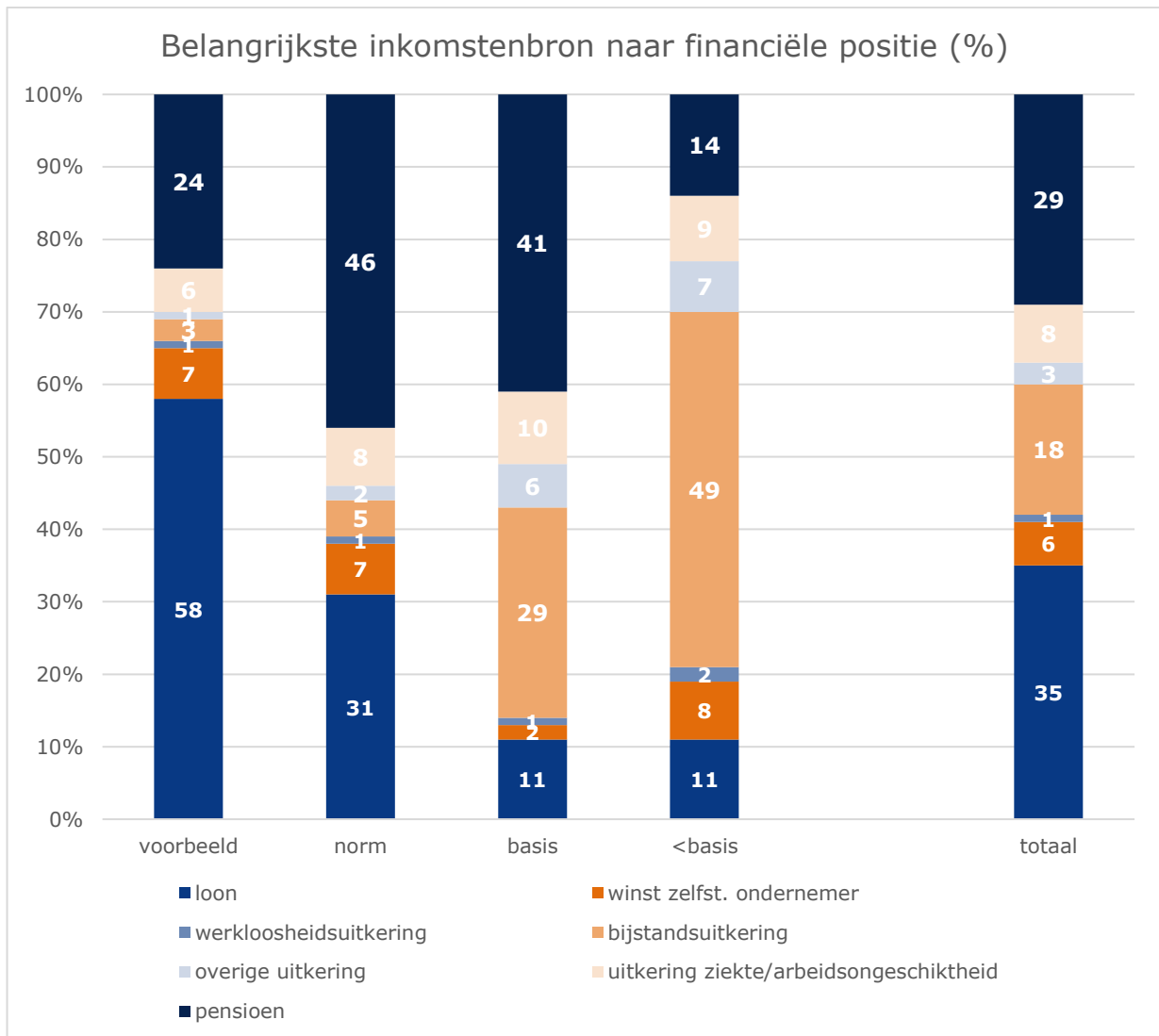
Figuur 18: Huur naar financiële positie (sociale huur, woningcorporaties). Bron CBS/Nibud 2018.

Figuur 19 laat duidelijk zien dat de kwetsbare groepen vrijwel geheel bestaan uit huishoudens met een laag inkomen.



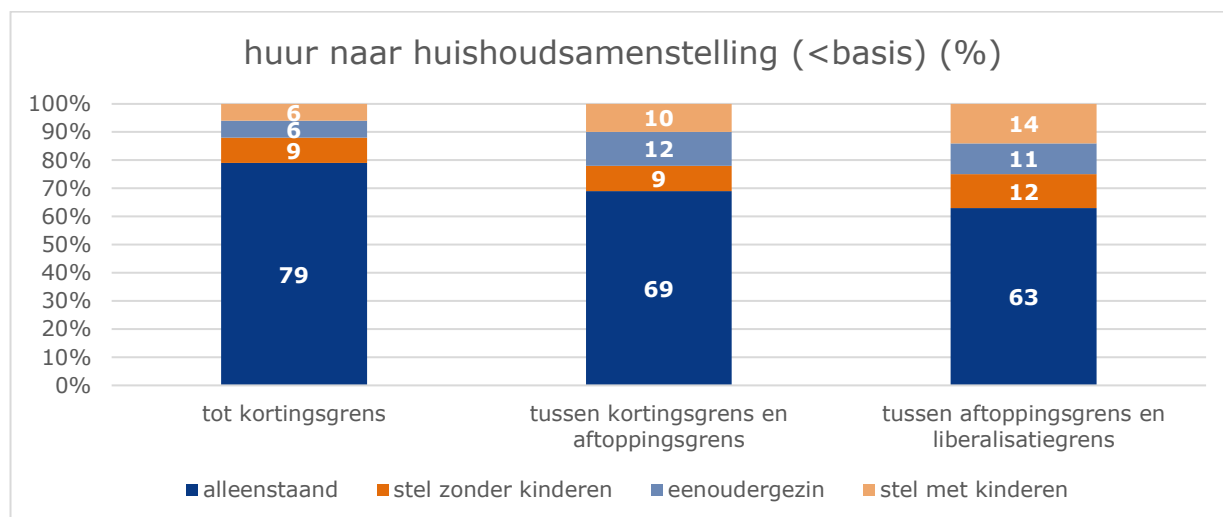
Figuur 19: Inkomen naar financiële positie (sociale huur, woningcorporaties). Bron CBS/Nibud 2018.

In figuur 20 is af te lezen, dat de meest kwetsbare groep voor ongeveer de helft (49 procent) bestaat uit huishoudens met een bijstandsuitkering als voornaamste inkomensbron. Ook relatief veel zelfstandig ondernemers vallen in deze groep. Het percentage ouderen in de meest kwetsbare groep is relatief beperkt, maar die zijn wel relatief veel vertegenwoordigd in de een-na-kwetsbaarste groep.



Figuur 20: Belangrijkste inkomstenbron naar financiële positie (sociale huur, woningcorporaties). Bron CBS/Nibud 2018.

Bij een lage huur zijn het relatief vaak alleenstaanden binnen de meest kwetsbare groep die de basisbedragen niet kunnen betalen (zie figuur 21). Bij een hogere huur gaat het vaker om grotere huishoudens.

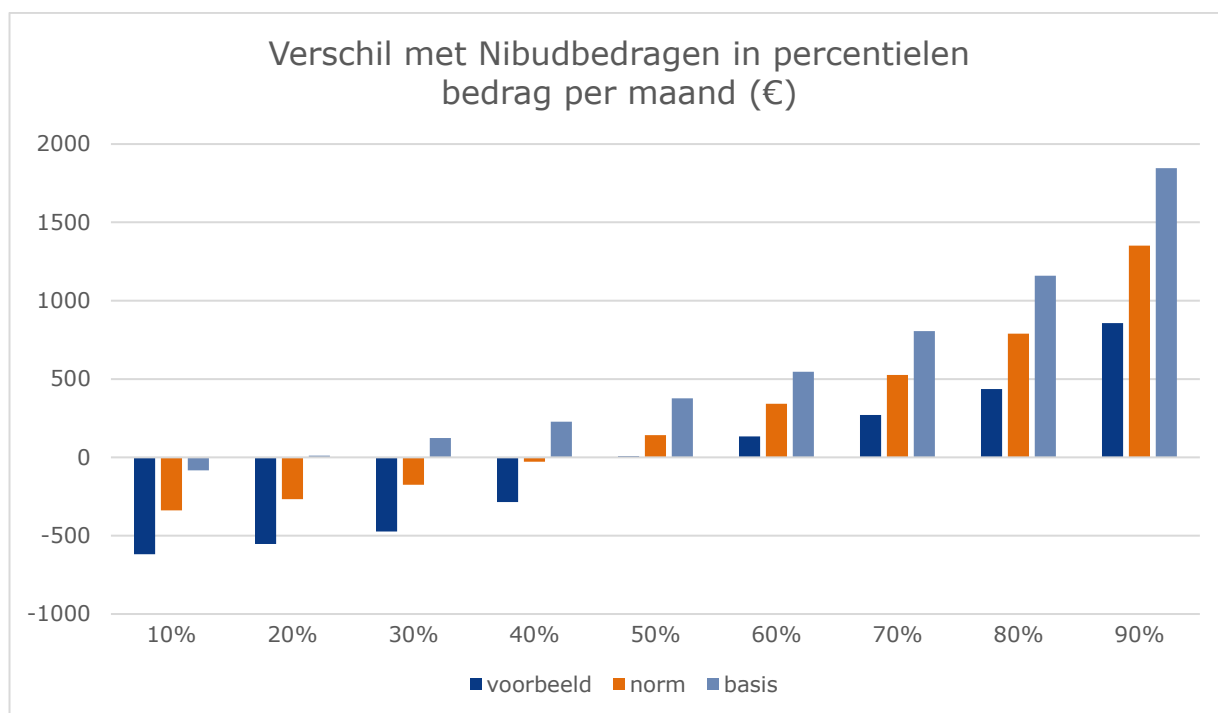


Figuur 21: Huur naar huishoudsamenstelling van huurders die de basisbedragen niet kunnen betalen (sociale huur, woningcorporaties). Bron CBS/Nibud 2018.

4.6.2 Afwijking van de Nibudbedragen

De gehanteerde afbakening in betaalbaarheidsklassen is vrij grof. Iemand die slechts 1 euro onder de basisbedragen uitkomt zit in een vergelijkbare positie als iemand die er 1 euro boven blijft. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de spreiding binnen en tussen de categorieën. Die spreiding staat weergegeven in figuur 22.

Helemaal links in de figuur staat dat de kwetsbaarste 10 procent van de huurders van woningcorporaties met een sociale huur gemiddeld bijna 80 euro onder de basisbedragen uitkomt. Helemaal rechts staat dat de 10 procent van de huurders van woningcorporaties met een sociale huur met de beste financiële positie gemiddeld 850 euro boven de voorbeeldbedragen uitkomen.



Figuur 22: Verschil met Nibudbedragen (sociale huur, woningcorporaties). Bron CBS/Nibud 2018.

4.7 Conclusies

De analyses in dit hoofdstuk laten zien dat een vrije grote groep huurders van Amsterdamse woningcorporaties met een sociale huur onvoldoende bestedingsruimte heeft om de normbedragen te kunnen betalen (42 procent). 18 procent kan zelfs de basisbedragen niet betalen. Meer dan de helft (58 procent) kan de normbedragen wel betalen en 48 procent ook de voorbeeldbedragen.

Met name de 18 procent die de basisbedragen niet kan betalen vormt een zeer kwetsbare groep. Dat de basisbedragen niet betaalbaar zijn, betekent niet dat de huur niet wordt betaald. Het betekent wel dat huishoudens in meer of mindere mate overlevingstechnieken moeten toepassen. Dat varieert van geen geld opzij zetten voor vervanging van noodzakelijke goederen tot het aangaan van schulden.

De belangrijkste factor die de betaalbaarheid beïnvloedt is het inkomen. Alleenstaanden en uitkeringsgerechtigden hebben vaak een lager inkomen dan stellen. Vandaar dat het relatief vaak alleenstaanden zijn die het slechtste scoren qua betaalbaarheid. Ook als gekeken wordt naar inkomstenbron, zijn het vaak inactieven die het moeilijk hebben.

5. Beleidsmatige aspecten

5.1 Inleiding

In de vorige hoofdstukken hebben we laten zien hoe de financiële positie van groepen huurders was in 2018. In dit hoofdstuk kijken we naar een aantal beleidsmatige aspecten. In paragraaf 5.2 kijken we wat het effect is van het minimabeleid van de gemeente Amsterdam. Het jaar 2018 was het meest actuele jaar, waarvoor alle benodigde gegevens beschikbaar waren.

In paragraaf 5.3 gaan we in op een aantal aspecten van het Woonlastenakkoord en de Samenwerkingsafspraken 2020-2023.

Eén daarvan gaat over huurstijgingen die voor sommige groepen boven de inflatie ligt. In paragraaf 5.3 bekijken we hoe de betaalbaarheid voor die groepen hierdoor verandert. Daarvoor simuleren we voor de huishoudens uit 2018 de koopkrachtontwikkelingen voor 2019 en 2020, en bekijken daarna het effect van de extra huurverhogingen voor 2021 tot en met 2023 op deze huishoudens. In paragraaf 5.4 bekijken we het effect van de huurverlaging voor de groep huishoudens met een langdurig laag inkomen en een huur boven de aftoppingsgrenzen, conform afspraken in het Woonlastenakkoord.

5.2 Effect van het minimabeleid Amsterdam

In hoofdstuk vier hebben we steeds rekening gehouden met vergoedingen uit het minimabeleid van de gemeente Amsterdam. Uit analyses op de Microdata van het CBS valt op te maken dat 40 procent van de huishoudens met een sociale huur die huren van een woningcorporatie in Amsterdam op basis van inkomen en vermogen in aanmerking komt voor vergoedingen uit het minimabeleid. Dat wil zeggen dat het inkomen lager is dan 120 procent van het wettelijk sociaal minimum en dat het vermogen laag is.

Huishoudens met een uitkering als belangrijkste inkomstenbron vallen het vaakst onder de doelgroep. Opvallend is dat niet alle huishoudens met een bijstandsuitkering onder de doelgroep vallen. Dat wordt waarschijnlijk veroorzaakt doordat er toch aanvullende inkomsten in het huishouden aanwezig zijn. In het vervolg kijken we vooral naar de hoogte van het inkomen in relatie tot de betaalbaarheid en niet zozeer naar de belangrijkste inkomstenbron.

Tabel 10: Aandeel huishoudens recht op minimabeleid (sociale huur, woningcorporaties)

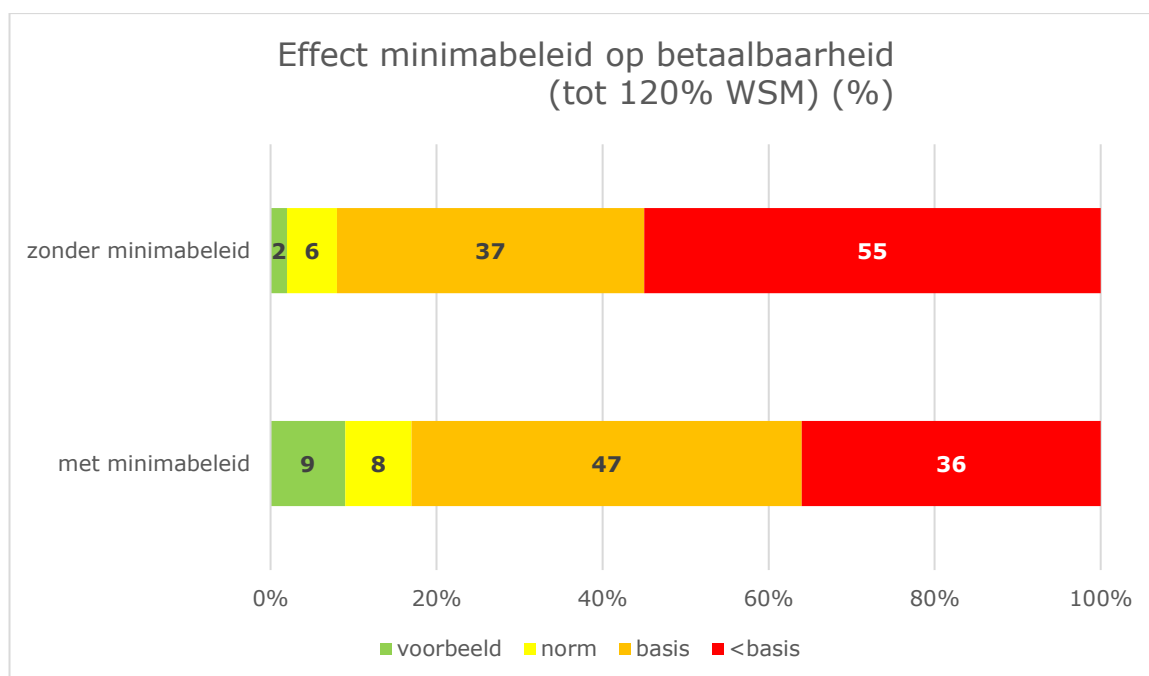
	%
Totaal huurders	40
Huishoudsamenstelling	
Alleenstaand	45
Paar zonder kinderen	27
Eenoudergezin	48
Paar met kinderen	23
Belangrijkste inkomstenbron	
Loon	14
Inkomsten als zelfstandige	29
Werkloosheidsuitkering	36
Bijstandsuitkering	92
Uitkering ziekte/arbeidsongeschiktheid	42
Overige uitkering	72
Pensioen/AOW	39

Bron: CBS/Nibud 2018

We hebben gekeken wat het effect is voor de betaalbaarheid van dat minimabeleid.

Als geen rekening wordt gehouden met het minimabeleid van de gemeente Amsterdam, ziet de betaalbaarheid er slechter uit. Zonder het minimabeleid zou 26 procent van alle huurders bij woningcorporaties met een sociale huur de basisbedragen niet kunnen betalen. Dit percentage is vergelijkbaar met het landelijke percentage van 25, zoals uit eerder Nibud-onderzoek⁷ bleek.

Toegesplitst op de huishoudens met een inkomen tot 120 procent van het wettelijk sociaal minimum, zou ruim de helft (55 procent) zonder minimabeleid de basisbedragen niet kunnen betalen. Door het minimabeleid daalt dat percentage naar 36 procent. Ook kan 9 procent van de huishoudens met een laag inkomen die de voorbeeld- of normbedragen niet kunnen betalen, dat door het minimabeleid wel.



Figuur 23: Effect minimabeleid op betaalbaarheid (sociale huur, woningcorporaties). Bron CBS/Nibud 2018.

Het Nibud heeft vorig jaar een Minima Effectrapportage⁸ (MER) opgesteld voor Amsterdam. Daaruit bleek dat het minimabeleid van de gemeente Amsterdam een positieve impact heeft op de financiële positie van huurders in Amsterdam met een laag inkomen. Uit die Minima-effectrapportage bleek dat alleenstaanden zonder kinderen met een inkomen rond het sociaal minimum erg weinig bestedingsruimte hebben. De financiële positie van alleenstaanden met kinderen met een laag inkomen bleek relatief goed. Verder bleek dat stellen, zowel met als zonder kinderen, met een laag inkomen weinig bestedingsruimte hebben. Met name voor stellen met meerdere oudere kinderen met een laag inkomen bleken de basisbedragen maar moeilijk op te brengen, ondanks de vergoedingen uit het minimabeleid.

⁷ Hoe gaan mensen om met hoge woonlasten?, 2019, Nibud

⁸ Minima-effectrapportage gemeente Amsterdam 2019, Nibud, 2019

De uitkomsten van de MER gaven een ander beeld van de financiële positie van de minima in Amsterdam, dan uit dit onderzoek blijkt. Dit heeft te maken met het feit dat er in de MER gerekend is met een beperkt aantal voorbeeldhuishoudens met een minimaal inkomen op bijstandsniveau, en een relatief laag voorbeeldbedrag aan huur (525 euro huur voor een alleenstaande). Het huidige onderzoek werkt met daadwerkelijke inkomsten van alle onderzochte 151.000 huishoudens, en met de feitelijke huurprijs en energielasten per huishouden.

Uit dit onderzoek komt naar voren dat met name alleenstaanden slecht scoren qua betaalbaarheid. Dat komt vooral doordat alleenstaanden vaak een laag inkomen hebben (zie tabel 10). Dat veel alleenstaanden het moeilijk hebben komt overeen met de bevindingen uit de Minima-effectrapportage.

De betaalbaarheid van stellen, zonder en met kinderen, ziet er weliswaar beter uit dan van alleenstaanden zonder kinderen, maar toch kan 23 procent van de stellen met kinderen de normbedragen niet betalen (zie figuur 4). Stellen met meerdere oudere kinderen hebben over het algemeen minder vaak een laag inkomen dan alleenstaanden, maar uit de Minima-effectrapportage bleek, dat als zij vanwege een laag inkomen slecht scoren qua betaalbaarheid de problematiek groter is dan bij alleenstaanden. Uit de regressie analyse in paragraaf 4.5 bleek dat het aantal personen in het huishouden een negatief effect heeft op de betaalbaarheid.

5.3 Financiële positie huurders tot 2023

5.3.1 Huurverhoging

We willen inzicht verschaffen in de gevolgen van huurverhoging zoals afgesproken in de Samenwerkingsafspraken. Daarin staat:

De corporaties passen in Amsterdam in 2020 een huursomstijging toe van 0,50% boven inflatie. In de jaren 2021, 2022 en 2023 passen de corporaties in Amsterdam een huursomstijging van 1,0% boven inflatie toe.

De meeste corporaties hanteren het principe: hoe lager de huur, hoe hoger de huurverhoging en vice versa. Dit is uitgevoerd door de volgende rekenregels te hanteren:

Scenario 1

- Huur tot de kwaliteitskortingsgrens: 2,5 procent boven inflatie;
- Huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrenzen: 1 procent boven inflatie;
- Huur vanaf de aftoppingsgrenzen: alleen inflatie.

Daarnaast hebben we in een minder grote huurverhoging doorgerekend, namelijk:

Scenario 2

- Huur tot de kwaliteitskortingsgrens: 1,25 procent boven inflatie;
- Huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrenzen: 0,5 procent boven inflatie;
- Huur vanaf de aftoppingsgrenzen: alleen inflatie.

Dit komt dus neer op een huursomstijging van 0,5%.

5.3.2 Werkwijze

Omdat naast de huur ook het inkomen en de andere uitgaven veranderen, hebben we daar rekening mee gehouden door te kijken naar de koopkrachtontwikkeling.

We hebben de inkomens- en uitgavensituatie van de huurders gesimuleerd voor 2020 op basis van hun gegevens uit 2018. Op basis van huishoudsituatie, inkomensbron en hoogte van inkomen is de bijbehorende koopkrachtverandering voor 2019 en 2020 voor de huurders berekend.

De berekening ziet er als volgt uit:

2018 t/m 2020

Betaalbaarheid[t] = koopkrachtstijging * inkomen[t-1] + (inkomen[t] - huur[t] - huurstijging boven inflatie[t+1] + stijging huurtoeslag[t+1] - overige uitgaven[t])

Zowel in 2019 als in 2020 hebben de meeste huishoudens een koopkrachtvooruitgang gehad. Dat wil zeggen dat hun besteedbare inkomen sterker is gestegen dan de prijsstijging van huur en overige uitgaven samen. De betaalbaarheid zoals in de vorige hoofdstukken is beschreven voor 2018, is dan ook in 2020 verbeterd.

Deze simulatie geeft geen perfect beeld van de situatie in 2020. Huurders kunnen verhuisd zijn, kunnen een baan hebben gekregen of verloren of een andere huishoudsamenstelling hebben gekregen. Deze effecten hebben we niet meegenomen in de simulatie. De Covid-19 crisis heeft zeker gezorgd voor een verslechtering van de betaalbaarheid van bepaalde huurders, maar we hebben nu niet de gegevens om dat te achterhalen.

2021 t/m 2023

Vervolgens hebben we gesimuleerd wat het voor de betaalbaarheid zou betekenen als de huurders te maken hebben met een huurstijging boven de inflatie. We kijken daarbij naar de situatie zoals die in 2023 zou zijn.

Betaalbaarheid[t+1] = inkomen[t] - huur[t] - huurstijging boven inflatie[t+1] + stijging huurtoeslag[t+1] - overige uitgaven[t]

Hierbij gaan we dus impliciet er van uit dat er vanaf 2020 geen koopkrachtstijging of -daling is. Dat wil zeggen dat in de komende jaren de inflatie net zo hoog zal zijn als de netto inkomensstijging. Het enige effect op de betaalbaarheid is dan de huurstijging boven de inflatie. In werkelijkheid zal de koopkracht niet nul zijn. Hoe de koopkracht zich zal ontwikkelen valt echter niet in te schatten en is daarom buiten de analyse gelaten. Dit hebben we voor de jaren 2021, 2022 en 2023 gedaan, zodat we de totale situatie in 2023 in kaart kunnen brengen. Voor elke huurverhoging is tevens de bijbehorende huurtoeslag berekend.

Ten slotte hebben we de berekende betaalbaarheid in 2023 vergeleken met de voorbeeld-, norm- en basisbedragen.

5.3.3 Uitkomsten

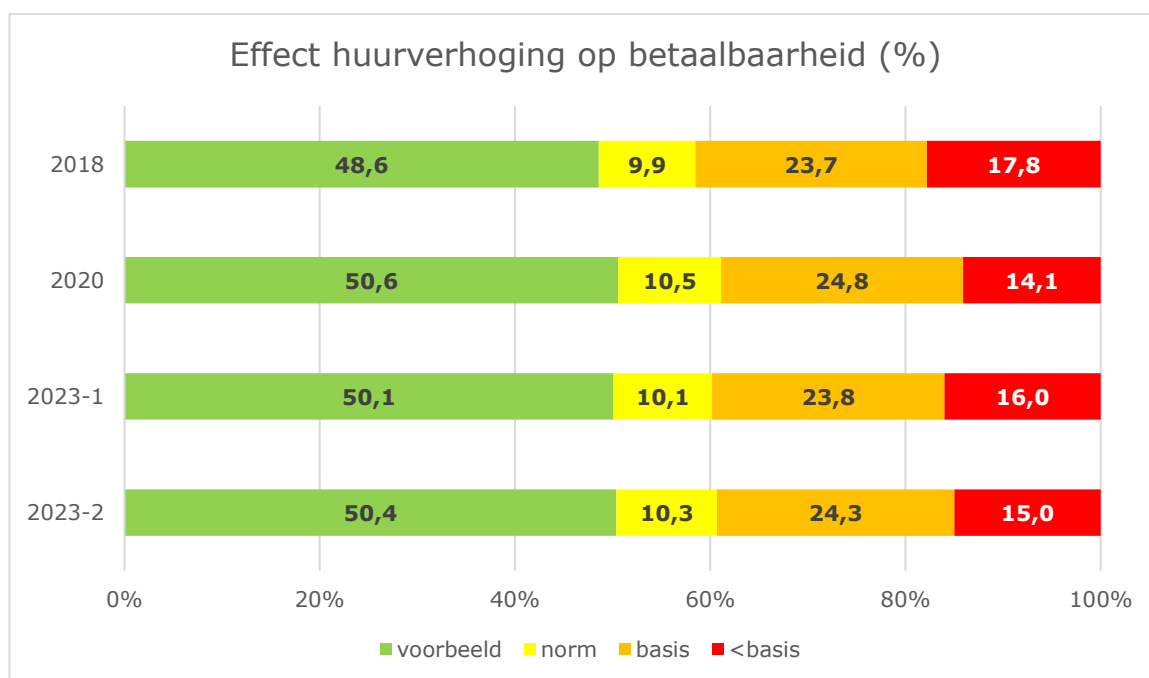
De effecten van de huurverhoging staan weergegeven in figuur 24. De koopkrachtveranderingen tussen 2018 en 2020 zijn relatief fors. En hebben een positief effect op de betaalbaarheid, ondanks de huurstijgingen voor bepaalde groepen huurders. Ondanks dat we niet beschikken over de inkomensgegevens van het huidige jaar, is

daarmee de inschatting dat de betaalbaarheid er inmiddels iets beter voorstaat dan blijkt uit de analyses uit hoofdstuk 4.

Scenario 1 - huurverhoging

De effecten van de huurverhoging boven de inflatie zijn beperkt. Het gaat hierbij om maximaal 30 euro per maand, waarbij ook nog een deel verzacht wordt via een hogere huurtoeslag. Als voorbeeld: iemand met een huur van 400 euro, heeft in dit scenario te maken met een huurverhoging boven inflatie van 2,5 procent, oftewel 10 euro per maand. Als hij dat 3 jaar achtereen heeft, wordt zijn huurprijs dus 30 euro per maand hoger. De huurtoeslag vergoedt 65 procent hiervan, oftewel bijna 20 euro. Daarmee is zijn daadwerkelijke betaling aan huur ongeveer 10 euro hoger dan voorheen.

Deze beperkte effecten hebben dan ook weinig invloed op de verdeling van de betaalbaarheid zoals figuur 24 laat zien (2023-1 voor scenario 1). Degenen die al kwetsbaar waren, zijn dat nog steeds. De groep met een sterke financiële positie wordt vrijwel niet geraakt door deze stijgingen. Het is juist de meest kwetsbare groep, die wordt geraakt door de huurstijgingen.

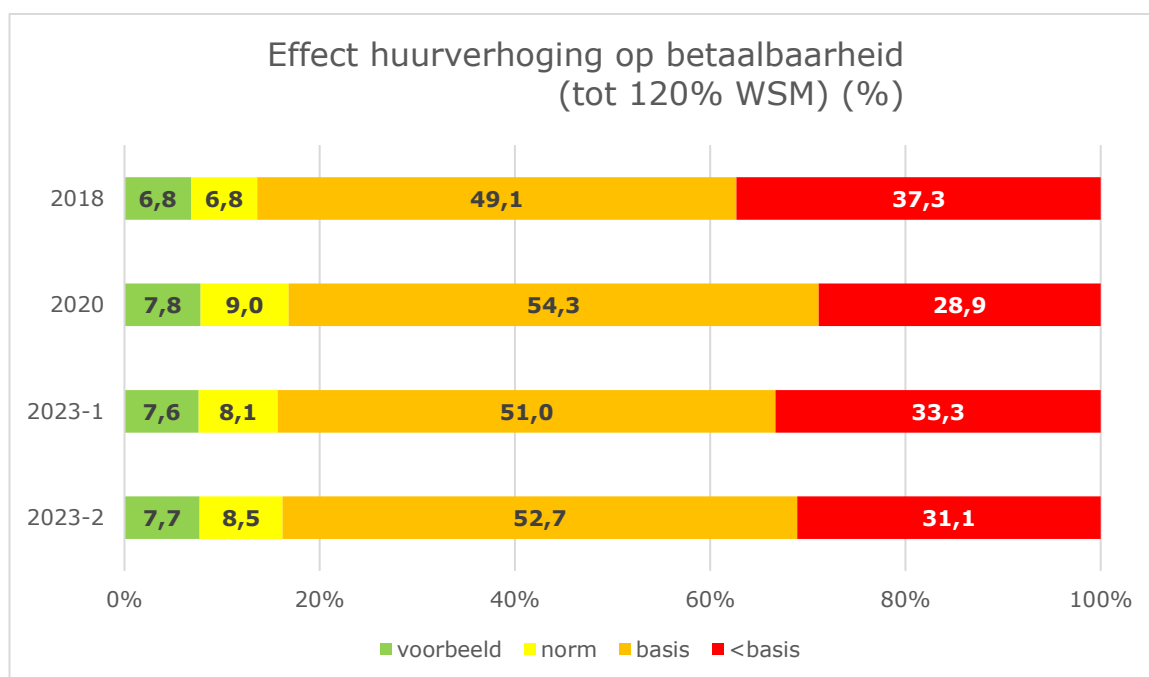


Figuur 24: Effect huurverhoging op betaalbaarheid (sociale huur, woningcorporaties). Bron CBS/Nibud.

Als we specifiek kijken naar de groep waarbij de voorgenomen huurverhoging tot een verschuiving in betaalbaarheids categorie [leidt](#), dan geldt dat voor 3 procent (4.300 huishoudens) van de totale groep. Van deze 4.300 huishoudens kon 16 procent eerst wel, maar straks niet meer de voorbeeldbedragen betalen, 25 procent kon eerst wel, maar straks niet meer de normbedragen betalen en 59 procent van deze 4.300 huishoudens komt straks onder de basisbedragen terecht.

Een vergelijkbaar beeld is zichtbaar als gekeken wordt naar het effect van de huurverhoging bij huishoudens met een inkomen tot 120 procent van het WSM (zie figuur

25). De koopkrachtstijging van de afgelopen twee jaar heeft een positief effect op de betaalbaarheid en de huurverhogingen dempen dit effect.



Figuur 25: Effect huurverhoging op betaalbaarheid, doelgroep minimabeleid (sociale huur, woningcorporaties).
Bron CBS/Nibud

Van de gehele groep met een inkomen tot 120 procent WSM is bij 5 procent (3.050 huishoudens) een verschuiving in betaalbaarheidscategorie te zien. Van deze specifieke groep kon 5 procent eerst wel, maar straks niet meer de voorbeeldbedragen betalen, 18 procent kon eerst wel, maar straks niet meer de normbedragen betalen en 77 procent komt straks onder de basisbedragen terecht.

Dit zijn hoofdzakelijk alleenstaanden (76 procent) en huishoudens met een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrenzen (72 procent). En huishoudens met een inkomen tot de inkomensgrens voor de huurtoeslag (93 procent). Dus zal de huurstijging boven inflatie het hardst aankomen bij de allerlaagste inkomens, waar de marges al zeer klein zijn.

Scenario 2 – beperktere huurverhoging

In scenario 2 hebben we een minder grote huurverhoging doorgerekend dan in scenario 1, namelijk 1,25 procent boven inflatie tot de kwaliteitskortingsgrens, 0,5 procent tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrenzen en 0 procent vanaf de aftoppingsgrenzen.

De effecten van het eerste scenario waren al beperkt en een lagere huurverhoging in scenario 2 heeft vanzelfsprekend nog kleinere effecten (2023-2 in de figuren 24 en 25). Dit brengt voor 2.150 huishoudens een overgang in betaalbaarheidscategorie met zich mee. Als alleen gekeken wordt naar huishoudens met een inkomen tot 120 procent van het WSM, dan betekent dit een overgang voor 1.500 huishoudens.

5.3.4 Conclusies

Huurverhoging boven de inflatie door deze vooral toe te passen op lage huren is mogelijk voor de huishoudens met hogere inkomens. Zeker voor inkomens boven modaal zien we dat de betaalbaarheid daardoor niet in het gedrang komt.

Hoewel de op deze manier toegepaste huurverhogingen boven de inflatie een beperkte impact hebben op de verdeling van de betaalbaarheid, betekent het wel een verslechtering van de financiële situatie van huishoudens met een laag inkomen. Veel huishoudens die minder inkomen hebben dan de inkomensgrens van de huurtoeslag, hebben grote moeite om rond te komen. Elke huurverhoging, hoe beperkt ook, maakt deze huishoudens kwetsbaarder.

Huurverhogingen boven de inflatie worden nu onderverdeeld naar de hoogte van de huur, waarbij lagere huren procentueel meer stijgen dan hogere huren. Dat is op zich een logische keuze, omdat daarmee de betaalbaarheid in euro's het minst geraakt wordt. Daarbij kan de huurtoeslag op deze manier een verzachtende rol spelen. Bij lage huren wordt immers een groter deel van de huurtoeslag opgevangen dan bij hogere huren. Voor de betaalbaarheid zou het beter zijn om de huurverhoging inkomensafhankelijk te maken, waarbij de laagste inkomens minder of geen huurverhoging krijgen.

5.4 Huurverlaging

In het Woonlastenakkoord is tevens het volgende afgesproken:

Corporaties verlagen de huur [van huurders die drie jaar een inkomen hebben van 120% van het Wettelijk Sociaal Minimum (WSM) of lager en die woonachtig zijn in een corporatiewoning] naar de voor de huurders geldende aftoppingsgrens.

Corporaties verlagen ook de huur van huurders die in het voorgaande jaar een inkomen hebben waarbij ze recht hebben op huurtoeslag, maar een huur boven de huurtoeslaggrens. De huur wordt voor hen teruggezet op de huurtoeslaggrens.

Het effect van de tweede afspraak kunnen we niet inzichtelijk maken, omdat we alleen kijken naar de financiële positie van huurders van woningcorporaties met een huur tot de huurtoeslaggrens. Het effect van de eerste afspraak kunnen we deels laten zien.

In hoofdstuk 4 zagen we dat 10 procent van de huurders met een inkomen tot 120 procent van het wettelijk sociaal minimum een huur had tussen de aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens. Omdat de huurverlaging uit het Woonlastenakkoord al in de huren zijn verwerkt waarmee gerekend is, zal deze 10 procent nog niet langdurig een laag inkomen hebben.

Uit de Microdata van het CBS valt niet op te maken hoeveel huurders 3 jaar lang een laag inkomen hebben ter hoogte van de Amsterdamse inkomensgrens van 120 procent van het WSM. Wel valt op te maken hoeveel huurders 4 jaar lang een laag inkomen heeft uitgedrukt als percentage van het beleidsmatig minimum⁹. Deze afbakening komt dus niet

⁹ Het CBS kijkt naar het beleidsmatig minimum dat gelijk is aan de hoogte van de netto bijstandsuitkering, terwijl de inkomensgrenzen van het minimabeleid in de gemeente Amsterdam zijn gebaseerd op het bruto sociaal minimum (minimumloon).

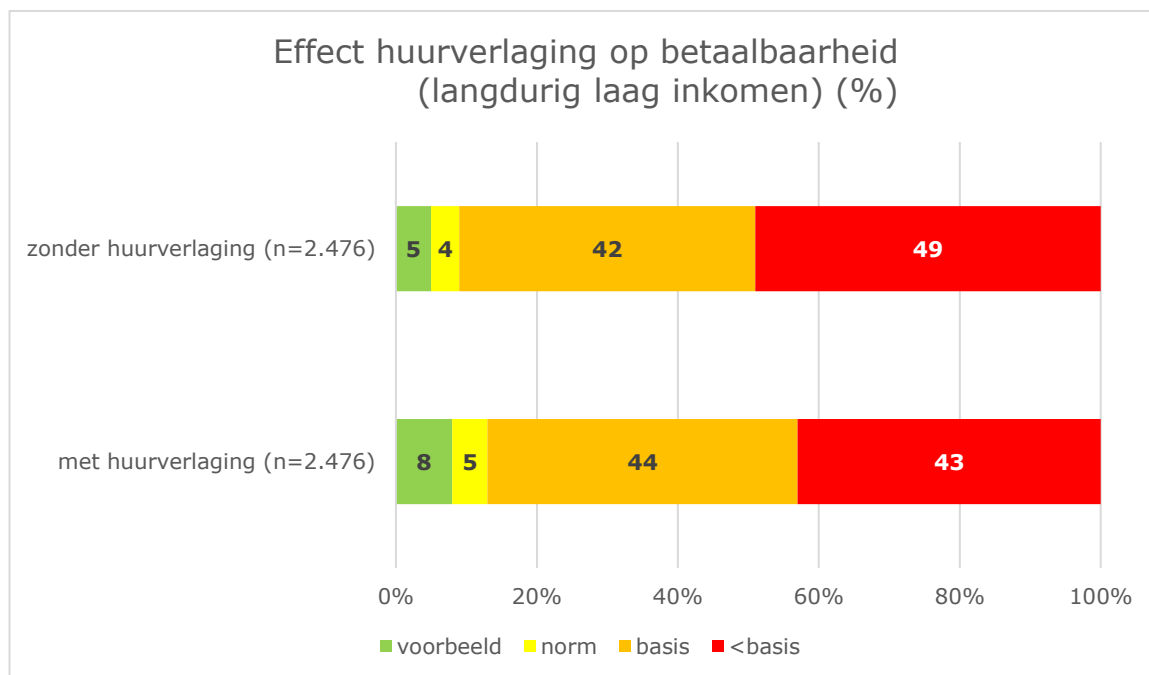
helemaal overeen met de afbakening van de regeling. Het is aannemelijk dat er een grote mate van overlap bestaat tussen beide afbakeningen.

Van de huurders van woningcorporaties in Amsterdam met een sociale huur heeft 26 procent de afgelopen 4 jaar een inkomen tot 120 procent van het beleidsmatig minimum.

Het effect van verlaagde huur op basis van het Woonlastenakkoord maken we als volgt inzichtelijk:

- Voor de groep huurders met een sociale huur die in 2018 vier jaar lang een inkomen had tot 120 procent van het beleidsmatig minimum, verlagen we een huur boven de voor hen geldende aftoppingsgrens naar de aftoppingsgrens. Dit zijn ongeveer 2.500 huishoudens.
- Het effect van de huurverlaging is dus grotendeels een theoretisch effect. De groep die daadwerkelijk een huurverlaging heeft gekregen is veel groter. Dit is echter niet inzichtelijk te maken, omdat de huurverlaging reeds in de huren is verwerkt. Daarnaast wijkt de afbakening van de huishoudens met een langdurig laag inkomen op basis van definitie van het CBS af van de afbakening uit het Woonlastenakkoord.

Het resultaat van deze verlaagde huur op basis van het Woonlastenakkoord staat in figuur 25. Af te lezen valt dat voor de huishoudens die in 2018 en de vier voorafgaande jaren een inkomen hadden tot 120 procent van het beleidsmatig minimum en een huur boven de aftoppingsgrens, de helft (49 procent) de basisbedragen niet kon betalen. Door de huurverlaging naar de aftoppingsgrens kan 6 procent dat wel. Ook kan 4 procent van de huishoudens door de huurverlaging de norm- en de voorbeeldbedragen betalen wat zij eerder niet konden. Deze afspraak heeft daarmee een licht positief effect, maar lost de kwetsbare positie voor het overgrote deel van deze huishoudens niet op.



Figuur 26: Effect huurverlaging op betaalbaarheid, doelgroep langdurig laag inkomen (sociale huur, woningcorporaties). Bron CBS/Nibud.

Opvallend is dat een klein deel van deze doelgroep de voorbeeldbedragen kan betalen. Deze groep bestaat vooral uit stellen zonder kinderen met een inkomen van 120 procent van het beleidsmatig minimum.

5.5 Onzekerheid vanwege crisis

De Covid-19-crisis heeft grote gevolgen voor de financiële positie van sommige huishoudens. Huishoudens met flexibele of tijdelijke contracten zien hun inkomen dalen, evenals zelfstandigen in sectoren die zwaar getroffen worden door de maatregelen. Verlies van werk leidt vaak tot forse inkomensachteruitgangen. Waar de financiële situatie met werk in het gele of groene gebied zit, kan deze door het verlies aan werk overgaan naar oranje of rood.

Wanneer de recessie doorzet, kunnen meer werknemers inkomen verliezen. Ongeveer de helft van de huurders van woningcorporaties heeft inkomen uit arbeid. De andere helft heeft inkomen uit een uitkering of pensioen. Zij zullen veel minder op korte termijn geconfronteerd worden met een forse inkomensdaling. De uitkeringen zullen naar verwachting redelijk op peil blijven. Een eventuele korting op aanvullende pensioenen zal minder drastisch zijn dan een inkomstendaling als gevolg van het verlies van werk.

Omdat huishoudens met hogere inkomens over het algemeen een hogere huur betalen, zal een forse inkomenssterugval er toe leiden, dat zij in een zwakkere financiële positie terechtkomen. Hun huur is immers hoger, waardoor hun ruimte in het budget om te bezuinigen kleiner is.

Het is daarom belangrijk om de huishoudens met een wat hoger inkomen die te maken krijgen met een forse inkomenssterugval in het oog te houden en deze groep te ondersteunen in het omgaan met minder inkomen en het weer terugleiden naar inkomen uit arbeid.

6. Samenvatting en conclusies

In dit onderzoek hebben we de financiële positie van huurders in Amsterdam onderzocht. We hebben specifiek gekeken naar huurders van woningcorporaties met een sociale huur.

De financiële positie van een huishouden is in vier klassen onder te verdelen:

1. De betaalbaarheid van de basisbedragen is niet mogelijk

Er is niet voldoende inkomen om de huur en alle noodzakelijke uitgaven (de basisbedragen) te kunnen doen.

Huishoudens kunnen dit tijdelijk opvangen door overlevingstechnieken toe te passen. Dit zijn echter situaties, die niet structureel kunnen voortduren zonder uiteindelijk tot problemen te leiden. Als de betaalbaarheid van de basisbedragen in het gedrang is, is dat een sterk signaal op het risico van financiële problemen.

Deze situatie geven we aan met de kleur rood.

2. De basisbedragen zijn wel betaalbaar, maar de normbedragen niet

In dit geval is er in principe voldoende ruimte om de noodzakelijke uitgaven te kunnen doen. Toch zijn deze huishoudens nog kwetsbaar. De marges zijn smal. Het niet-aanvragen van inkomensondersteuning waar recht op is, de aanwezigheid van mogelijke individuele onvermijdbare kosten (bijvoorbeeld als gevolg van ziekte), onverwachte tegenvallers, of het niet perfect met geld omgaan, kunnen alsnog voor financiële problemen zorgen. In deze situatie is er bovendien nauwelijks ruimte om iets extra's te kunnen boven het strikt noodzakelijke.

Deze situatie geven we aan met de kleur oranje.

3. De normbedragen zijn wel betaalbaar, maar de voorbeeldbedragen niet.

In dit geval dienen huishoudens te bezuinigen ten opzichte van datgene wat bij hun inkomen gebruikelijk is. De bezuinigingen zijn echter niet zo groot, dat dit tot een kwetsbare positie leidt.

Deze situatie geven we aan met de kleur geel.

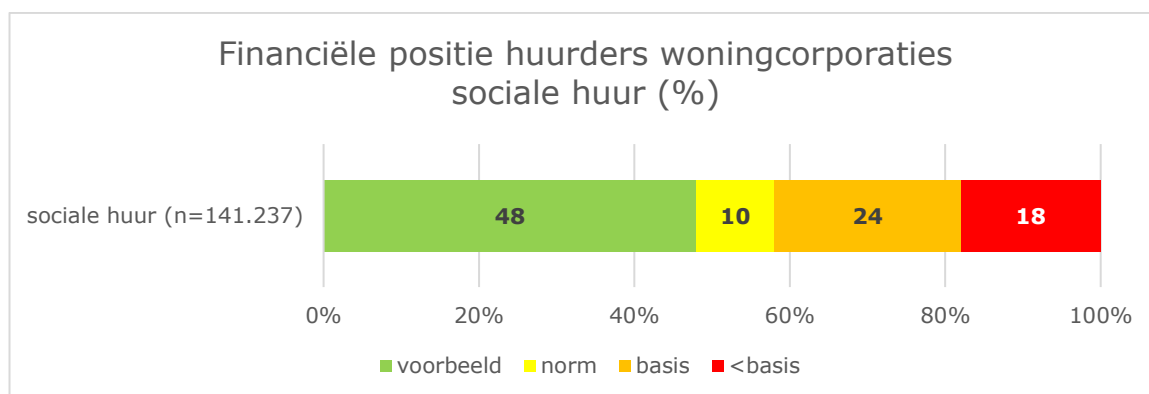
4. De voorbeeldbedragen zijn betaalbaar

In dit geval hebben huishoudens voldoende inkomen om zowel de huur als de bij hun inkomen gebruikelijke uitgaven te kunnen doen.

Deze situatie geven we aan met de kleur groen.

Met behulp van gegevens van de gemeente Amsterdam, het CBS en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AWFC) en de referentiebudgetten van het Nibud hebben we van de huurders van woningcorporaties met een sociale huur kunnen vaststellen in welke klasse zij zich bevinden.

Het resultaat wordt weergegeven in onderstaande grafiek.



Figuur 27: Financiële positie huurders van woningcorporaties, sociale huur. Bron CBS/Nibud 2018.

Van alle huurders van woningcorporaties met een sociale huur heeft 18 procent niet voldoende inkomen om zowel de huur als de voor hen noodzakelijke uitgaven te kunnen betalen. Bij 24 procent is er niet voldoende inkomen om huur en normbedragen te kunnen betalen.

De grootste problemen met de betaalbaarheid worden veroorzaakt door het hebben van een laag inkomen. Met een inkomen op of onder het sociaal minimum is de bestedingsruimte zeer beperkt. Dit komt het sterkst tot uiting bij de ruim 23 duizend huurders met een bijstandsuitkering. Van hen kan 50 procent de basisbedragen niet betalen, en nog eens 40 procent kan wel de basisbedragen, maar niet de normbedragen betalen.

Van de ruim 64 duizend huurders met een inkomen tot 120 procent van het wettelijk sociaal minimum (WSM), kan 36 procent de basisbedragen niet betalen. Nog eens 47 procent kan wel de basisbedragen, maar niet de normbedragen betalen.

Naarmate het inkomen hoger is, wordt de financiële positie beter.

De financiële positie van huishoudens hangt vooral samen met het inkomen van het huishouden. Hoe de betaalbaarheid verschilt tussen huishoudens, wordt dus met name verklaard door verschillen in inkomen tussen huishoudens. Alleenstaanden hebben gemiddeld een lager inkomen dan meerpersoonshuishoudens. Ook gepensioneerden en uitkeringsgerechtigden hebben over het algemeen een lager inkomen dan werkenden.

Een hoge huur knelt vooral voor huishoudens met een laag inkomen. Bij hogere inkomens verbetert de betaalbaarheid, ook al is hun huur over het algemeen hoger dan voor huishoudens met een lager inkomen.

De uitkomsten van dit onderzoek sluiten aan bij het onderzoek dat het Nibud in 2019 heeft gedaan naar de financiële positie van huishoudens met hoge woonlasten in heel Nederland. Uit dat onderzoek bleek dat 25 procent van alle huurders in Nederland de basisbedragen niet kan betalen. In dat onderzoek is echter geen rekening gehouden met de lokale situatie en met gemeentelijk minimabeleid. In dit onderzoek is het Amsterdamse minimabeleid wel meegerekend. Dit verklaart grotendeels de betere betaalbaarheid in Amsterdam vergeleken met de uitkomsten uit het landelijke onderzoek. Wanneer we het Amsterdamse minimabeleid niet zouden meerekenen, komt de betaalbaarheid redelijk overeen met het landelijke beeld.

De financiële positie van de kwetsbare groepen kan verbeterd worden door inkomensondersteuning, zowel op landelijk als op gemeentelijk niveau.

De afgelopen twee jaar hebben de meeste huishoudens een koopkrachtstijging meegemaakt, onder andere door landelijke lastenverlichting. Deze koopkrachtstijging heeft een positief effect op de betaalbaarheid, ondanks de huurstijgingen voor bepaalde groepen huurders. De betaalbaarheid staat er in 2020 daarmee iets beter voor dan in 2018.

De gemeentelijke ondersteuning voor de huidige doelgroep (tot 120 procent WSM) heeft een duidelijk positief effect op de financiële positie. 19 procent van de doelgroep kan door het minimabeleid nu wel de basisbedragen betalen, en zonder minimabeleid niet.

Uitbreiding van de doelgroep tot 130 procent WSM kan de betaalbaarheid van deze groep ook een impuls geven, al ziet de betaalbaarheid van de groep met een inkomen tussen 120 en 130 procent er nu ook al beter uit dan de groep tot 120 procent.

De afspraak uit het Woonlastenakkoord om huurders van woningcorporaties met een langdurig laag inkomen en een huur boven de aftoppingsgrens, een aangepaste huur te geven tot op het niveau van de aftoppingsgrens heeft een licht positief effect in de verdeling van de betaalbaarheidsklassen. Het lost echter de kwetsbare positie van het overgrote deel van deze huishoudens niet op.

We hebben gekeken naar de effecten op de betaalbaarheid van mogelijke huurverhogingen boven inflatie. De huurverhogingen boven inflatie zijn meegenomen, zoals de meeste woningcorporaties dat doen: door deze vooral toe te passen op lage huren, en minder op hoge huren. Op deze manier wordt een groot deel van deze huurverhoging verzacht door een hogere huurtoeslag.

Huurverhoging boven de inflatie door deze vooral toe te passen op lage huren is mogelijk voor de huishoudens met hogere inkomens. Zeker voor inkomens boven modaal zien we dat de betaalbaarheid daardoor niet in het gedrang komt.

Hoewel de op deze manier toegepaste huurverhogingen boven de inflatie een beperkte impact hebben op de verdeling van de betaalbaarheid, betekent het wel een verslechtering van de financiële situatie van huishoudens met een laag inkomen. Veel huishoudens die minder inkomen hebben dan de inkomensgrens van de huurtoeslag, hebben grote moeite om rond te komen. Elke huurverhoging, hoe beperkt ook, maakt deze huishoudens kwetsbaarder.

Huurverhogingen boven de inflatie worden nu onderverdeeld naar de hoogte van de huur, waarbij lagere huren procentueel meer stijgen dan hogere huren. Dat is op zich een logische keuze, omdat daarmee de betaalbaarheid in euro's het minst geraakt wordt. Daarbij kan de huurtoeslag op deze manier een verzachtende rol spelen. Bij lage huren wordt immers een groter deel van de huurstijging door de huurtoeslag opgevangen dan bij hogere huren. Voor de betaalbaarheid zou het beter zijn om de huurverhoging inkomensafhankelijk te maken, waarbij de laagste inkomens minder of geen huurverhoging krijgen.

De Covid-19-crisis kan grote gevolgen hebben voor de financiële positie van sommige huishoudens. Huishoudens met flexibele of tijdelijke contracten zien hun inkomen dalen, evenals zelfstandigen in sectoren die zwaar getroffen worden door de maatregelen.

Omdat huishoudens met hogere inkomens over het algemeen een hogere huur betalen, zal een forse inkomensterugval er toe leiden, dat zij in een zwakkere financiële positie terechtkomen. Hun huur is immers hoger, waardoor hun ruimte in het budget om te bezuinigen kleiner is.

Het is daarom belangrijk om de huishoudens met een wat hoger inkomen die te maken krijgen met een forse inkomensterugval in het oog te houden en deze groep te ondersteunen in het omgaan met minder inkomen en het weer terugleiden naar inkomen uit arbeid.

Bijlage 1 | Gebruikte data

Voor de berekening van de betaalbaarheid van Amsterdamse huurders in de sociale huur bij woningcorporaties zijn verschillende CBS bestanden aan elkaar gekoppeld. Het gaat om de volgende bestanden:

- Informatie over huishoudens, zoals huishoudsamenstelling en aantal kinderen
- Inkomensgegevens voor zowel personen als huishoudens
- BRP informatie van personen om de leeftijd te kunnen bepalen
- Adresinformatie
- Gegevens over het energieverbruik van alle woningen in Nederland

Voor al deze bestanden is geselecteerd op peildatum 1 januari 2018.

De koppeling heeft in verschillende stappen plaatsgevonden. Het databestand van AFWC vormt de basis. Uit dit bestand zijn de huren uit 2018 gebruikt. Daarna zijn de volgende stappen doorlopen:

1. Aankoppelen van de adressen in Nederland waardoor de koppelsleutel voor zowel huishoudens als personen is toegevoegd aan het bestand
2. Aankoppelen van informatie over alle personen in het huishouden en informatie van de huishoudens. Hierdoor wordt het adresbestand van AFWC uitgebreid met informatie over de leeftijd van de huishoudleden, de samenstelling van het huishouden, het aantal kinderen, etc.
3. Aankoppelen van de inkomensgegevens van de personen in het huishouden. Deze inkomensgegevens zijn vervolgens omgezet naar de Nibud definitie van het besteedbaar inkomen omdat de CBS definitie hiervan afwijkt. Zo maakt bijvoorbeeld de zorgpremie (min de zorgtoeslag) deel uit van het besteedbaar inkomen volgens de CBS definitie. In de Nibud definitie is zorgtoeslag onderdeel van het besteedbaar inkomen en de zorgpremie een uitgavenpost. Hierdoor liggen de besteedbare inkomens volgens de Nibud definitie iets hoger.
4. Aankoppelen van inkomensgegevens van het huishouden. Door deze gegevens aan te koppelen hebben we kunnen controleren of de omzetting naar de Nibud definitie juist verlopen is. Dit was in 96 procent van de gevallen correct omgezet. In de gevallen waar het niet klopte ging het vaak om inkomens vanuit het buitenland.
5. Aankoppelen van de verbruikscijfers van gas en elektra. Het CBS beschikt over een registerbestand met deze informatie waardoor voor vrijwel alle huishoudens in Nederland het energie verbruik bekend is. In een zeer klein aantal gevallen werd in dit bestand geen energieverbruik gevonden. In die gevallen werden de Nibud referentiecijfers uit 2018 gebruikt.

Bijlage 2 | Toelichting uitgavencijfers

Het Nibud gebruikt diverse bronnen voor de referentiecijfers. Hieronder volgt een korte verantwoording van keuzes en bronnen van de basisbedragen. De uitgavenpakketten worden in overleg met andere organisaties regelmatig aangepast. De prijzen van de pakketten worden elk jaar herijkt en zo nodig aangepast. Voor dit onderzoek zijn de uitgavencijfers uit 2018 gebruikt.

Energie

Dit is 90 procent van de kosten bij gemiddeld verbruik naar huishoudtype met een opslag voor huishoudens vanaf de AOW-gerechtigde leeftijd (gasverbruik). Daarbij hanteert het Nibud de kosten van het gemiddelde verbruik. Voor de meeste huishoudens is het individuele energieverbruik meegenomen. Waar dat niet mogelijk was, is deze schatting gebruikt.

Lokale lasten

Dit zijn de gemeentelijke- en waterschapsheffingen verminderd met de eventuele kwijtschelding.

Telefoon, televisie en internet

Deze bedragen zijn gebaseerd op het bellen met een mobiele telefoon met een sim-only abonnement voor 100 tot 150 belminuten per maand met een databundel tot maximaal 500 MB, een basisabonnement voor internet en een basis digitaal televisie abonnement. We gaan er van uit dat iedereen in het huishouden van 12 jaar en ouder een eigen mobiele telefoon heeft.

Zorgverzekeringen

Dit betreft de nominale premie van de basis- en aanvullende verzekering inclusief een tandartsverzekering. Voor de basisverzekering wordt uitgegaan van een naturaverzekering. Voor huishoudens die voldoen aan de voorwaarden zijn de tarieven voor de collectieve basisverzekering en de aanvullende verzekering (incl. tand) gehanteerd.

Overige verzekeringen

Dit betreft een aansprakelijkheidsverzekering, een inboedelverzekering en voor volwassenen in huishoudens onder de pensioengerechtigde leeftijd een uitvaartverzekering.

Onderwijs

Deze bedragen zijn gebaseerd op onderzoek van SEO, zoals gepubliceerd in de Schoolkostenmonitor. Het betreffen onder andere de vrijwillige schoolbijdrage, leermiddelen en gereedschappen, ICT-benodigdheden en kosten voor extra schoolactiviteiten.

Vervoerskosten

Voor dit onderzoek kijken we naar de situatie van huurders. Huurders hebben over het algemeen een lager inkomen en de vervoerskosten zijn grotendeels afhankelijk van de hoogte van het inkomen. In Amsterdam heeft maximaal 5% van de huishoudens met een inkomen tot 150% van het wettelijk sociaal minimum een auto. Bij dit inkomen hoort een gemiddeld bedrag voor vervoer volgens de Nibud referentiebedragen van ongeveer € 125 voor een alleenstaande.

Omdat het aannemelijk is dat huishoudens zonder auto hogere kosten hebben voor andere vormen van vervoer, is het niet eenvoudig om in te schatten of en in hoeverre de totale vervoerskosten voor huishoudens in Amsterdam afwijken van gemiddeld in Nederland.

In het basisbedrag houden we voor een alleenstaande al rekening met ongeveer € 25 voor een fiets en beperkt gebruik van het openbaar vervoer.

Statistieken over het autobezit in Amsterdam bieden mogelijk aanknopingspunten. Hieruit blijkt 57% van de huishoudens in Amsterdam geen auto heeft en 35% heeft één auto.¹⁰ Landelijk had 29% van de huishoudens in Nederland in 2015 geen auto, 48% één auto en 19% twee auto's.¹¹ Ook in andere sterk verstedelijkte gebieden hebben huishoudens minder vaak een auto dan in minder verstedelijkte gebieden. Landelijk had in 2015 52,6% van de huishoudens in Nederland in zeer sterk stedelijke gebieden minstens één auto, tegenover 84,4% in niet stedelijke gebieden.

We zouden het gemiddelde vervoersbedrag als volgt bij kunnen stellen om te compenseren voor het lagere autobezit:

Vervoerkosten * (% zeer sterk stedelijk / % totaal)

Bij een inkomen van 1750 euro per maand komt dat voor een alleenstaande neer op:

$$125 * 52,6 / 71,3 = 92$$

Van die 92 euro kunnen dan de kosten voor het reizen met het openbaar vervoer gedaan worden. Het goedkoopste abonnement van het GVB kost 50 euro per maand. Hiermee kun je onbeperkt reizen binnen één zone. Daarnaast is er dan nog ruimte voor hogere kosten voor de fiets, incidenteel reizen buiten die ene zone en buiten de stad.

Kleding en schoenen

Deze bedragen zijn gebaseerd op het Nibud-basispakket voor kleding. Het gaat hierbij net als bij alle andere uitgavenposten om een goedkoop pakket met nieuwe artikelen.

Inventaris en onderhoud

Bedragen zijn gebaseerd op het Nibud-basispakket voor inventaris en onderhoud.

Niet-vergoede ziektekosten

In het basispakket zitten kosten die elk huishouden heeft. De kosten betreffen de huisapotheek met pleisters, aspirines e.d. plus het bedrag dat een huishouden maximaal kwijt kan zijn aan het eigen risico van de zorgverzekering.

Voeding

De bedragen zijn gebaseerd op de aanbevolen hoeveelheden voor een gezonde voeding van het Voedingscentrum en de prijzen van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Was- en schoonmaakmiddelen

Dit is een bedrag per huishouden en een bedrag per persoon op basis van Nibud-onderzoek.

¹⁰ Statistiek autobezit 2018 [precieze bron?]

¹¹ CBS, 2015: ...

Persoonlijke verzorging

Er is uitgegaan van een bedrag per persoon op basis van Nibud-onderzoek.

Diversen

Dit is een bedrag per huishouden en een bedrag per persoon voor diverse uitgaven.

Pakket voor sociale participatie

Als voorbeeld heeft het Nibud in samenwerking met het Sociaal Cultureel Planbureau (SCP) een pakket aan uitgaven voor sociale participatie opgesteld. De uitgavenposten waar rekening mee is gehouden staan hieronder weergegeven evenals de richtbedragen voor deze uitgavenposten. Het gaat hierbij om een voorbeeld van een invulling van activiteiten. Bij vakanties/uitgaan kan ook gedacht worden aan andere activiteiten zoals het bezoeken van een museum of zwembad.

Uitgaven aan sociale participatie, bedrag per maand

	€
Contributies en abonnementen	
per kind 4 tot 12 jaar	12,00
per persoon vanaf 12 jaar	18,00
per huishouden	2,50
Bezoek ontvangen	
per persoon	9,00
per huishouden	12,00
Op bezoek gaan	
per persoon	6,00
Vakantie/uitgaan	
per persoon	18,00
per huishouden	24,00
Vervoer	
per kind 4 tot 12 jaar	2,50
per persoon vanaf 12 jaar	8,00

Bron: Hoff et al, SCP/Nibud, 2009, berekeningen Nibud, 2018

Bijlage 3 | Minimabeleid gemeente Amsterdam

In de Samenwerkingsafspraken staat: *De gemeente zet zich op meerdere manieren in om inkomensproblemen bij Amsterdammers aan te pakken en betaalproblemen bij het betalen van de huur te voorkomen of op te lossen. Dit is opgenomen in de Amsterdamse Agenda Armoede en Schulden 2019-2022. Voor huurders die vallen onder de doelgroep van het Woonlastenakkoord betreft dat onder meer:*

- (gedeeltelijke) kwijtschelding van gemeentelijke belastingen,
- regelingen voor meerkosten van chronisch zieken en gehandicapten
- diverse regelingen voor gezinnen met kinderen,
- regelingen voor openbaar vervoer en reiskosten

Hieronder staat een beschrijving van deze inkomensondersteuning en hoe deze in de berekeningen zijn opgenomen.

Inkomensondersteuning gemeente Amsterdam

Naast de landelijke inkomensondersteunende maatregelen heeft de gemeente Amsterdam voor huishoudens met een laag inkomen ook een lokaal minimabeleid. Het gaat om de volgende regelingen waarbij een “(*)” betekent dat die regelingen niet specifiek zijn opgenomen in de berekeningen.

- Kwijtscheldingsbeleid
- Collectieve zorgverzekering AV Amsterdam
- Stadspas
- Scholierenvergoeding
- Kindbonnen
- Gratis laptop
- Gratis OV voor ouderen
- Gratis identiteitskaart
- Bijdrage kinderopvang
- Jeugdsportfonds en Jongerencultuurfonds
- Bijdrage werk gerelateerde kosten
- Individuele inkomenstoelage
- Individuele bijzondere bijstand (*)
- Verlaagde huur
- Financiële voorlichting (*)
- OV-vergoeding voor mantelzorgers (*)
- Reiskostenvergoeding scholieren (*)
- Scholingsregeling (*)
- Woonkostanteoelage (*)
- Energieadvies en gratis energie-boxen (*)
- Gratis bezoek dierenarts (*)

Hieronder worden deze maatregelen verder toegelicht.

Kwijtscheldingsbeleid

De gemeente Amsterdam kent een kwijtscheldingsregeling voor de gemeentelijke heffingen en de heffingen van het waterschap. De kwijtscheldingsnorm bedraagt 100 procent van het sociaal minimum. Dat wil zeggen dat, afhankelijk van het vermogen, huishoudens met een inkomen rond het sociaal minimum in principe geen gemeentelijke

heffingen hoeven te betalen. Bij een inkomen hierboven wordt wel betalingscapaciteit verondersteld. De beleidsvrijheid ten aanzien van het kwijtscheldingsbeleid wordt bepaald door landelijke regelgeving. Hierbij wordt aan gemeenten de mogelijkheid geboden om rekening te houden met de kosten voor kinderopvang en voor AOW'ers om uit te gaan van de netto AOW in plaats van de bijstandsbedragen. De gemeente Amsterdam maakt geen gebruik van de mogelijkheid om de kosten voor kinderopvang mee te nemen in de bepaling van de betalingscapaciteit.

Voor de waterschapsbelasting kan kwijtschelding worden verleend mits het inkomen niet boven het sociaal minimum ligt. Als huishoudens in aanmerking komen voor kwijtschelding van gemeentelijke heffingen, dan krijgen ze ook automatisch kwijtschelding van de waterschapsbelasting. De betalingscapaciteit voor de kwijtschelding wordt dus maar één keer berekend door de gemeente en het waterschap neemt dit over.

Collectieve zorgverzekering

De gemeente Amsterdam biedt inwoners met een laag inkomen een collectieve zorgverzekering aan via Zilveren Kruis. Het aanbod bestaat uit een basisverzekering en een aanvullende verzekering (AV Amsterdam). Bij de AV Amsterdam zijn er drie varianten.

In het rapport gaan we er vanuit dat de voorbeeldhuishoudens, die er op basis van hun inkomen voor in aanmerking komen, gebruik maken van de aanvullende zorgverzekering. We kiezen voor de voorbeeldhuishoudens zonder kinderen onder de AOW-leeftijd de minst uitgebreide variant AV Amsterdam 1 en voor de voorbeeldhuishoudens met kinderen en vanaf de AOW-leeftijd voor de uitgebreidere variant AV Amsterdam 2. Voor het voorbeeldhuishouden met een zorgvraag kiezen we voor de meest uitgebreide variant AV Amsterdam 3.

Tabel 11: premie en bijdrage collectieve zorgverzekering gemeente Amsterdam 2019

	Premie	Voordeel	U betaalt	Huishouden
AV Amsterdam 1	138,65	16,14	122,51	Zonder kinderen
AV Amsterdam 2	153,45	19,65	133,80	Met kinderen
AV Amsterdam 3	171,95	18,13	153,82	Met zorgvraag

Om voor deelname aan de collectieve zorgverzekering in aanmerking te komen, hanteert de gemeente Amsterdam een inkomensgrens van 120 procent.

In 2019 geldt een verplicht eigen risico van 385 euro per jaar. Inwoners die gebruik maken van de AV Amsterdam betalen automatisch het eigen risico in twaalf termijnen. Als blijkt dat er geen of weinig gebruik is gemaakt van zorg, dan krijgt men het eigen risico (gedeeltelijk) terug in het laatste kwartaal van 2019.

In de berekeningen houden we er rekening mee dat het volledige verplichte eigen risico gereserveerd moet worden. We houden geen rekening met een teruggaaf.

Stadspas

Met de Stadspas krijgen inwoners van de gemeente Amsterdam korting op activiteiten op het gebied van sport, cultuur en recreatie. Met de pas krijgt men korting bij zwembaden, bibliotheken, bioscopen, sportcentra, musea en theaters. Ook voor kinderen is er een Stadspas. Hiermee zijn veel gratis uitjes of uitjes met korting mogelijk naar onder andere Artis en korte sport- en cultuuractiviteiten.

In de begrotingen hebben we de vergoedingen verrekend met het pakket voor sociale participatie. Omdat we ervan uitgaan dat een groot deel van deze uitgaven worden vergoed, hebben we de bedragen voor de twee uitgavenposten contributies/abonnementen en vakantie/uitgaan gehalveerd.

Scholierenvergoeding

De gemeente Amsterdam kent een tegemoetkoming voor schoolkosten en de kosten voor cultuur- en sportactiviteiten van schoolgaande kinderen van ouders met een laag inkomen. Vanaf het schooljaar 2018-2019 bedraagt de vergoeding voor kinderen op het basisonderwijs 244 euro per jaar en voor scholieren op het voortgezet onderwijs bedraagt de vergoeding 325 euro per jaar.

De regeling geldt voor huishoudens met een inkomen tot en met 120 procent van het sociaal minimum.

In de berekeningen hebben we de tegemoetkoming verrekend met de schoolkosten en de kosten voor contributies en abonnementen in het pakket voor sociale participatie.

Het basisbedrag voor schoolkosten voor kinderen op het basisonderwijs vermeerderd met het basisbedrag voor contributies en abonnementen in het pakket voor sociale participatie bedraagt 190 euro per jaar. Daarmee is de vergoeding hoger dan het basisbedrag. De vergoeding wordt verrekend met andere uitgaven in het pakket voor sociale participatie, zoals bijvoorbeeld recreatie/vakantie. Hierbij hebben we er op gelet dat de vergoedingen via de stadspas ook al verrekend zijn met deze uitgavenposten.

Bij het basisbedrag voor schoolkosten op het basisonderwijs gaat het om een vrij laag bedrag, waarbij geen rekening wordt gehouden met hoge uitgaven voor bijvoorbeeld een schoolkamp of bijzondere lesmaterialen. Als er in werkelijkheid hogere uitgaven zijn dan het basisbedrag waarmee we gerekend hebben, dan biedt de regeling hier dus nog enige extra ruimte voor.

De schoolkosten voor kinderen op het voortgezet onderwijs zijn hoger, waardoor deze vergoeding geheel op gaat aan deze schoolkosten.

Kindbonnen

Stadspashouders komen in aanmerking voor tegoedbonnen, waarmee speelgoed of kleding kan worden gekocht bij een aantal winkels. Er zijn de volgende bonnen:

- Een babybon voor kinderen tot 2 jaar met een waarde van 27 euro;
- Een speelgoedbon voor kinderen van 3 tot en met 9 jaar met een waarde van 27,50 euro;
- Een kledingbon voor kinderen van 10 tot en met 14 jaar met een waarde van 122 euro.

De babybon en de speelgoedbon worden automatisch thuisgestuurd. De kledingbon kan opgehaald worden.

De speelgoedbon en de kledingbon hebben we in mindering gebracht op de uitgaven voor inventaris en kleding.

Gratis laptop

Per gezin kan er eens in de vier schooljaren een gratis laptop worden aangevraagd voor kinderen op het voortgezet onderwijs. Daarnaast is er eenmalig recht op een vergoeding van 200 euro voor de kosten van internet. We hebben dit zodanig in de begroting opgenomen dat de vergoeding wordt uitgesmeerd over een periode van 4 jaar. De

vergoeding is in de begroting opgenomen bij de post onderwijs, waarin kosten zijn verwerkt in verband met ICT-benodigdheden. We zijn uitgegaan van een laptop met een nieuwwaarde van 429 euro¹².

Voor oudere kinderen op het basisonderwijs is ook een vergoeding mogelijk.

Gratis OV voor ouderen

Ouderen met een AOW-uitkering en een inkomen tot en met 120 procent van het minimum kunnen gratis gebruik maken van het openbaar vervoer in Amsterdam. In de begrotingen hebben we hier rekening mee gehouden door tot en met 120 procent geen kosten op te nemen voor ouderen voor de vervoerskosten in het basispakket.

Gratis identiteitskaart

Inwoners van de gemeente Amsterdam met een inkomen tot en met 120 procent van het minimum krijgen een gratis identiteitskaart. In het basispakket hebben we de maximum kosten van een paspoort opgenomen. Die kosten hebben we verminderd met een vergoeding voor een identiteitskaart.

Bijdrage kinderopvang

De gemeente betaalt 4 procent van de kosten van kinderopvang direct aan de kinderopvang organisatie. Dat geldt voor inwoners van de gemeente Amsterdam met een bijstandsinkomen in een integratie- of inburgeringstraject of werkenden met aanvullende bijstand. In de begrotingen houden we rekening met de kosten voor kinderopvang voor ouders van jonge kinderen. We gaan er vanuit dat alleenstaande ouders die werken gebruik maken van kinderopvang en dat alleenstaande ouders met een bijstandsuitkering proberen aan het werk te gaan. In de begrotingen hebben we voor het oudergezin met jonge kinderen op bijstandsniveau de kosten voor kinderopvang verlaagd met 4 procent.

Jeugdsportfonds en Jongerencultuurfonds

Via het Jeugdsportfonds (JSF) en het Jongerencultuurfonds (JCF) kunnen kinderen van 4 tot 18 jaar uit gezinnen met een laag inkomen een bijdrage voor sporten en culturele activiteiten krijgen. De bijdrage is bedoeld voor contributies van sport- en muziekverenigingen en voor de benodigde (sport)kleding en materialen. Ook de kosten voor het volgen van zwemlessen voor diploma A, komen voor vergoeding in aanmerking.

Een aanvraag wordt niet bij de gemeente gedaan, maar bij het fonds zelf. Deze aanvraag kan niet door de ouders zelf worden gedaan, maar door een intermediair die professioneel betrokken is bij de opvoeding van het kind (bijvoorbeeld een leerkracht, maatschappelijk werker, huisarts of jeugdhulpverlener).

In de berekeningen hebben we rekening gehouden met een bijdrage via het JSF en het JCF. Het deel van de kosten uit het pakket voor sociale participatie voor contributies en abonnementen is op nul gezet, voor zover dat nog niet vergoed wordt door de Stadspas en de scholierenvergoeding.

Individuele inkomenstoelage

Inwoners van de gemeente Amsterdam die langdurig moeten rondkomen van een laag inkomen hebben recht op de individuele inkomenstoelage. Voorwaarde hiervoor is dat het inkomen drie jaar lang lager is dan 120 procent van het wettelijk sociaal minimum.

¹² Nibud, Prijzengids 2018-2019

Daarnaast is er geen perspectief op inkomensverbetering. De toeslag bedraagt (1 keer per jaar) 85 euro per persoon.

Individuele bijzondere bijstand (*)

Voor noodzakelijke kosten die voortvloeien uit bijzondere omstandigheden kan individuele bijzondere bijstand worden verstrekt. Bij een inkomen boven bijstandsniveau wordt afhankelijk van de situatie volgens enkele vaste regels een draagkrachtberekening gemaakt.

De individuele bijzondere bijstand wordt in dit onderzoek niet meegenomen omdat deze sterk afhankelijk is van de persoonlijke situatie.

Verlaagde huur

In het Woonlastenakkoord is het volgende afgesproken:

Corporaties verlagen de huur [van huurders die drie jaar een inkomen hebben van 120% van het Wettelijk Sociaal Minimum (WSM) of lager en die woonachtig zijn in een corporatiewoning] naar de voor de huurders geldende aftoppingsgrens.

De verlaagde huur zit verwerkt in de huren uit de databank van AFWC. In paragraaf 5.4 wordt kort ingegaan op de effecten van deze afspraak.

Financiële voorlichting (*)

De gemeente Amsterdam biedt een breed spectrum van maatregelen gericht op financiële voorlichting. Een aantal maatregelen zijn:

- Op Eigen Kracht budgettrainingen voor cliënten van de voedselbank en kwetsbare burgers, bijvoorbeeld cliënten van de maatschappelijke opvang of met psychische problematiek;
- Budgettrainingen voor cliënten van de schuldhulpverlening;
- Inloopsprekuren van budgetcoaches bij de sociale werkvoorziening (Pantar), afdeling Werk en Re-integratie van WPI, op alle ROC vestigingen;
- Inloopsprekuren van de jongeren schuldhulpverlening in ieder stadsdeel;
- Inloopsprekuren Grip op je Geld en overige inloopsprekuren van de instellingen voor maatschappelijke dienstverlening;
- Voorlichtingsbijeenkomsten door sociaal raadslieden van de madi's;
- Naast inzet van budgetcoaches op MBO scholen worden er ook budgetlessen gegeven op VO-scholen. Op VMBO praktijk- en speciaal voortgezet onderwijs wordt de lessenreeks 'Hoe word je rijk' ingezet voor leerlingen van 16 tot en met 18 jaar.

OV-vergoeding voor mantelzorgers (*)

Inwoners van de gemeente Amsterdam met een laag inkomen die mantelzorg verlenen kunnen een vergoeding aanvragen voor de kosten van het openbaar vervoer. We hebben in de berekeningen geen rekening gehouden met deze regeling.

Reiskostenvergoeding scholieren (*)

Kinderen van ouders met een laag inkomen op het voortgezet onderwijs die 3 of meer zones met het openbaar vervoer moeten reizen kunnen een reiskostenvergoeding krijgen. De vergoeding bedraagt 250 euro per schooljaar. In de berekeningen gaan we er vanuit dat de kinderen geen reiskosten maken.

Scholingslening (*)

Inwoners van de gemeente Amsterdam met een laag inkomen kunnen geld lenen bij de Kredietbank Amsterdam om de kosten van een opleiding mee te betalen. Soms hoeft niet

de hele lening worden terugbetaald. Bij het behalen van een diploma, is er kans op kwijtschelding van maximaal 50 procent van het kredietbedrag.

We gaan ervan uit dat de meeste mensen geen opleiding volgen en dat de kosten verschillen per opleiding zodat er moeilijk een bedrag gegeven kan worden. We hebben daarom geen rekening gehouden met kosten in verband met scholing en deze regeling.

Woonkostentoeslag (*)

Inwoners van de gemeente Amsterdam die de huur of hypotheeklasten niet meer kunnen betalen, kunnen mogelijk een toeslag krijgen. Met deze tijdelijke regeling kunnen mensen die op zoek zijn naar een goedkopere woning deze periode overbruggen. Bij een inkomen boven bijstandsniveau wordt afhankelijk van de situatie volgens enkele vaste regels een draagkrachtberekening gemaakt. We hebben geen rekening gehouden met deze toeslag in de berekeningen.

Energieadvies en gratis energie-boxen (*)

Inwoners van de gemeente Amsterdam met betalingsachterstanden krijgen tijdens financiële adviesgesprekken ook energieadvies. Daarnaast ontvangen zij een gratis box met besparingsmiddelen zoals ledlampen, een besparende douchekop en radiatorfolie. Verder leidt de gemeente Amsterdam "Energiecoaches" en Step 2 Saveenergieadviseurs op, die een advies geven over energiebesparing en bieden zij gratis of tegen gereduceerde tarieven bespaarproducten aan. Deze initiatieven leiden naar schatting een gemiddelde besparing op van tot 137 euro per jaar.

In de begrotingen houden we rekening met een vrij kleine en daardoor relatief energiezuinige woning (een flatwoning voor huishoudens zonder kinderen en een tussenwoning voor huishoudens met kinderen). Daarnaast gaan we voor huishoudens tot de AOW-leeftijd uit van een iets lager verbruik dan gemiddeld (90 procent van het gemiddelde verbruik). Daarom nemen we deze mogelijke besparing niet mee.

Als er in werkelijkheid sprake is van een relatief grote woning in combinatie met een relatief onzuinige woning (bijvoorbeeld energielabel E/F/G), dan heeft dat huishouden zogenaamde persoonlijk onvermijdbare kosten. Deze regeling vormt in dat geval een compensatie voor deze meerkosten.

Gratis bezoek dierenarts (*)

Inwoners van de gemeente Amsterdam met een laag inkomen kunnen via de Stadspas één keer per jaar gratis met een ziek huisdier naar de dierenarts. Daarnaast wordt een deel van de behandelkosten vergoed. In de berekeningen houden we geen rekening met de kosten van een huisdier. Daarom houden we geen rekening met deze regeling.

Bijlage 4 | Huur- en inkomensgrenzen

Hieronder staan de huur- en inkomensgrenzen die zijn gehanteerd in dit onderzoek. Het gaat om het belastbare jaarinkomen. In 2020 zijn de inkomensgrenzen voor de huurtoeslag vervallen.

Huur- en inkomensgrenzen 2018 t/m 2020

	2018	2019	2020
Huurgrenzen			
Kwaliteitskortingsgrens	417,34	424,44	432,51
Lage aftoppingsgrens	597,30	607,46	619,01
Hoge aftoppingsgrens	640,14	651,03	663,40
Liberalisatiegrens	710,68	720,42	737,14
Inkomensgrenzen			
Inkomensgrens huurtoeslag eenpersoonshuishouden	22.400	22.700	Vervallen
Inkomensgrens huurtoeslag eenpersoonshuishouden AOW	22.375	22.675	Vervallen
Inkomensgrens huurtoeslag meerpersoonshuishouden	30.400	30.825	Vervallen
Inkomensgrens huurtoeslag meerpersoonshuishouden AOW	30.400	30.800	Vervallen
Modaal inkomen*	36.798	38.035	Nvt
1,5x modaal*	60.000	60.095	Nvt
2x modaal*	73.596	76.070	nvt

* hiervoor is aangesloten bij de inkomensgrenzen uit WimRA 2019

Hieronder staan de inkomensgrenzen voor het minimabeleid in de gemeente Amsterdam voor het jaar 2018 bij een inkomen van 120 en 130 procent van het WSM.

Belastbaar jaarloon (Incl. VT), toekenningsjaar 2018, peildatum 31-12-2017

	120%	130%
Tot AOW-leeftijd		
Alleenstaand	18.808,99	20.376,41
Paar zonder kinderen	24.345,07	26.373,83
Eenoudergezin	23.511,24	25.470,51
Paar met kinderen	24.345,07	26.373,83
Vanaf AOW-leeftijd		
Alleenstaand	17.740,08	19.218,42
Paar zonder kinderen	24.515,42	26.558,38
Eenoudergezin	22.352,54	24.215,26
Paar met kinderen	24.515,42	26.558,38

Bron: Functioneel Beheer Informatie voorziening – Cluster Sociaal WPI