

Groter deel inkomen gaat op aan huur

Door stijgende huurprijzen en een achterblijvende inkomensontwikkeling zijn huurders meer van hun inkomen kwijt aan hun huurwoning. Dat blijkt uit de recent gepubliceerde CBS-cijfers voor het driejaarlijkse Woononderzoek Nederland (Woon 2021).



De Woonbond vindt dat de huurprijsontwikkeling aan banden moet worden gelegd, omdat deze hoger is dan de inkomensstijging van huurders.

Stijgende huur

In 2021 betaalden huurders gemiddeld € 670,- per maand aan huur. Dat is 6% meer dan in 2018. Rekening houdend met de huurtoeslag betaalde de gemiddelde huurder in 2021 € 578,- per maand (netto huur), een toename van 8% ten opzichte van 2018. Het gemiddeld netto besteedbaar inkomen van huurders steeg iets minder hard dan de netto huur. De gemiddelde netto huurquote, het deel van het besteedbare inkomen dat wordt betaald aan netto huur, steeg daarmee van 25% naar 25,6%.

De bijkomende woonuitgaven, bestaande uit lokale belastingen en energielasten, zijn sinds 2018 iets gedaald. Daardoor daalde de 'woonquote', het deel van het besteedbaar inkomen dat wordt betaald aan de netto woonuitgaven, licht. Maar de gegevens die ten grondslag liggen aan dit driejaarlijkse Woononderzoek in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken, dateren van vóór de forse energieprijsstijgingen van de afgelopen maanden. De Woonbond waarschuwt daarom dat de woonquote bij veel hurende huishoudens helemaal niet gedaald zal zijn.

Huurders kunnen tegenvallers minder goed opvangen

Woonbonddirecteur Zeno Winkels: 'De cijfers tonen aan dat de huren te hard stijgen ten opzichte van de loonontwikkeling. Dat kan niet zo door blijven gaan.'

Dat zorgt er namelijk ook voor dat huurders andere tegenvallende uitgaven, zoals nu bijvoorbeeld de stijgende prijzen voor energie en boodschappen, minder goed kunnen opvangen.'

Woonquote kopers en huurders

Huurders in de particuliere sector zijn het meest kwijt aan wonen. De woonquote is hier maar liefst 41,8%. Voor huurders bij een corporatie is dit 33,8% en voor kopers 23,4%. De huurprijzen in de particuliere huursector zijn dan ook fors gestegen de afgelopen jaren.

Aandeel private vrije huursector gestegen

Het aantal huurwoningen van commerciële aanbieders met een huurprijs boven de zogenaamde liberalisatiegrens (in 2022 ligt deze op €763,-) is met 44% toegenomen. Binnen dat segment nam het aantal private huurwoningen met een dure huur (vanaf € 1.000) het sterkst toe: van 136.000 in 2018 tot 239.000 in 2021 (+76%). Het aandeel van de private vrije huursector in de totale huurvoorraad steeg in die periode van 12% tot 18%.

Meer huurders wonen te duur

Het aantal huurders met een laag inkomen en te hoge huur is licht gestegen ten opzichte van 2018. Het gaat om 2021 om 353.000 hurende huishoudens. De zogenaamde 'goedkope scheefhuurders' (huurders met een inkomen boven de lage inkomensgrens voor de inkomensafhankelijke huurverhoging en een huur onder de liberalisatiegrens) bewonen slechts zo'n 7% van de corporatiewoningen. Alhoewel in de definitie van het Centraal Bureau voor de Statistiek een huurder die meer betaalt dan de liberalisatiegrens niet meer aangemerkt wordt als 'scheefhuurder' komen deze huurders krom genoeg nog steeds in aanmerking voor een forse inkomensafhankelijke huurverhoging.

Nog steeds veel woningen met schimmel

Maar liefst 72% van de huurders is tevreden met de kwaliteit van de woning. Toch zijn er ook veel woningen met problemen. Ook dit jaar was er in de CBS-enquête weer aandacht voor problemen met schimmel in de woning. Bij corporatiewoningen nam het aandeel huurders dat aangeeft last te hebben van vocht en/of schimmel in huis af van 28% in 2018 naar 24% in 2021. Bij private huurwoningen is een vergelijkbare verbetering te zien (van 27% naar 23%).

Schimmel door slechte ventilatie of doorslaand vocht

De badkamer is met afstand de plek in huis waar schimmel het vaakst voorkomt, gevolgd door de slaapkamer en woonkamer. Bij de helft van de woningen met schimmel zijn volgens de bewoners ventilatieproblemen (mede) de oorzaak. Doorslaand vocht van de muren/gevel is bij 31% een oorzaak van de schimmel. Er valt dus nog een flinke slag te maken in het aanpakken van woningkwaliteit.

Energielabel

Van de corporatiewoningen heeft 74% label A, B of C. Dat was in 2015 nog 58%. Procentueel gezien zijn de slechtste labels te vinden in de private huursector. Daar heeft 34% energielabel D of lager. In de private huursector wonen vooral huishoudens met een laag inkomen in slecht geïsoleerd woningen.

Bron: Woonbond
10 juni 2022