



# Directoraat-Generaal Wonen en Bouwen



## De laagste inkomens in de huursector

18 maart 2014

# COMPANEN

ADVIES VOOR  
WONINGMARKT  
EN LEEFOMGEVING



DATUM 18 maart 2014

TITEL De laagste inkomens in de huursector

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER Directoraat-Generaal Wonen en Bouwen

AUTEUR(S) Jeroen Lijzenga  
Jeroen Wissink  
Pim Tiggeloven

PROJECTNUMMER 2700.152/G

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





# Inhoud

<b>Samenvatting</b>	<b>1</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>9</b>
1.1 Aanleiding en vraagstelling	9
1.2 Aanpak	9
1.3 Afbakening van de onderzoeksgroep	11
1.4 Leeswijzer	12
<b>2 Kenmerken van huishoudens met de laagste inkomens in de huursector</b>	<b>13</b>
2.1 Leeftijd en huishoudenssituatie	13
2.2 Opleiding en inkomen	14
2.3 Vergelijking met de referentiedoelgroep	16
2.4 Samenvattende conclusies	18
<b>3 De huisvestingssituatie van huishoudens met de laagste inkomens in de huursector</b>	<b>20</b>
3.1 Huisvestingssituatie	20
3.2 Woonlasten	24
3.3 Woontevredenheid en verhuisgeneigdheid	26
3.4 Huisvestingssituatie naar inkomensbronnen	30
3.5 Samenvattende conclusies	31
<b>4 Corporatiewoning of particuliere huur? Mogelijkheden en afwegingen bij de keuze</b>	<b>33</b>
4.1 Het vinden van een woning	33
4.2 Mogelijkheden en afwegingen bij de keuze	34
4.3 Het zoekproces	40
4.4 Vorige verhuizingen	43
4.5 Woontevredenheid	44
4.6 Verhuisplannen	47
4.7 Samenvattende conclusies	48
<b>Bijlage 1: Huisvestingssituatie van studenten</b>	<b>1</b>
<b>Bijlage 2: De 20% laagste inkomens in de koopsector</b>	<b>3</b>
<b>Bijlage 3: Vragenlijst internetpanel</b>	<b>4</b>
<b>Bijlage 4: Onderzoeksverantwoording panelonderzoek</b>	<b>13</b>

# Samenvatting

## Aanleiding

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties werkt momenteel aan het opstellen van het rijksbeleidskader Woningcorporaties. Binnen het raamwerk van dit rijksbeleidskader zal onder meer gekeken gaan worden naar de prestaties van de corporatiesector. Een van de aandachtspunten hierbij is de mate waarin corporaties de huisvesting verzorgen voor 'de onderkant van de huurmarkt', de huishoudens met de 20% laagste inkomens. Uit het WoON2012 kwam naar voren dat de laagste inkomens vaker dan in eerdere jaren in een woning van een particuliere verhuurder wonen en minder vaak in een corporatiewoning. Om deze problematiek scherper in beeld te krijgen, is nader onderzoek nodig.

## Vraagstelling

- Breng in beeld hoe de groep huishoudens met de 20% laagste inkomens is samengesteld en hoe zij wonen in de huursector.
- Onderzoek welke afwegingen deze groep huishoudens maakt bij de keuze voor een huurwoning in de corporatie- dan wel de particuliere huursector, in welke mate er sprake is van keuzemogelijkheden en wat de belangrijkste beweegredenen zijn voor de keuze voor een corporatiewoning of een particuliere huurwoning.

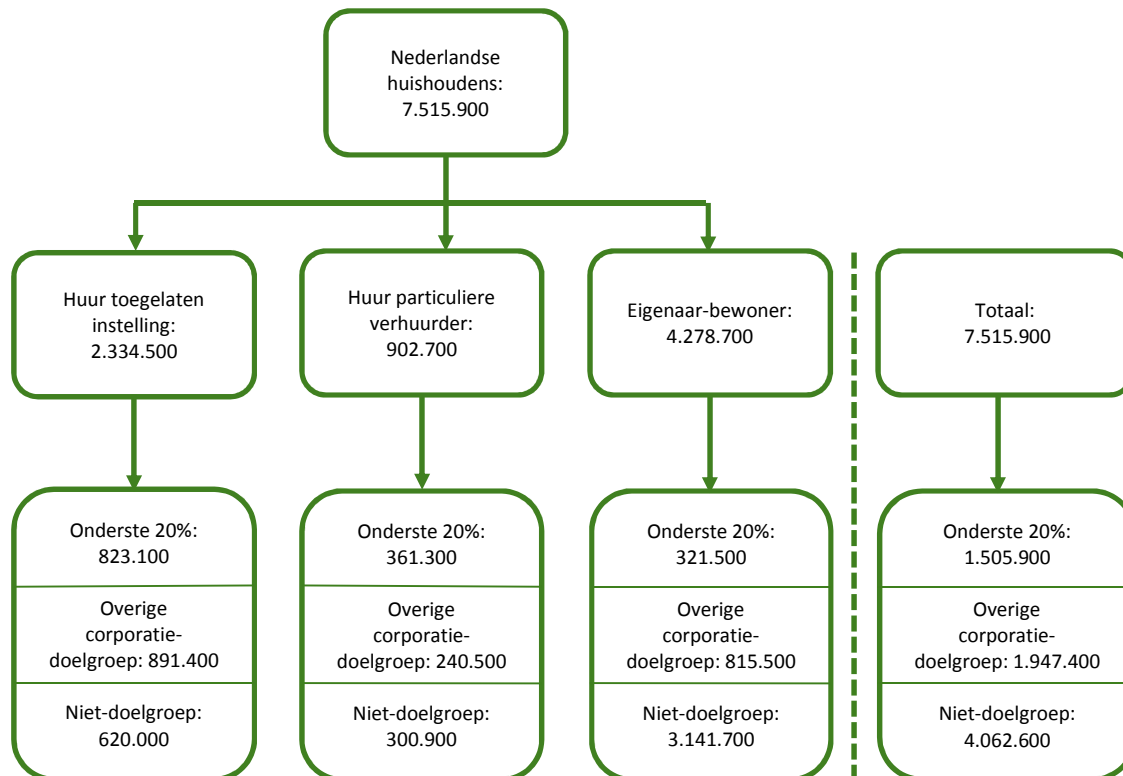
## Aanpak

Het onderzoek bestaat uit twee delen:

1. Een nadere analyse van de wijze van huisvesting en het woningmarktgedrag van de huishoudens met de 20% laagste inkomens op basis van het WoON.
2. Een aanvullend onderzoek naar de beweegredenen en het afwegingskader van deze huishoudens bij het kiezen voor een woning in de corporatiesector of in de particuliere huursector met behulp van een online panel.

## Afbakening van de onderzoeksgroep

Figuur 1: Nederlandse huishoudens (inclusief studenten) naar eigendom woonruimte (zelfstandige woningen, zelfstandige dan wel onzelfstandige woonruimten en andere woonvormen) en inkomenspositie, 2012



Bron: WoON2012

Deze studie heeft betrekking op de '20% laagste inkomens'. Deze groep is afgebakend door te bepalen waar de grens ligt tussen het 2<sup>e</sup> en het 3<sup>e</sup> deciel van het belastbaar inkomen van Nederlandse huishoudens. Dit is gedaan op basis van het WoON2012. De betreffende grens ligt in 2012 bij een belastbaar inkomen van € 18.300. Het onderzoek richt zich daarmee op huishoudens met een belastbaar inkomen van maximaal € 18.300.

## Wie zijn de huishoudens met de 20% laagste inkomens in de huursector?

### Aandeel jongere huishoudens neemt toe

- Ouderen maken een groot deel uit van de groep huishoudens met de 20% laagste inkomens in de huursector. Hun aandeel is echter in de laatste jaren afgenomen. Met name de groep in de leeftijd tot 55 jaar neemt toe. Dit is naar alle waarschijnlijkheid een effect van de huidige economische crisis.
- De toename van het aandeel jongere huishoudens op de groep met de laagste inkomens komt vooral voor rekening van kleine huishoudens: alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens. Het aandeel gezinnen is redelijk stabiel.

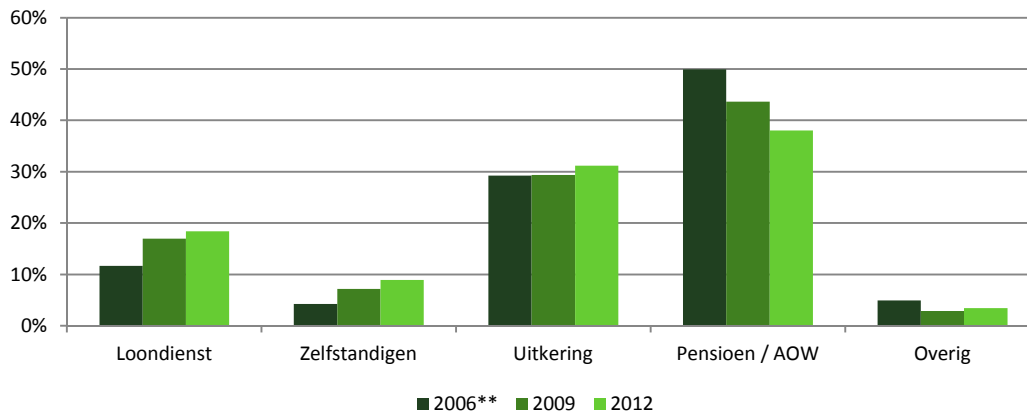
### Meer hoger opgeleiden onder huishoudens met laagste inkomens

- Opvallend is de toename van het aandeel mensen met een hogere middelbare schoolopleiding en HBO / Universiteit onder de laagste inkomens. Hun aandeel is in de periode van de economische crisis aanmerkelijk toegenomen.

### Toename werkenden met lage inkomens en zelfstandigen

- Het aandeel huishoudens met inkomen uit betaald werk is sinds 2006 beduidend toegenomen, van ongeveer 20% naar bijna een derde. Het grootste deel van die groep werkt meer dan 30 uur per week.

Figuur 2: Huishoudens met de 20% laagste inkomens in de huursector. Ontwikkeling samenstelling naar belangrijkste inkomstenbron (2006 - 2012)\*



\* Exclusief studenten

\*\* De vraagstelling in het WoON2006 verschilde van het WoON2009 en 2012. In 2009 en 2012 is gevraagd naar de belangrijkste inkomstenbron van huishoudens. In het WoON2006 is gevraagd naar de alle inkomstenbronnen van huishoudens. De verschillende antwoordmogelijkheden voor 2006 is daarom geperceenteerd naar het totaal aantal antwoorden.

Bron: WoON2006-2009-2012.

- Tegelijk is sprake van een flinke toename van het aandeel huishoudens dat als belangrijkste bron van inkomen op winst uit eigen onderneming is aangewezen, naar alle waarschijnlijkheid grotendeels zelfstandigen. Onder de huishoudens met de laagste inkomens zijn dus meer huishoudens dan in het verleden die weliswaar betaald werk hebben, maar relatief beperkte inkomsten.
- Daarnaast is een lichte toename zichtbaar van het aandeel huishoudens dat voor hun inkomsten afhankelijk is van bijstand of een andere sociale zekerheidsuitkering.

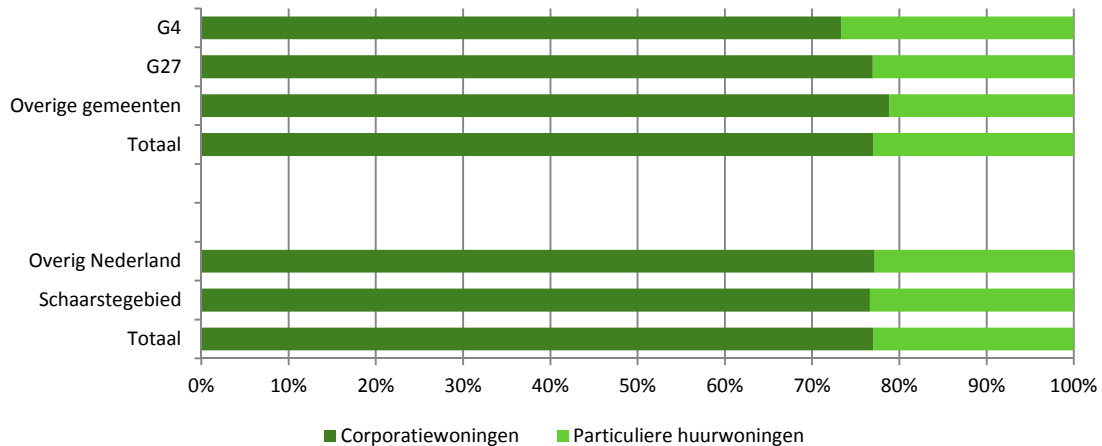
### Verschillen met referentiegroep

- Een vergelijking met een referentiegroep bestaande uit huishoudens met een inkomen tussen € 18.300 en € 34.000 (de toewijzingsgrens voor woningcorporaties, zij moeten 90% van hun woningen met een gereguleerde huur toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot deze grens), de overige huishoudens die behoren tot de primaire doelgroep van corporaties, laat zien dat de huishoudens met de laagste inkomens:
  - jonger zijn;
  - vaker alleenstaand zijn of een tweepersoonshuishouden vormen;
  - minder vaak in loondienst zijn en juist veel vaker zelfstandige;
  - vaker afhankelijk zijn van bijstand of uitkering.

## Hoe wonen de huishoudens met de 20% laagste inkomens?

- De meeste huishoudens met de 20% laagste inkomens wonen in een corporatiewoning. Naar verhouding veel van hen huren van een particuliere verhuurder. Het gaat om 23% van de huishoudens met de laagste inkomens, terwijl het aandeel particuliere huurwoningen op de woningvoorraad 12% bedraagt.

Figuur 3: Huishoudens met de 20% laagste inkomens in de huursector. Woonsituatie naar hurusector, naar het onderscheid G4 - G27 - overige gemeenten en naar het onderscheid schaarstegebied – overig Nederland, 2012\*

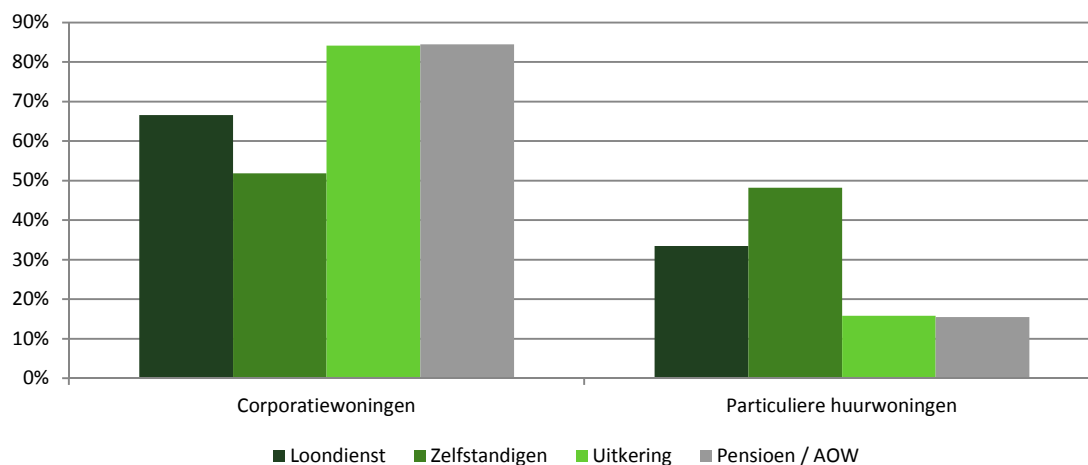


\*Exclusief studenten  
Bron: WoON2012.

- In de vier grote steden woont een iets groter aandeel van de huishoudens die tot de 20% laagste inkomensgroep behoren in een particuliere huurwoning dan gemiddeld in Nederland. In de G27 is dat aandeel huishoudens met een laag inkomen in een particuliere huurwoning vergelijkbaar met Nederland als geheel. Ook tussen het schaarstegebied en de rest van Nederland zijn er weinig verschillen in het aandeel huishoudens met de laagste inkomens dat in een particuliere huurwoning woont. Er kan dus niet gesteld worden dat het naar verhouding hoge aandeel huishoudens met een laag inkomen dat in een particuliere huurwoning woont een verschijnsel is dat zich beperkt tot de grote steden.
- In de corporatiesector bestaat de grootste groep huurders met een laag inkomen uit gepensioneerden, gevolgd door de huishoudens die afhankelijk zijn van bijstand of uitkering.



Figuur 4: Huishoudens met de 20% laagste inkomens in de huursector. Woonsituatie naar huursector en belangrijkste inkomensbron, 2012\*



\*Exclusief studenten  
Bron: WoON2012.

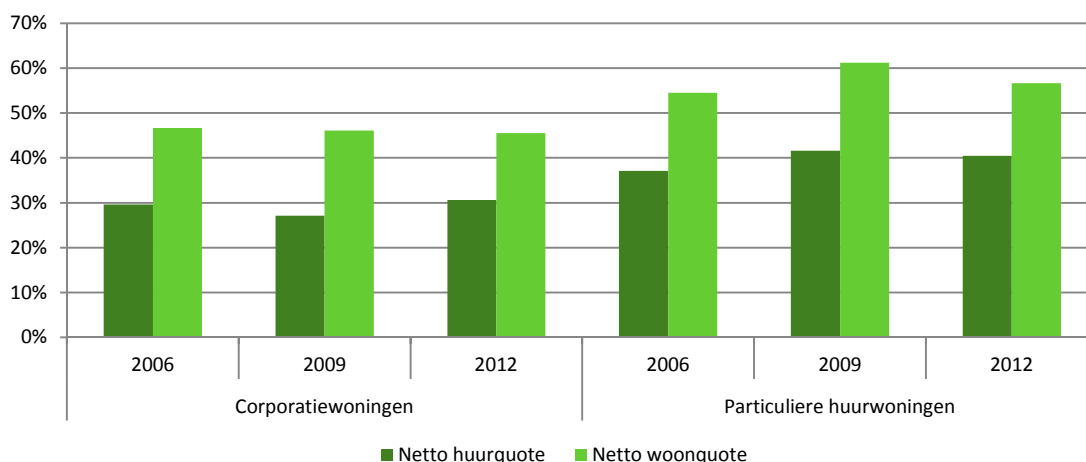
### Particuliere huurders vaker in appartement of wooneenheid

- In de corporatiesector woont het overgrote deel van de huishoudens met een laag inkomen in een zelfstandige woning. In de particuliere huursector is veel vaker sprake van woonvormen zonder zelfstandige toegang of met een gedeelde keuken, douche of toilet. Zelfs als hierbij de groep studenten buiten beschouwing wordt gelaten.
- Het grootste deel van de onderzoeksgroep woont in appartementen.

### Particuliere huurders duurder uit

- Huishoudens met een laag inkomen die een particuliere huurwoning huren, betalen veel vaker een hoge huur dan huishoudens in een corporatiewoning. Een kleine 20% betaalt zelfs een huur boven de liberalisatiegrens. In de corporatiesector gold dat voor nog geen 5% van de laagste inkomensgroep. Er is daarbij in de particuliere huursector ook sprake van een toename van het aandeel dat een hogere huur betaalt. In 2006 betaalde ongeveer een kwart een huur boven de aftoppingsgrens, in 2012 was dat gestegen naar ruim 40%.

Figuur 5: Huishoudens met de 20% laagste inkomens. Woonsituatie naar eigendomstype en huur- en woonquote (2006 - 2012)\*



\*Exclusief studenten

Bron: WoON2006-2009-2012.

- In de particuliere huursector geven huishoudens met een laag inkomen een groter deel van hun inkomen uit aan het wonen; zowel de huur- als de woonquote is in de particuliere huursector fors hoger dan in de corporatiesector. Vooral de huishoudens met de laagste inkomens geven een zeer groot deel van hun inkomsten uit aan wonen.
- Huishoudens met een laag inkomen in de corporatiesector zijn meer gehecht aan hun woning dan huishoudens in de particuliere huursector. Zij blijken ook meer gehecht te zijn aan hun woonplaats dan huishoudens met een laag inkomen in de particuliere huursector.

### Weinig keuze

- Een aanzienlijk deel van de huishoudens met een laag inkomen (ruim 40%) lijkt weinig keuzemogelijkheden te hebben en kiest voor de eerste woning die beschikbaar is, zo blijkt uit het WoON.
- De verhuisgeneigdheid onder de laagste inkomensgroepen in de corporatiesector is in de afgelopen jaren slechts licht toegenomen. In de particuliere huursector is de verhuisgeneigdheid beduidend hoger dan in de corporatiesector en is de verhuisgeneigdheid de afgelopen jaren ook flink toegenomen. Het lijkt er op dat voor particuliere huurders de huidige woning vaker bewust een tijdelijk karakter heeft. Men heeft snel een woning geaccepteerd maar wil de woonsituatie verbeteren.

## Achtergronden bij het vinden van een woning

### Particuliere huurders zoeken breed

- Huurders van een particuliere huurwoning hebben zich bij het zoeken naar hun huidige woning veel vaker ook georiënteerd op een corporatiewoning dan huurders van een corporatiewoning hebben gekeken naar een particuliere huurwoning.

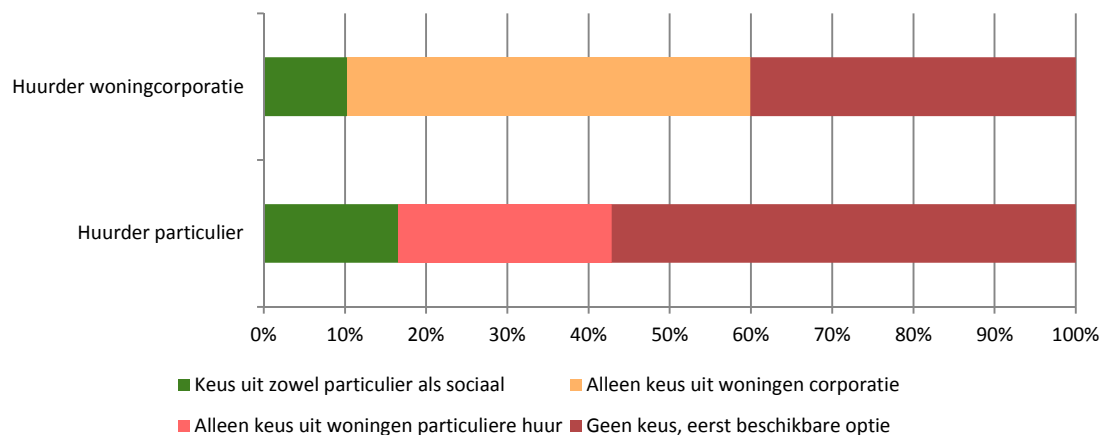
### Snel een particuliere huurwoning

- In de particuliere huursector kozen de huishoudens met de laagste inkomens overwegend voor een particuliere huurwoning omdat deze snel beschikbaar was. In de corporatiesector was de huurprijs vaak een belangrijk argument.

## Weinig keus

- Bijna 60% van de huishoudens met de 20% laagste inkomens die in een particuliere huurwoning wonen, had bij het zoeken naar de woning naar eigen zeggen geen keus uit meerdere woningen; zij moesten de eerste woning die op hun pad kwam accepteren. In de corporatiesector hadden huurders vaker meerdere opties, maar nog altijd had 40% geen keus.

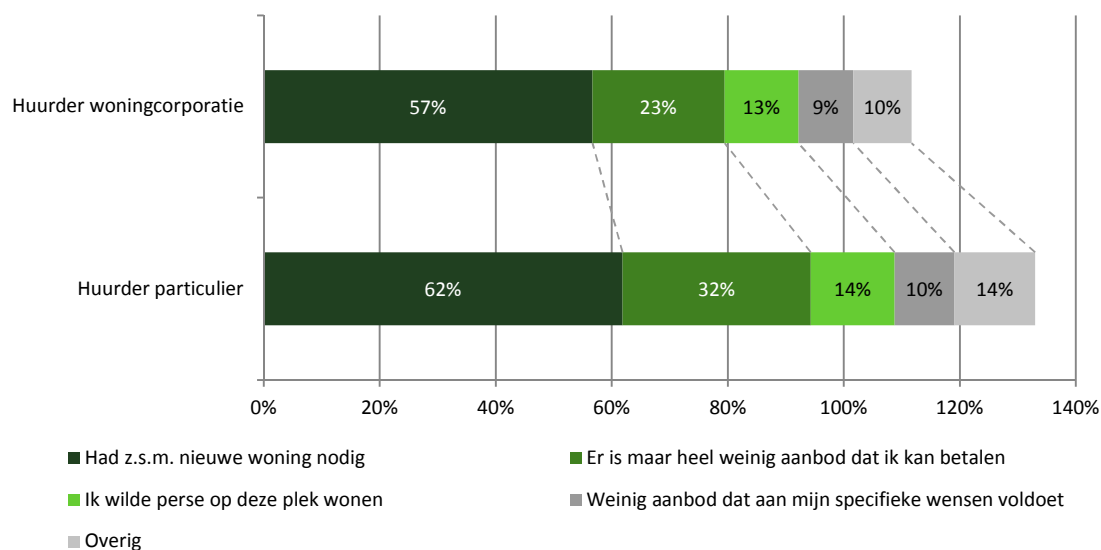
Figuur 6: Huishoudens met de 20% laagste inkomens. Keuzemogelijkheden bij laatste verhuizing, naar huursector



Bron: Enquête 20% laagste inkomens Companen (2013).

- Beschikbaarheid en betaalbaarheid zijn de belangrijkste factoren bij het gebrek aan keuzemogelijkheden. Ruim 60% van de particuliere huurders en bijna 60% van de huurders van een corporatiewoning had zo snel mogelijk een woning nodig en was daarom niet in de positie meerdere opties af te wachten. En veel van de huishoudens met de laagste inkomens gaven aan dat er gewoon weinig aanbod is dat voor hen betaalbaar is. Dit speelt onder particuliere huurders nog wat sterker dan onder huurders van een corporatiewoning.

Figuur 7: Huishoudens met de 20% laagste inkomens. Belangrijkste redenen voor het ontbreken van keuzemogelijkheden, naar huursector\*



\*Respondenten konden meerdere antwoorden geven, waardoor het totaalpercentage boven de 100% uit kan komen.

Bron: Enquête 20% laagste inkomens Companen (2013).

- Naast de snelle beschikbaarheid en de betaalbaarheid is de grootte van een woning voor de onderzoeksgroep belangrijk. Dit zijn ook de drie meest genoemde doorslaggevende kenmerken om voor een woning te kiezen. Daarnaast hechten particuliere huurders meer dan huurders van een corporatiewoning aan de woonomgeving, de ligging ten opzichte van voorzieningen en de nabijheid van werk of opleiding. Huurders van een corporatiewoning vinden vaak de toegankelijkheid van de woning en de aanwezigheid van een tuin of andere buitenruimte van belang.

### **Particuliere huursector: slecht imago; corporatiesector: onbereikbaar**

- De particuliere huursector heeft bij een deel van de huurders van een corporatiewoning een negatief imago. Huurders van een corporatiewoning die bewust niet kijken naar particuliere huurwoningen hebben het beeld dat de particuliere huurvoorraad duur is en vinden het niet prettig om te huren van een particuliere verhuurder.
- Particuliere huurders die zich bewust niet op een corporatiewoning hebben gericht, zien daar van af, omdat ze niet staan ingeschreven en snel een woning nodig hebben.

### **Particuliere huurders urgenter en actiever**

- Dat een particuliere huurwoning vaak sneller beschikbaar is dan een corporatiewoning blijkt uit de verschillen in de tijd dat men op zoek is geweest naar een woning. Huurders van een particuliere huurwoning hebben veel korter gezocht dan huurders van een corporatiewoning.
- Ze zijn daarvoor actiever in het zoekproces en bewandelen meer verschillende wegen om aan een woning te komen. Ze zoeken het ook veel vaker in het informele circuit.
- De urgentie om snel een woning te vinden komt ook terug in het zoekgebied waar particuliere huurders zich op richten. Zij kijken vaker in een groot gebied (regionaal of zelfs verder) dan huurders van een corporatiewoning.
- Particuliere huurders onder de huishoudens met de 20% laagste inkomens verhuizen vaker dan de huurders van een corporatiewoning met de laagste inkomens. Een aanzienlijk deel (ruim 20%) is de afgelopen vijf jaar drie keer of zelfs vaker verhuisd.

### **Tevreden huurders**

- Toch zijn de meeste huurders tevreden met hun huidige woning, zowel in de corporatiesector als in de particuliere huursector. De meeste huurders geven aan dat zij een redelijke huur betalen voor een goede woning. Deze groep is in de corporatiesector groter dan in de particuliere huursector. Maar er is ook een groep huurders die aangeven dat zij veel huur betalen voor weinig kwaliteit. Die groep is in de corporatiesector vrijwel net zo groot als in de particuliere huursector.

### **Corporatiewoning voor veel huurders met de laagste inkomens ideaalbeeld**

- Particuliere huurders onder de huishoudens met de 20% laagste inkomens willen of moeten vaker dan huurders van een corporatiewoning de komende twee jaar weer verhuizen en weten ook vaker op welke termijn binnen die twee jaar dat speelt; de urgentie is bij deze groep groter.
- Het huren van een woning van een woningcorporatie blijkt toch het ideaalbeeld van veel huishoudens met een laag inkomen. Van de huurders van een corporatiewoning wil het grootste deel bij verhuizing opnieuw een corporatiewoning huren en van de particuliere huurders zou een grote groep het liefst ook huren van een woningcorporatie.

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en vraagstelling

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties werkt momenteel aan het opstellen van het rijksbeleidskader Woningcorporaties. Binnen het raamwerk van dit rijksbeleidskader zal onder meer gekeken gaan worden naar de prestaties van de corporatiesector. Een van de aandachtspunten hierbij is de mate waarin corporaties de huisvesting verzorgen voor 'de onderkant van de huurmarkt', de huishoudens met de 20% laagste inkomens. Uit het WoON2012 kwam naar voren dat de laagste inkomens vaker dan in eerdere jaren in een woning van een particuliere verhuurder wonen en minder vaak in een corporatiewoning. Om deze problematiek scherper in beeld te krijgen, is nader onderzoek nodig. Het Directoraat-Generaal Wonen en Bouwen heeft daarom een studie laten uitvoeren naar het woningmarktgedrag van de huishoudens met de 20% laagste inkomens, het laagste kwintiel van de inkomensverdeling. Companen heeft het onderzoek voor het Directoraat-Generaal Wonen en Bouwen uitgevoerd.

### Onderzoeksvraag

Het gehouden onderzoek spitst zich primair toe op de huursector en brengt in beeld wat de achtergronden zijn bij de keuze voor een woning in de corporatiesector of in de particuliere huursector van huishoudens met een laag inkomen. Wij hebben de onderzoeksvragen als volgt opgevat:

- Breng in beeld hoe de groep huishoudens met de 20% laagste inkomens is samengesteld en hoe zij wonen in de huursector.
- Onderzoek welke afwegingen deze groep huishoudens maakt bij de keuze voor een huurwoning in de corporatiesector dan wel de particuliere huursector, in welke mate er sprake is van keuzemogelijkheden en wat de belangrijkste beweegredenen zijn voor de keuze voor een corporatiewoning of een particuliere huurwoning.

## 1.2 Aanpak

Het onderzoek bestaat uit twee delen:

1. Een nadere analyse van de wijze van huisvesting en het woningmarktgedrag van de huishoudens met de 20% laagste inkomens op basis van het WoON.
2. Een aanvullend onderzoek naar de beweegredenen en het afwegingskader van deze huishoudens bij het kiezen voor een woning in de corporatiesector of in de particuliere huursector met behulp van een online panel.

### WoON-analyse

Het WoonOnderzoek Nederland (WoON) is een groot landelijk onderzoek dat eens in de 3 jaar door de Rijksoverheid wordt gehouden. In de basis richt het onderzoek zich op hoe mensen wonen en hoe mensen zouden willen wonen. Het geeft daarbij ook inzicht in de samenstelling van huishoudens, de inkomenspositie en de woonlasten. Het meest recente WoON, het onderzoek dat is gehouden in 2012, bevat uitkomsten van zo'n 70.000 respondenten.

Aan de hand van een analyse van het WoON is in beeld gebracht hoe de groep huishoudens met de 20% laagste inkomens is samengesteld en hoe zij wonen. Daarbij is gekeken naar aspecten als leeftijd en huishoudenssamenstelling, opleidingsniveau, positie op de arbeidsmarkt en inkomen en de gezond-

heidssituatie. Bij de woonsituatie is nagegaan in welke mate deze huishoudens in een corporatiewoning of in een particuliere huurwoning of woonruimte wonen en hoe hun woonlasten zich verhouden tot hun inkomen, maar ook hoe tevreden zij zijn met hun huidige woonsituatie, of zij denken aan verhuizen en wat daarbij hun wensen zijn. Een van de onderliggende onderzoeksvragen is of de doelgroep van het onderzoek de laatste jaren minder in een corporatiewoning woont dan in het verleden. Daarom is een analyse uitgevoerd van de samenstelling en huisvestingssituatie van de doelgroep in de tijd. Hiertoe zijn ook het WoON2006 en het WoON2009 bij de analyses betrokken.

### Online panel

Het WoON geeft een goed kwantitatief beeld van de samenstelling en huisvestingssituatie van de mensen met de 20% laagste inkomens. Het geeft echter maar een zeer beperkt inzicht in het proces rond de keuze voor een woning. Daarom is een aanvullend onderzoek gedaan onder leden van een representatief online panel van Panel Inzicht. Panel Inzicht is een veldwerkbureau met ruim 240.000 panelleden. In totaal zijn 795 mensen die behoren tot de doelgroep van het onderzoek geënquêteerd. In bijlage 4 is de werkwijze van het panelonderzoek nader beschreven.

Bij het panelonderzoek is er op ingezet om ook huurders in de particuliere huursector, een veel kleinere groep dan de huurders van een corporatiewoning, in voldoende mate bij het onderzoek te betrekken. Ook is gestreefd naar een goede verdeling tussen het schaarstegebied<sup>1</sup> en de rest van Nederland. Dat is uitstekend gelukt:

Tabel 1.1: Respons naar huursector en onderscheid schaarstegebied - overig Nederland, 2013

Huursector	Respons enquête		
	Schaarstegebied	Overig Nederland	Totaal
Woonachtig in corporatiewoning	106	345	451 (57%)
Woonachtig in particuliere huurwoning	101	243	344 (43%)
<b>Totaal</b>	<b>207 (26%)</b>	<b>588 (74%)</b>	<b>795 (100%)</b>

Bron: Onderzoek 20% laagste inkomens Companen (2013).

Aan de panelleden is een vragenlijst voorgelegd die wel het benodigde inzicht geeft in de persoonlijke omstandigheden op het moment dat men een woning zoekt, de keuzemogelijkheden die men kent en heeft, de afwegingen die men maakt en de uiteindelijke keuze voor een corporatiewoning dan wel een particuliere huurwoning. Met het panel wordt niet beoogd met een representatieve afspiegeling van de doelgroep een statistisch betrouwbaar beeld te geven. Het doel van het panel is een zo breed mogelijk inzicht te krijgen in hoe de doelgroep in verschillende situaties afwegingen maakt en hoe men omgaat met de keuzeruimte die er is.

### Beperkingen van de onderzoeksbronnen

Het WoON is een steekproefonderzoek dat wordt gehouden onder personen die zijn geregistreerd in de gemeentelijke basisadministraties. Een deel van de onderzoeksgroep met de 20% laagste inkomens blijft daardoor in dit onderzoek buiten beeld. Dat betreft bijvoorbeeld mensen zonder vaste woon- of verblijfplaats, mensen die illegaal in Nederland verblijven, maar ook EU-arbeidsmigranten die tijdelijk in Nederland werken en daarna weer terugkeren naar het land van herkomst. En omdat zowel het WoON als het panelonderzoek enquêteonderzoeken zijn, zijn een aantal echt kwetsbare groepen in de samenleving niet vertegenwoordigd in de onderzoeken, omdat ze niet in staat zijn aan een enquête mee te werken. Het gaat dan bijvoorbeeld om mensen met verstandelijke beperkingen of mensen met een

<sup>1</sup> De tien woningmarktgebieden met de hoogste WOZ-waarde per vierkante meter voor huurwoningen. Deze gebieden hebben de grootste druk op de huurwoningenmarkt. Het schaarstegebied bestaat uit delen van de provincies Noord-Holland, Noord-Brabant en Gelderland.

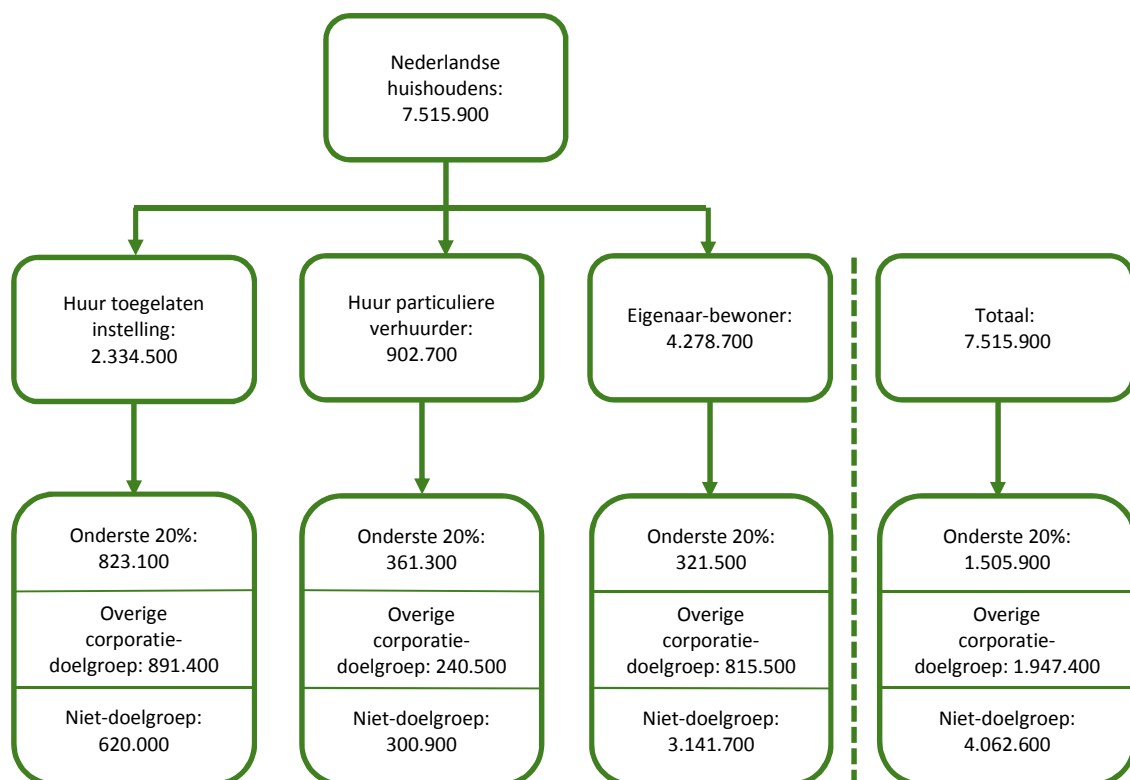
psychiatrische achtergrond. Het voor dit onderzoek belangrijkste deel van de huishoudens met de laagste inkomens is echter via de gehanteerde bronnen in beeld gebracht.

### 1.3 Afbakening van de onderzoeksgroep

Deze studie heeft betrekking op de '20% laagste inkomens'. Deze groep is afgebakend door te bepalen waar de grens ligt tussen het 2<sup>e</sup> en het 3<sup>e</sup> deciel van het belastbaar inkomen van Nederlandse huishoudens. Dit is gedaan op basis van het WoON2012. De betreffende grens ligt in 2012 bij een belastbaar inkomen van € 18.300. Het onderzoek richt zich daarmee op huishoudens met een belastbaar inkomen van maximaal € 18.300.

De onderstaande figuur laat zien hoe de Nederlandse huishoudens wonen naar eigendomscategorie van hun woning, en hoe binnen de corporatiesector, de particuliere huursector en de koopsector de verdeling van de huishoudens is naar inkomenspositie.

Figuur 1.1: Nederlandse huishoudens (inclusief studenten) naar eigendom woonruimte (zelfstandige woningen, zelfstandige dan wel onzelfstandige woonruimten en andere woonvormen) en inkomenspositie, 2012



Bron: WoON2012

De doelgroep die het onderwerp is van deze studie omvat 20% van het totale aantal huishoudens in Nederland. Het gaat om zo'n 1.505.900 huishoudens, waarvan zo'n 1.184.400 woonachtig in de huursector.

## 1.4 Leeswijzer

- Voor in het rapport is een uitgebreide samenvatting opgenomen.
- Hoofdstuk 2 gaat in op de samenstelling van de groep huishoudens met de 20% laagste inkomens in de huursector. Op basis van een analyse van het WoON worden de achtergrondkenmerken van deze groep en de ontwikkeling van de groep in de tijd geschetst.
- Hoofdstuk 3 handelt over de huisvestingssituatie van de huishoudens met de laagste inkomens. De verschillen tussen huishoudens die in een corporatiewoning wonen en die in een particuliere huurwoning wonen staan hierbij centraal. De analyses in hoofdstuk 3 zijn eveneens gebaseerd op het WoON.
- In hoofdstuk 4 wordt op basis van de uitkomsten van een aanvullend onderzoek onder het online panel gekeken naar de keuzemogelijkheden die huishoudens met de laagste inkomens hebben bij het vinden van een woning, de afwegingen die zij daarbij maken en de motivaties voor de uiteindelijke keuze.
- Bijlage 1 is gewijd aan de huisvestingssituatie van studenten, die vaak behoren tot de groep met de laagste inkomens.
- Bijlage 2 gaat in op het deel van de huishoudens met de 20% laagste inkomens dat in een koopwoning woont.
- In bijlage 3 is de vragenlijst opgenomen die is gebruikt bij de enquête onder het online panel.
- In bijlage 4 ten slotte, is een verantwoording opgenomen van het uitgevoerde panelonderzoek.



## 2 Kenmerken van huishoudens met de laagste inkomens in de huursector

In dit eerste hoofdstuk wordt een beeld geschetst van de samenstelling van de groep huishoudens met de 20% laagste inkomens in de huursector. Daarbij wordt gepresenteerd hoe deze groep is samengesteld naar aspecten als leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomen en inkomstenbron, opleidingsniveau, gezondheidssituatie etc. De bevindingen in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op een analyse van het WoON. De uitkomsten van het WoON2012 worden daarbij vergeleken met de uitkomsten van eerdere WoON-onderzoeken (2006 en 2009), zodat ook de ontwikkeling van de samenstelling van de laagste inkomensgroep duidelijk wordt. In het WoON2012 lag de grens van de 20% laagste inkomens bij een belastbaar inkomen van € 18.300. In het WoON2009 lag de grens bij een belastbaar inkomen van maximaal € 16.840. In 2006 betrof het de huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 15.830.

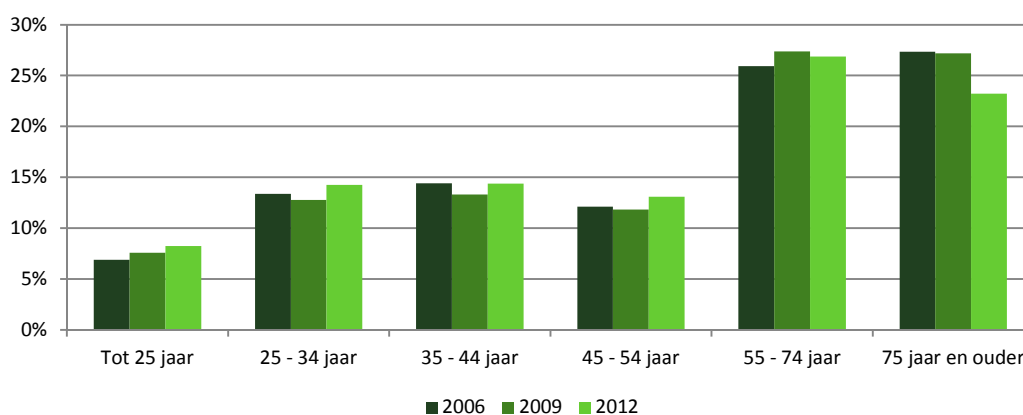
### Studenten

Studenten vormen een hele specifieke subgroep binnen de huishoudens met de 20% laagste inkomens. Zij hebben weliswaar een laag inkomen, maar hun inkomensperspectief is doorgaans veel beter dan andere huishoudens met een laag inkomen. Ook hebben zij vaak hele specifieke eisen en wensen ten aanzien van hun huisvesting, die ook weer afwijken van die van andere huishoudens met een laag inkomen. Daar komt bij dat studenten een aanzienlijk deel (21%) vormen van de groep huishoudens met de laagste 20% inkomens. Hun aanwezigheid in de onderzoeksgroep heeft daarom een flinke invloed op de uitkomsten voor de totale groep. Daarom is er in dit onderzoek voor gekozen de studenten binnen de doelgroep buiten beschouwing te laten en in bijlage 1 apart te kijken naar de uitkomsten voor studenten. Dit is expliciet aangegeven bij de gepresenteerde tabellen en figuren.

### 2.1 Leeftijd en huishoudenssituatie

Onderstaand figuur geeft inzicht in de leeftijdsopbouw van de laagste inkomens in de huursector en de ontwikkeling per leeftijdsgroep in de afgelopen jaren.

Figuur 2.1: Huishoudens met de 20% laagste inkomens in de huursector. Ontwikkeling leeftijdssamenstelling (2006 - 2012)\*



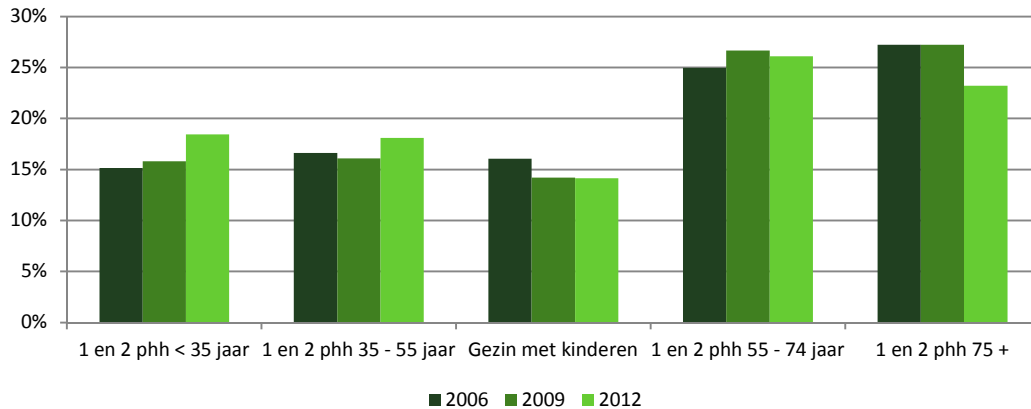
\*Exclusief studenten

Bron: WoON2006-2009-2012.

Ouderen zijn fors vertegenwoordigd binnen de groep huishoudens met de laagste 20% inkomens. In 2012 was de helft van de laagste inkomens 55 jaar of ouder. Het aandeel oudere ouderen, de 75-

plussers, is sinds 2006 wel aan het afnemen, van 27% in 2006 naar 23% in 2012. Onder de jongere huishoudens is sinds 2006 vooral het aandeel 45- tot 55-jarigen toegenomen.

Figuur 2.2: Huishoudens met de 20% laagste inkomens in de huursector. Ontwikkeling huishoudenssamenstelling (2006 - 2012)\*



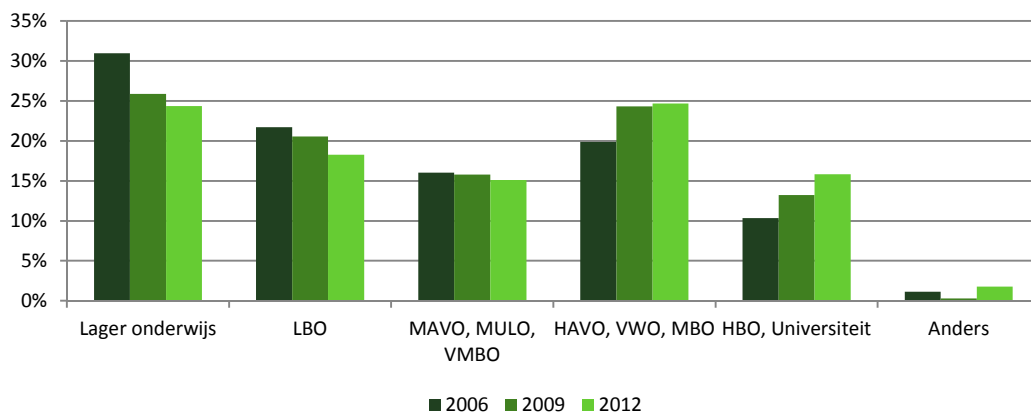
\*Exclusief studenten

Bron: WoON2006-2009-2012.

Wat vooral opvalt is dat sinds 2009 het aandeel jongere 1- en 2-persoons huishoudens (tot 55 jaar) is toegenomen. Het aandeel gezinnen is redelijke stabiel.

## 2.2 Opleiding en inkomen

Figuur 2.3: Huishoudens met de 20% laagste inkomens in de huursector. Ontwikkeling samenstelling naar hoogst genoten opleiding (2006 - 2012)\*



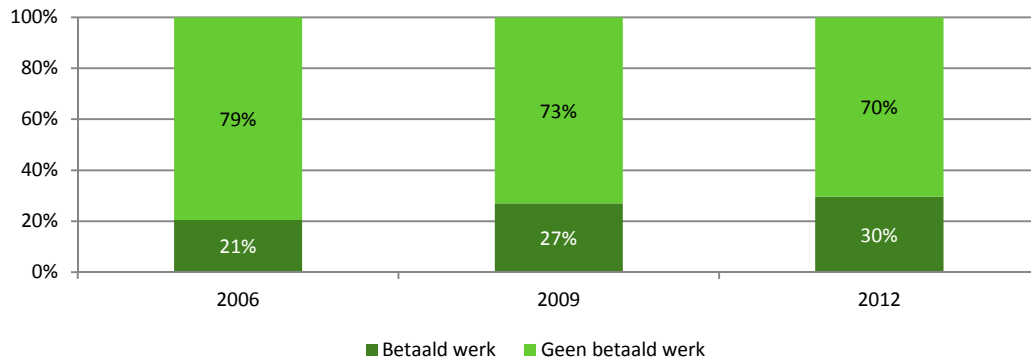
\*Exclusief studenten

Bron: WoON2006-2009-2012.

Het gemiddelde opleidingsniveau van de groep huishoudens met de 20% laagste inkomens is aanmerkelijk toegenomen in de periode sinds 2006. Het aandeel lager opgeleiden is afgenomen en het aandeel huishoudens met een hogere middelbare schoolopleiding en opleiding op HBO- of universitair niveau is duidelijk toegenomen. Gezien de betrekkelijk korte periode waar naar wordt gekeken, duidt er op dat de groep van samenstelling is veranderd. Inmiddels heeft één op de zes huishoudens in de onderzoeksgroep een opleiding op HBO- of universitair niveau. Let wel: dit is exclusief de studenten die tot de groep

laagste inkomens behoren. Naar alle waarschijnlijkheid is dit een effect van de huidige economische crisis.

Figuur 2.4: Huishoudens met de 20% laagste inkomens in de huursector. Aandeel huishoudens dat betaald werk heeft\*

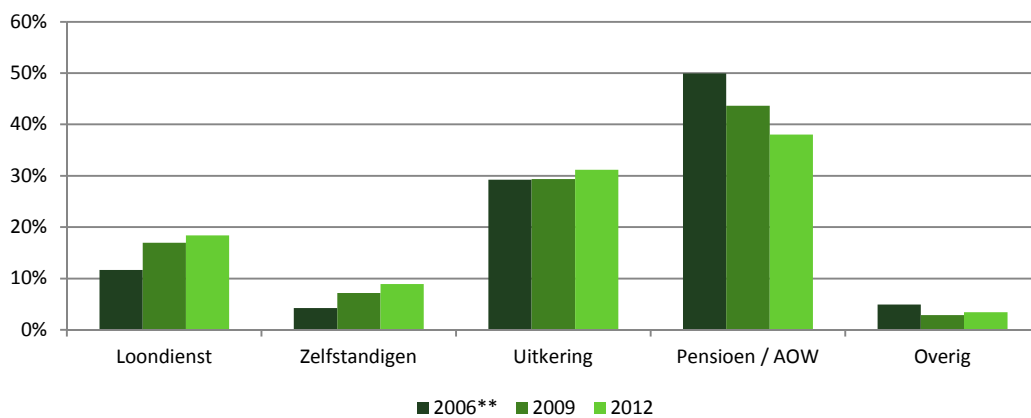


\*Exclusief studenten

Bron: WoON2006-2009-2012.

Van de groep huishoudens met de 20% laagste inkomens in de huursector heeft bijna een derde betaald werk. Dat aandeel is sinds 2006 toegenomen (was destijds nog 21%). Ruim de helft (52%) van de mensen met een betaalde baan dat tot de laagste inkomens behoort, werkt meer dan 30 uur per week. Slechts 10% werkt minder dan 12 uur per week.

Figuur 2.5: Huishoudens met de 20% laagste inkomens in de huursector. Ontwikkeling samenstelling naar belangrijkste inkomstenbron (2006 - 2012)\*



\* Exclusief studenten

\*\* De vraagstelling in het WoON2006 verschilde van het WoON2009 en 2012. In 2009 en 2012 is gevraagd naar de belangrijkste inkomstenbron van huishoudens. In het WoON2006 is gevraagd naar de alle inkomstenbronnen van huishoudens. De verschillende antwoordmogelijkheden voor 2006 is daarom gepercentageerd naar het totaal aantal antwoorden.

Bron: WoON2006-2009-2012.

Het aandeel ouderen in de onderzoeksgroep is zoals aangegeven wat aan het teruglopen. Daaruit volgt dat ook het aandeel huishoudens dat AOW en pensioen als belangrijkste inkomensbron heeft wat is afgenomen. Het aandeel huishoudens dat afhankelijk is van bijstand of uitkering is juist wat toegenomen. Maar de grootste toename is zichtbaar in het aandeel mensen dat werkt in loondienst en het aan-

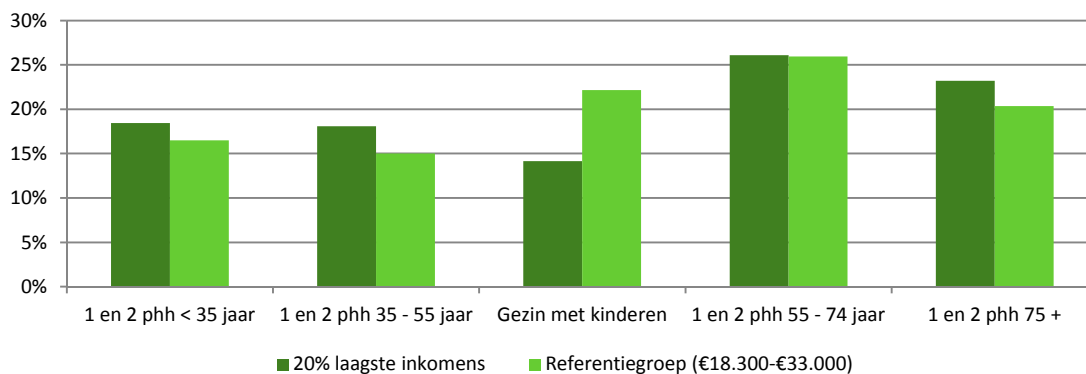
deel zelfstandigen<sup>2</sup>. Deze aandelen zijn sinds 2006 met de helft toegenomen (loondienst) of zelfs verdubbeld (zelfstandigen).

## 2.3 Vergelijking met de referentiedoelgroep

De groep huishoudens met de laagste inkomens vormen in principe bij uitstek een doelgroep voor woningcorporaties. Echter, zoals uit de aanleiding voor dit onderzoek blijkt, zijn er aanwijzingen dat deze groep minder vaak in een woning van een woningcorporatie woont dan zou mogen worden verwacht. Mogelijk kan een verklaring worden gevonden in de samenstelling van de groep. Daarom maken we in deze paragraaf een vergelijking met een referentiegroep van huishoudens met een wat hoger inkomen, die ook behoren tot de doelgroep van woningcorporaties, de groep huishoudens in een huurwoning met een inkomen tussen de € 18.300 en € 34.000 (de toewijzingsgrens voor woningcorporaties, zij moeten 90% van hun woningen met een gereguleerde huur toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot deze grens). In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de daadwerkelijke huisvestingssituatie van de huishoudens met de laagste inkomens.

### Leeftijd en huishoudenssamenstelling

Figuur 2.6: Huishoudenssamenstelling naar onderscheid 20% laagste inkomens en overig deel primaire doelgroep (€ 18.300 - € 34.000)\* in de huursector.



\*Exclusief studenten  
Bron: WoON2012.

Bij zowel de onderzoeksgroep als de referentiegroep vormen de 1- en 2-persoonshuishoudens tussen de 55 en 74 jaar de grootste groep. Het aandeel 1- en 2-persoonshuishoudens tot 55 jaar is bij de laagste inkomens duidelijk hoger dan bij de rest van de primaire doelgroep. Ook het aandeel huishoudens vanaf 75 jaar is bij de laagste inkomens hoger. Onder de referentiegroep zijn gezinnen met kinderen juist sterker vertegenwoordigd.

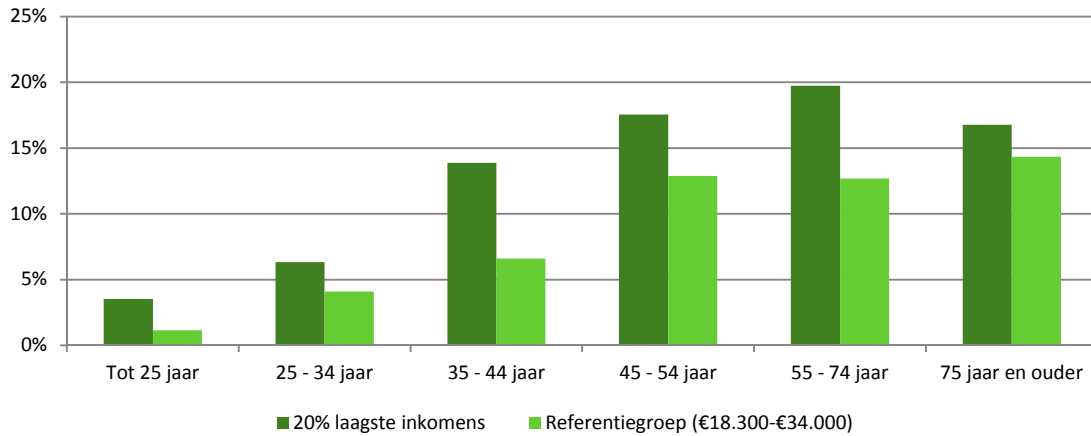
### Gezondheid

Gemiddeld beoordeelt ongeveer één op de vijf ondervraagden in het WoON die behoren tot de huishoudens met de 20% laagste inkomens de eigen gezondheid als slecht tot zeer slecht. Ruim 40% van de

<sup>2</sup> Dit betreft formeel de groep respondenten in het WoON die aangeven dat winst uit eigen onderneming hun belangrijkste bron van inkomsten is. Omdat dit onderzoek zich richt op de laagste inkomensgroepen mag worden verondersteld dat dit voornamelijk ZZP-ers zijn.

doelgroep geeft aan te kampen met langdurige ziekte / aandoeningen. Dit beeld is in de periode 2006 – 2012 stabiel gebleven.

Figuur 2.7: Oordeel over de eigen gezondheid onder de 20% laagste inkomens en overig deel primaire doelgroep (€ 18.300 - € 34.000) in de huursector, aandeel dat de eigen gezondheid als wisselend tot slecht beoordeelt\*



\*Exclusief studenten  
Bron: WoON2012.

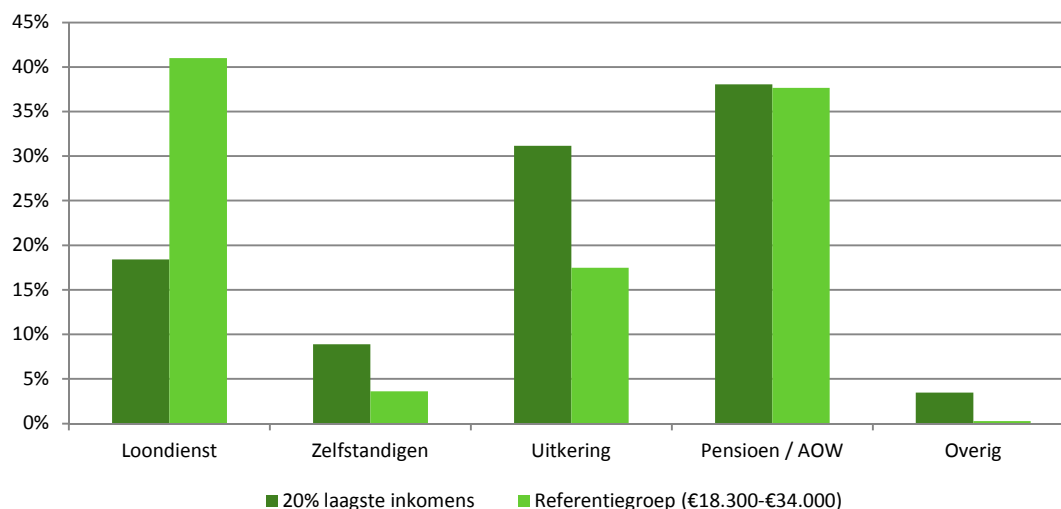
Ondervraagden die behoren tot de huishoudens met de 20% laagste inkomens beoordelen hun eigen gezondheid slechter dan de referentiegroep. Bezien naar leeftijd blijkt wel dat het oordeel over de eigen gezondheid van de huishoudens met de laagste inkomens hetzelfde patroon volgt als van de referentiegroep. Naarmate men ouder is, is het aandeel dat aangeeft dat de eigen gezondheid te wensen overlaat groter. Bij de jongste groep, de mensen in de leeftijd tot 25 jaar, is wel een aanzienlijke discrepantie zichtbaar tussen de huishoudens met de laagste inkomens en de referentiegroep. Hier is het aandeel mensen met naar eigen zeggen een matige gezondheid veel groter dan in de referentiegroep. Hetzelfde geldt in de leeftijdsgroepen van 35 – 44 jaar en van 55 – 75 jaar.

Er is bij de onderzoeksgroep sprake van een stapeling van problemen: niet alleen is de inkomenspositie laag, men voelt zich ook slechter. Een deel van de huishoudens met de laagste inkomens moet echt als een kwetsbare groep worden gezien.

### Inkomen

Ook zijn er belangrijke verschillen tussen de inkomensbronnen van de groep huishoudens met de laagste inkomens en de overige huishoudens binnen de primaire doelgroep van woningcorporaties.

Figuur 2.8: Belangrijkste inkomstenbron onder de 20% laagste inkomens en overig deel primaire doelgroep (€ 18.300 - € 34.000) in de huursector\*



\*Exclusief studenten  
Bron: WoON2012.

Het aandeel huishoudens dat pensioen en AOW ontvangt vormt met name bij de laagste inkomensgroep met afstand de grootste groep. Bij de rest van de primaire doelgroep is het aandeel huishoudens met een inkomen uit loondienst veel hoger dan bij de laagste inkomens. Onder de huishoudens met de laagste 20% inkomens zijn, naast huishoudens met pensioen / AOW, juist veel huishoudens met een (bijstands)uitkering en veel zelfstandigen.

## 2.4 Samenvattende conclusies

- Ouderen maken een groot deel uit van de groep huishoudens met de 20% laagste inkomens. Hun aandeel is echter in de laatste jaren afgenomen. Met name de groep in de leeftijd tot 55 jaar neemt toe. Dit is naar alle waarschijnlijkheid een effect van de huidige economische crisis.
- De toename van het aandeel jongere huishoudens op de groep met de laagste inkomens komt vooral voor rekening van kleine huishoudens: alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens. Het aandeel gezinnen is redelijk stabiel.
- Opvallend is de toename van het aandeel mensen met een hogere middelbare schoolopleiding en HBO / Universiteit onder de laagste inkomens. Hun aandeel is in de periode van de economische crisis aanmerkelijk toegenomen.
- Het aandeel huishoudens met inkomen uit betaald werk is sinds 2006 beduidend toegenomen, van ongeveer 20% naar bijna een derde. Het grootste deel van die groep werkt meer dan 30 uur per week.
- Tegelijk is sprake van een flinke toename van het aandeel huishoudens dat als belangrijkste bron van inkomen op winst uit eigen onderneming is aangewezen, naar alle waarschijnlijkheid grotendeels zelfstandigen. Onder de huishoudens met de laagste inkomens zijn dus meer huishoudens dan in het verleden die weliswaar betaald werk hebben, maar relatief beperkte inkomsten.
- Daarnaast is een lichte toename zichtbaar van het aandeel huishoudens dat voor hun inkomsten afhankelijk is van bijstand of een andere sociale zekerheidsuitkering.

- Een vergelijking met een referentiegroep bestaande uit huishoudens met een inkomen tussen € 18.300 en € 34.000, de overige huishoudens die behoren tot de primaire doelgroep van corporaties, laat zien dat de huishoudens met de laagste inkomens:
  - jonger zijn;
  - vaker alleenstaand zijn of een tweepersoonshuishouden vormen;
  - minder vaak in loondienst zijn en juist veel vaker zelfstandige;
  - vaker afhankelijk zijn van bijstand of uitkering.

### 3 De huisvestings situatie van huishoudens met de laagste inkomens in de huursector

In het vorige hoofdstuk is in beeld gebracht hoe de groep huishoudens met de 20% laagste inkomens in de huursector is samengesteld. Daaruit bleek een aanzienlijke diversiteit in achtergronden. In dit hoofdstuk wordt, opnieuw op basis van een analyse van het WoON, gekeken naar de woonsituatie van de huishoudens met de laagste inkomens. Huren zij een corporatiewoning of een particuliere huurwoning? Wat is de omvang van de groep die in een onzelfstandige woonruimte woont? Speciale aandacht gaat in dit hoofdstuk uit naar de verschillen tussen de woonsituatie van huishoudens met een laag inkomen in de corporatiesector en in de particuliere huursector, zowel naar type huisvesting als naar huurniveau, huurquote en woonquote. Ten slotte wordt ook gekeken naar de woontevredenheid en eventuele verhuisgeneigdheid.

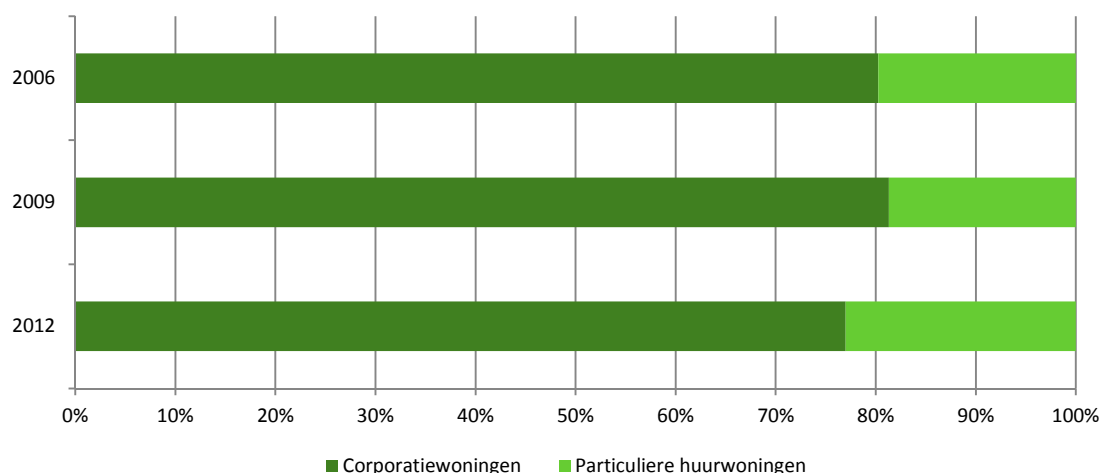
#### 3.1 Huisvestings situatie

##### Huursector

Een groot deel van de laagste inkomensgroep woont in een corporatiewoning. Maar hoe groot is de groep die in een particuliere huurwoning woont? En in welke mate is de huisvestings situatie in de afgelopen jaren gewijzigd?

Onderstaand figuur geeft inzicht in de huursector waarin de 20% laagste inkomens woont.

Figuur 3.1: Huishoudens met de 20% laagste inkomens in de huursector. Woonsituatie naar huursector (2006 - 2012)\*



\*Exclusief studenten

Bron: WoON2006-2009-2012.

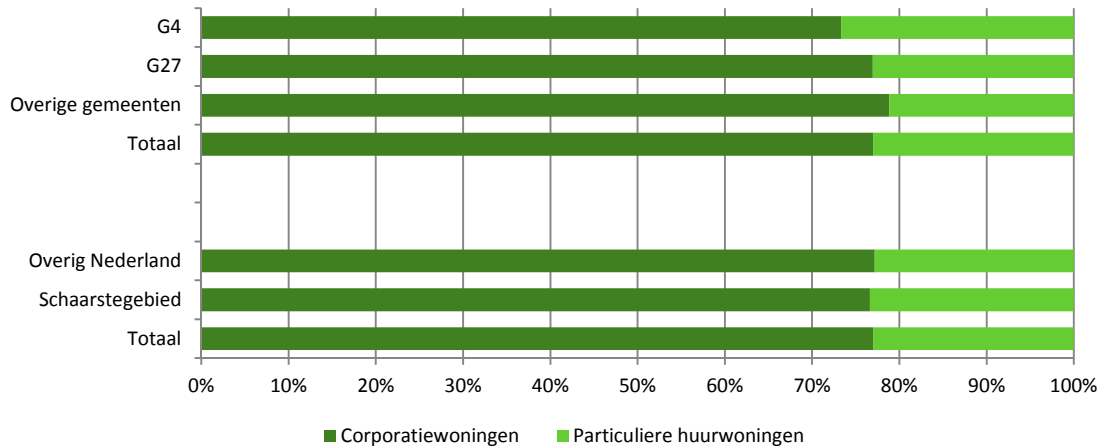
Van de huishoudens met de laagste inkomens in de huursector woont 77% in een corporatiewoning. Dit aandeel is sinds 2006 afgenomen. Bijna een kwart (23%) woont in een particuliere huurwoning. Het aandeel particuliere huurwoningen op de woningvoorraad bedraagt 12%. Naar verhouding veel huishoudens met de laagste inkomens wonen dus in een particuliere huurwoning. Bij deze verdeling zijn de



studenten onder de huishoudens met de laagste inkomens buiten beschouwing gelaten. Naar verhouding veel van hen huren van een particuliere verhuurder (zie bijlage 1).

### Geografische spreiding

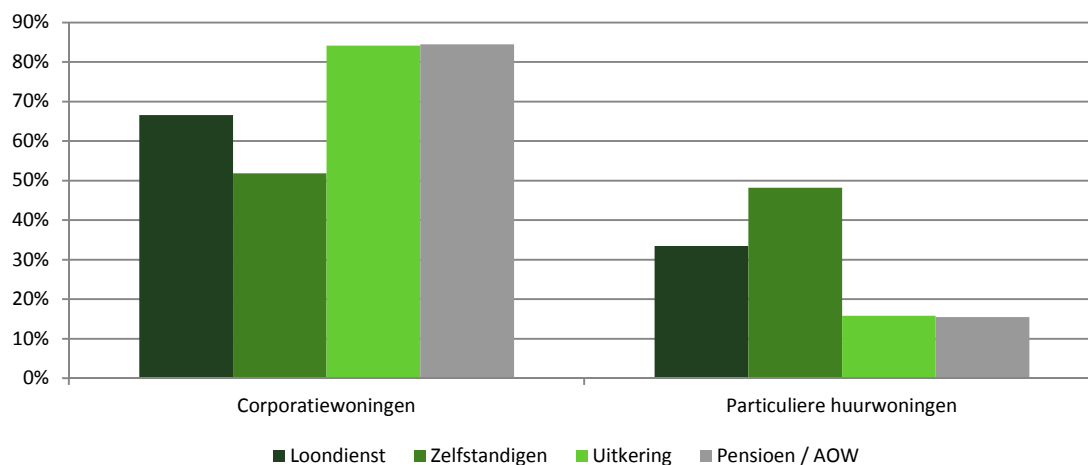
Figuur 3.2: Huishoudens met de 20% laagste inkomens in de huursector. Woonsituatie naar huursector, naar het onderscheid G4 - G27 - overige gemeenten en naar het onderscheid schaarstegebied – overig Nederland, 2012\*



\*Exclusief studenten  
Bron: WoON2012.

In de vier grote steden woont een iets groter aandeel van de huishoudens die tot de 20% laagste inkomensgroep behoren in een particuliere huurwoning dan gemiddeld in Nederland. In de vier grote steden is het aandeel particuliere huurwoningen op de totale woningvoorraad ook aanmerkelijk hoger dan elders in Nederland. In de G27 is dat aandeel huishoudens met een laag inkomen in een particuliere huurwoning vergelijkbaar met Nederland als geheel. Ook tussen het schaarstegebied en de rest van Nederland zijn er weinig verschillen in het aandeel huishoudens met de laagste inkomens dat in een particuliere huurwoning woont. Er kan dus niet gesteld worden dat het naar verhouding hoge aandeel huishoudens met een laag inkomen dat in een particuliere huurwoning woont een verschijnsel is dat zich beperkt tot de grote steden.

Figuur 3.3: Huishoudens met de 20% laagste inkomens in de huursector. Woonsituatie naar huursector en belangrijkste inkomensbron, 2012\*



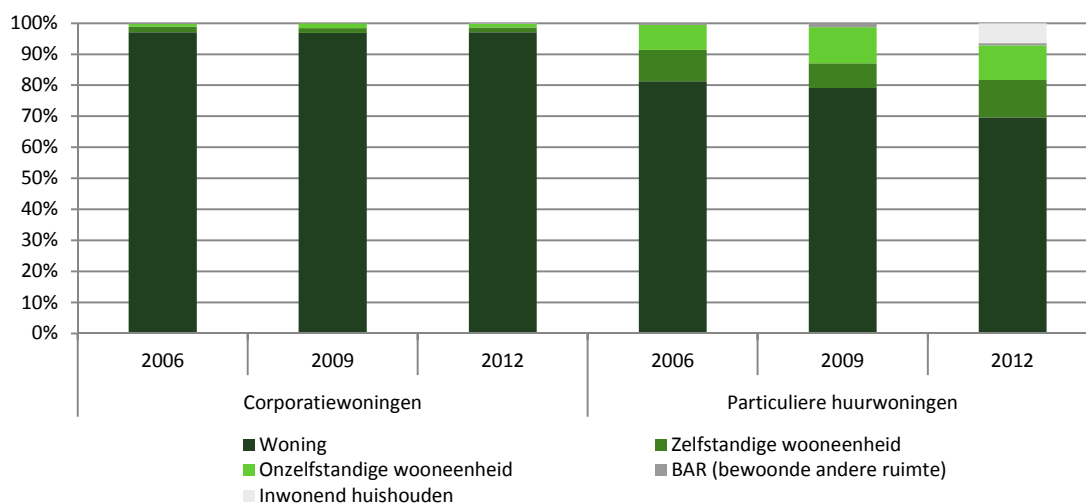
\*Exclusief studenten  
Bron: WoON2012.

Huishoudens die afhankelijk zijn van bijstand of een andere uitkering wonen veel vaker in een corporatiewoning dan in een particuliere huurwoning. Hetzelfde geldt voor huishoudens met pensioen / AOW. In de particuliere huursector wonen naar verhouding juist veel vaker zelfstandigen en huishoudens met een inkomen uit loondienst.

### Zelfstandig of onzelfstandig?

Een deel van de woonruimten in Nederland betreft geen zelfstandige *woningen* maar zogenoemde zelfstandige of onzelfstandige *wooneenheden*. Een zelfstandige woning heeft een eigen toegang en een eigen keuken, douche en toilet. Een zelfstandige wooneenheid beschikt wel over een eigen keuken, douche en toilet, maar niet over een eigen toegang. Een onzelfstandige wooneenheid beschikt niet over een eigen toegang, maar ook niet over een eigen keuken, douche of toilet. Niet alleen studenten wonen in dergelijke woonvormen. Het lijkt een redelijke aanname dat ook andere huishoudens met een beperkt inkomen van dergelijke woonruimte gebruik maken. Dat kunnen overigens ook oud-studenten zijn die in de huidige economische situatie (nog) geen werk hebben gevonden op hun niveau.

Figuur 3.4: Huishoudens met de 20% laagste inkomens. Woonsituatie naar zelfstandigheid woning (2006 - 2012)\*

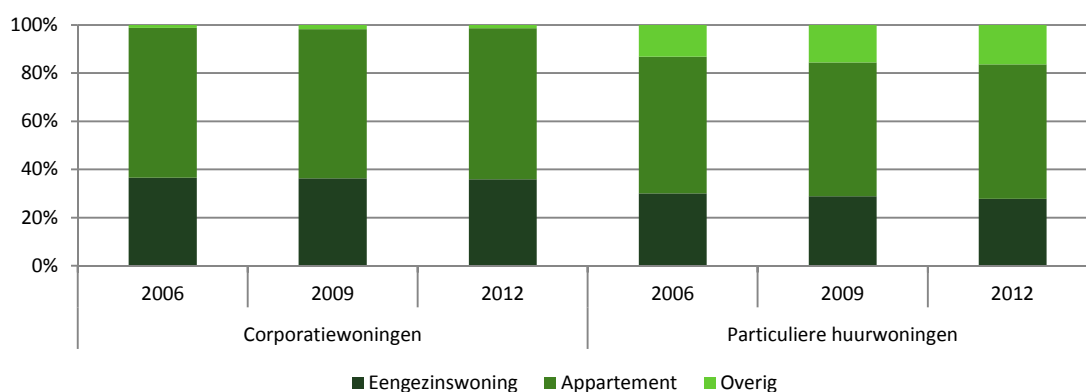


\*Exclusief studenten  
Bron: WoON2006-2009-2012.

In de corporatiesector woont vrijwel de hele onderzoeksgroep in een zelfstandige woning. Zelfstandige of onzelfstandige wooneenheden komen naar verhouding nauwelijks voor. In de periode sinds 2006 is hierin ook nauwelijks iets veranderd. Dat is anders in de particuliere huursector. Het aandeel lage inkomens dat in de particuliere huursector in een zelfstandige woning woont, is veel lager (70%), en is beduidend afgenomen ten opzichte van 2006 (toen nog 81%). In de particuliere huursector woont een relatief groot deel van de lage inkomens in een zelfstandige wooneenheid (12%), of een onzelfstandige wooneenheid (11%). Met name de laatste categorie is sinds 2006 wat toegenomen (destijds nog 8%). In 2012 is met name in de particuliere huursector ook een categorie huishoudens zichtbaar die inwonend is. Dit betreft voornamelijk huishoudens die in onderhuur wonen<sup>3</sup>.

### Woningtype

Figuur 3.5: Huishoudens met de 20% laagste inkomens. Woonsituatie naar eigendomstype en woningtype (2006 - 2012)\*



\*Exclusief studenten  
Bron: WoON2006-2009-2012.

<sup>3</sup> Een belangrijke kanttekening hierbij is dat deze categorie door een wijziging in de vraagstelling in het WoON pas vanaf 2012 in beeld is te brengen naar de beide huursectoren. De ontwikkeling tussen 2009 en 2012 van zelfstandige woningen naar wooneenheden is daarom in werkelijkheid iets minder groot dan uit de bovenstaande figuur blijkt.

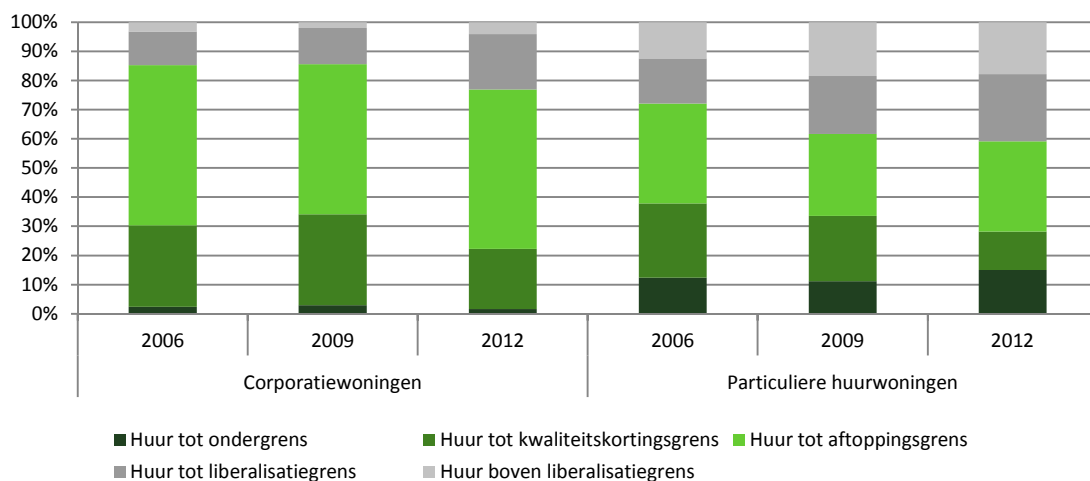
In de corporatiesector is het aandeel huishoudens met een laag inkomen dat in een eengezinswoning of appartement woont groter dan in de particuliere huursector. In de particuliere huursector wonen meer huishoudens in een 'overige woonvorm'. Het betreft bedrijfswoningen, boerderijen, maar vooral de wooneenheden met gedeelde ruimtes. Sinds 2006 zijn de verschuivingen naar woningtype maar zeer beperkt. Alleen in de particuliere huur is het aandeel lage inkomens in een eengezinswoning iets afgenomen ten koste van de categorie 'overig'.

## 3.2 Woonlasten

### Huurprijs

De hoogte van de huur en van overige woonlasten is een van de belangrijke factoren bij de keuze voor een woning. Voor de laagste inkomensgroep geldt dat uiteraard in nog sterkere mate dan voor groepen die meer financiële armlag hebben. In het verlengde van de constatering dat een deel van de huishoudens met de laagste inkomens, in beginsel bij uitstek een doelgroep voor de corporatiesector, in een particuliere huurwoning woont, is de vraag dan ook in welke mate de woonlasten in de particuliere huur verschillen van de lage inkomens in de corporatiesector.

Figuur 3.6: Huishoudens met de 20% laagste inkomens. Woonsituatie naar eigendomstype en prijsklasse woning (2006 - 2012)\*



\*Exclusief studenten

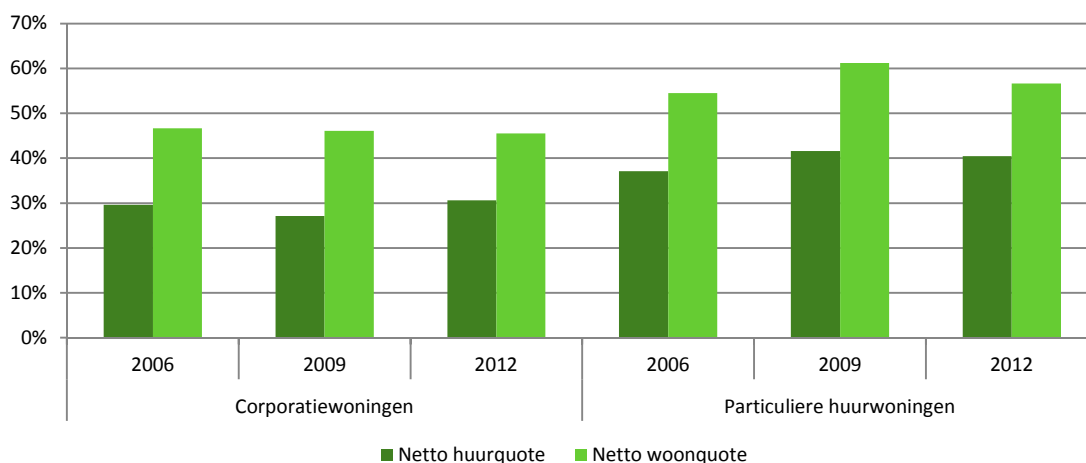
Bron: WoON2006-2009-2012.

Huishoudens met een laag inkomen die een particuliere huurwoning huren, betalen veel vaker een hoge huur dan huishoudens in een corporatiewoning. Van de lage inkomens in de particuliere huursector betaalde in 2012 18% een huur boven de liberalisatiegrens (toen € 665). In de corporatiesector gold dat maar voor 4% van de laagste inkomensgroep. Daar staat wel tegenover dat het aandeel huishoudens met een laag inkomen dat een huurprijs tot de ondergrens voor de huurtoeslag betaalt in de particuliere huursector (15%) ook hoger is dan in de corporatiesector (2%). Dit aandeel is in de particuliere huursector ook toegenomen ten opzichte van 2006. Sinds 2006 is in de particuliere huursector vooral het aandeel huishoudens met een laag inkomen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens sterk toegenomen, van 27% in 2006 naar 41% in 2012.

## Huur- en woonquote

Binnen de groep laagste inkomens komt uiteraard nog een behoorlijke bandbreedte voor in het daadwerkelijke inkomen waarover huishoudens kunnen beschikken. Naast de huurprijs op zich is het daarom van belang aan de hand van de huur- en woonquote van de laagste inkomensgroep te kijken naar de verhouding tussen hun woonlasten en hun inkomen.

Figuur 3.7: Huishoudens met de 20% laagste inkomens. Woonsituatie naar eigendomstype en huur- en woonquote (2006 - 2012)\*

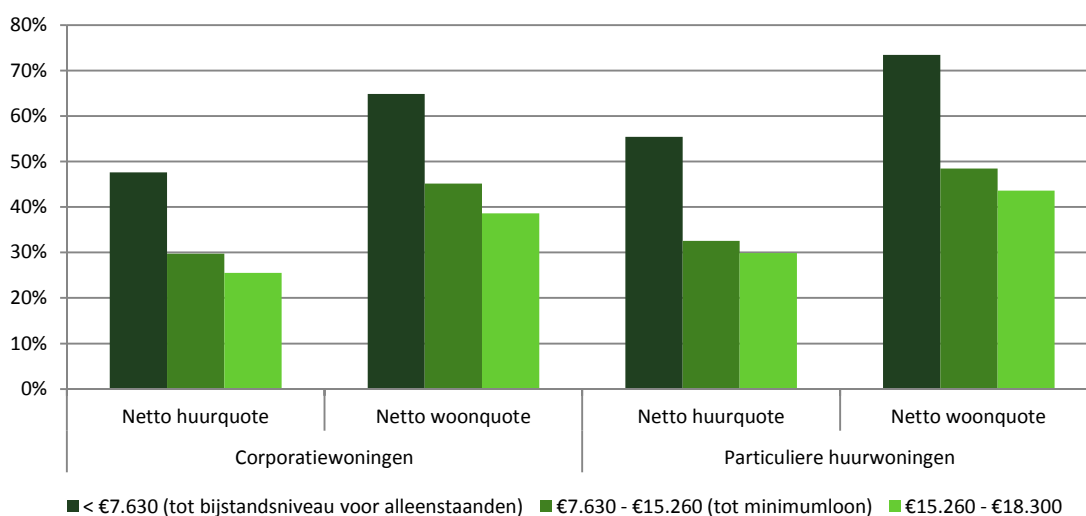


\*Exclusief studenten

Bron: WoON2006-2009-2012.

In de particuliere huursector geven huishoudens met een laag inkomen een groter deel van hun inkomen uit aan het wonen dan in de corporatiesector; zowel de huur- als de woonquote is in de particuliere huursector fors hoger dan in de corporatiesector. De huur- en woonquote is voor huishoudens met een laag inkomen in de corporatiesector redelijk gelijk gebleven sinds 2006. In de particuliere huursector is sprake van een (lichte) stijging van de huurquote (van 37% naar 40%) en de woonquote (van 55% naar 57%) voor de laagste inkomensgroepen. De grootste beweging was er overigens tussen 2006 en 2009.

Figuur 3.8: Huishoudens met de 20% laagste inkomens. Huur- en woonquote naar inkomensklasse en huursector, 2012\*



\*Exclusief studenten

Bron: WoON2012.

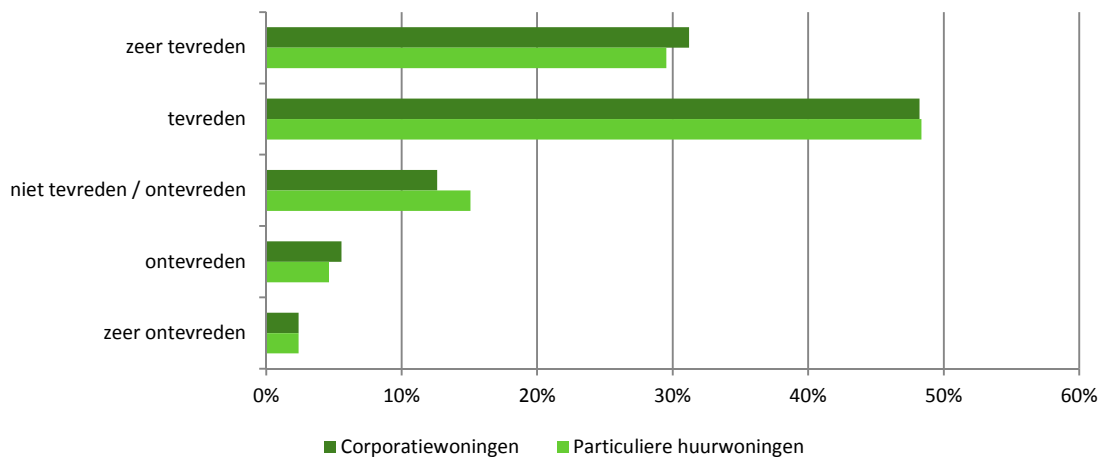
Vooral de huishoudens met de laagste inkomens geven een zeer groot deel van hun inkomsten uit aan wonen. Bij huishoudens met een inkomen tot het bijstandsniveau zijn de huur- en de woonquote substantieel hoger dan bij huishoudens die een net wat hoger inkomen hebben. In de particuliere huursector zijn de huur- en woonquotes voor alle inkomensgroepen binnen de 20% laagste inkomens hoger dan in de corporatiesector. Maar ook in de corporatiesector is sprake van zeer hoge huur- en woonquotes.

### 3.3 Woontevredenheid en verhuigeneigheid

Het beeld is dat huishoudens met de laagste inkomens die in een particuliere huurwoning wonen, vaker in een niet-zelfstandige woonruimte wonen, vaker een hogere huur betalen en ook een groter deel van hun inkomsten uitgeven aan wonen dan huishoudens in een corporatiewoning. Vooruitlopend op de uitkomsten van het panelonderzoek in het volgende hoofdstuk, waarin de keuzemogelijkheden en redenen om te kiezen voor een corporatiewoning of een particuliere huurwoning nader worden beschreven, is op basis van het WoON nagegaan hoe tevreden huurders met de laagste inkomens zijn over hun huisvesting en in hoeverre zij hun woonsituatie zouden willen verbeteren, dan wel zouden willen aanpassen aan veranderende omstandigheden.

#### Tevredenheid woning en woonomgeving

Figuur 3.9: Huishoudens met de 20% laagste inkomens. Mate van tevredenheid over de huidige woning, naar huursector

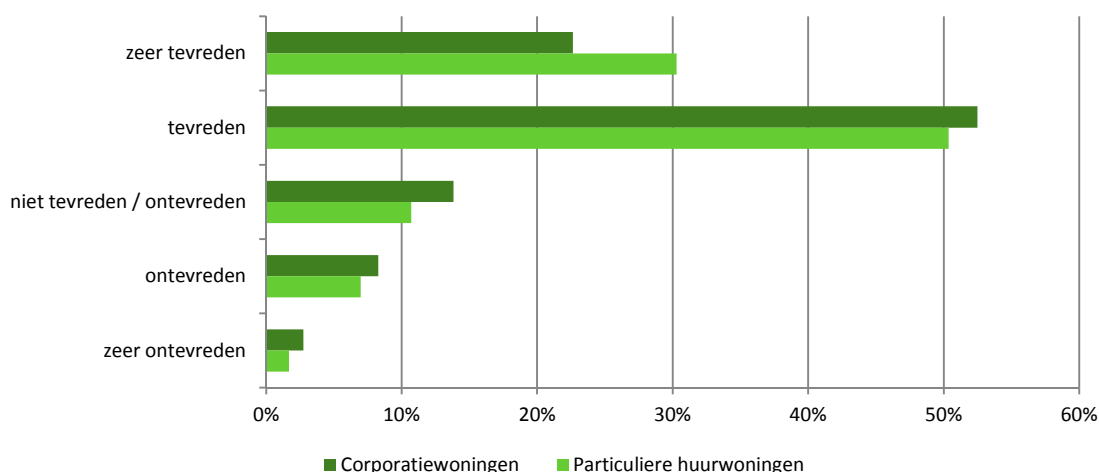


\*Exclusief studenten

Bron: WoON2012.

Er zijn weinig verschillen tussen bewoners van corporatiewoningen en particuliere huurwoningen in de tevredenheid over hun woning. Voor beide groepen geldt dat ongeveer 30% zeer tevreden is en bijna de helft tevreden is over hun woning.

Figuur 3.10: Huishoudens met de 20% laagste inkomens. Mate van tevredenheid over de huidige woonomgeving, naar huursector



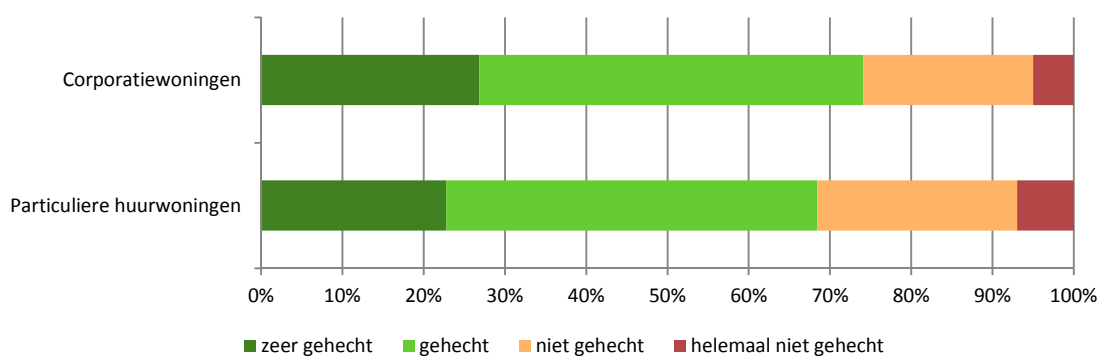
\*Exclusief studenten  
Bron: WoON2012.

De verschillen tussen huurders van een corporatiewoning en particuliere huurders over de tevredenheid over de woonomgeving zijn iets groter. Vooral de groep particuliere huurders die zeer tevreden is over de woonomgeving is beduidend groter. Dit hangt mogelijk samen met de invulling die particuliere huurders geven aan het begrip woonomgeving. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan. Huurders van een corporatiewoning zijn grosso modo minder tevreden over de woonomgeving.

### Gehechtheid aan woning en woonplaats

Naast de tevredenheid over de woning en de woonomgeving, geeft het WoON ook inzicht in de gehechtheid aan de huidige woning en de huidige woonplaats.

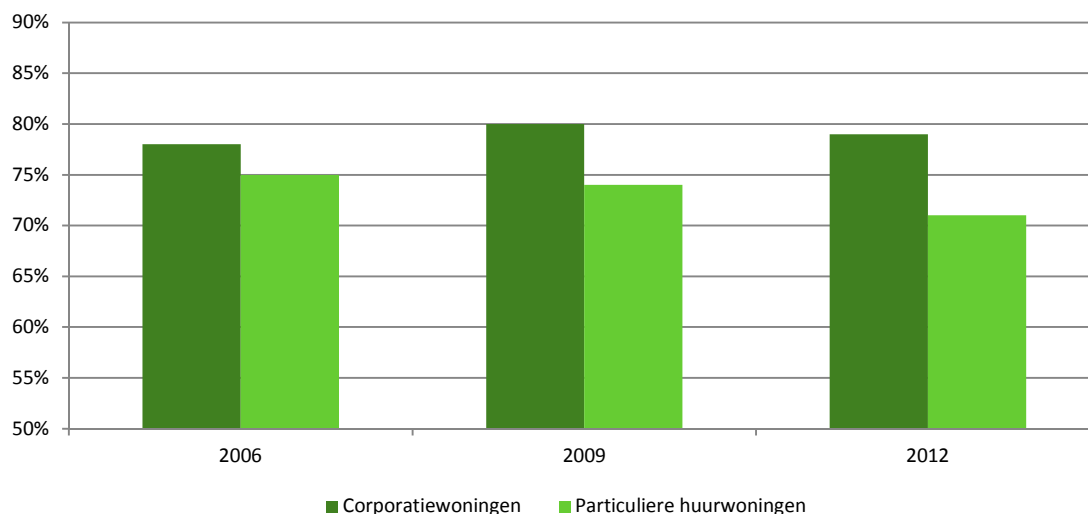
Figuur 3.11: Huishoudens met de 20% laagste inkomens. Gehechtheid aan de huidige woning, naar huursector



\*Exclusief studenten  
Bron: WoON2012.

Huishoudens met een laag inkomen in de corporatiesector zijn meer gehecht aan hun woning dan huishoudens in de particuliere huursector. Zij blijken ook meer gehecht te zijn aan hun woonplaats dan huishoudens met een laag inkomen in de particuliere huursector. Dit kan te maken hebben met de samenstelling van de groep; ouderen zijn oververtegenwoordigd bij de huurders van corporatiewoningen.

Figuur 3.12: Huishoudens met de 20% laagste inkomens. Aandeel dat gehecht of zeer gehecht is aan de huidige woonplaats, naar huursector

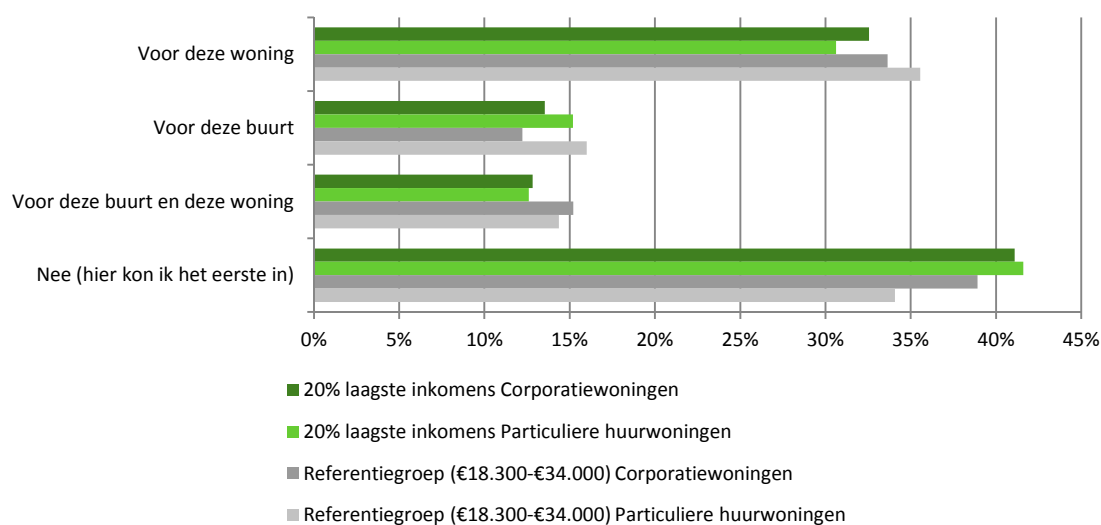


\*Exclusief studenten  
Bron: WoON2006-2009-2012.

Hierbij geldt bovendien dat het aandeel in de corporatiesector dat (zeer) tevreden is sinds 2006 redelijk constant is gebleven (tegen de 80%), terwijl in de particuliere huursector de gehechtheid aan de woonplaats juist wat is afgenomen, van 75% in 2006 naar rond de 70% in 2012.

De huishoudens met de laagste inkomens in de particuliere huursector blijken iets minder gehecht te zijn aan hun woning en woonomgeving dan in de corporatiesector. Betekent dit ook dat particuliere huurders in het verleden minder bewust voor deze woning hebben gekozen? Onderstaand figuur toont de mate waarin de 20% laagste inkomensgroep in het verleden al dan niet bewust voor de huidige woning heeft gekozen.

Figuur 3.13: Huishoudens met de 20% laagste inkomens en overig deel primaire doelgroep (€ 18.300 - € 34.000). Mate waarin bewust voor de huidige woning is gekozen, naar huursector



\*Exclusief studenten  
Bron: WoON2012.

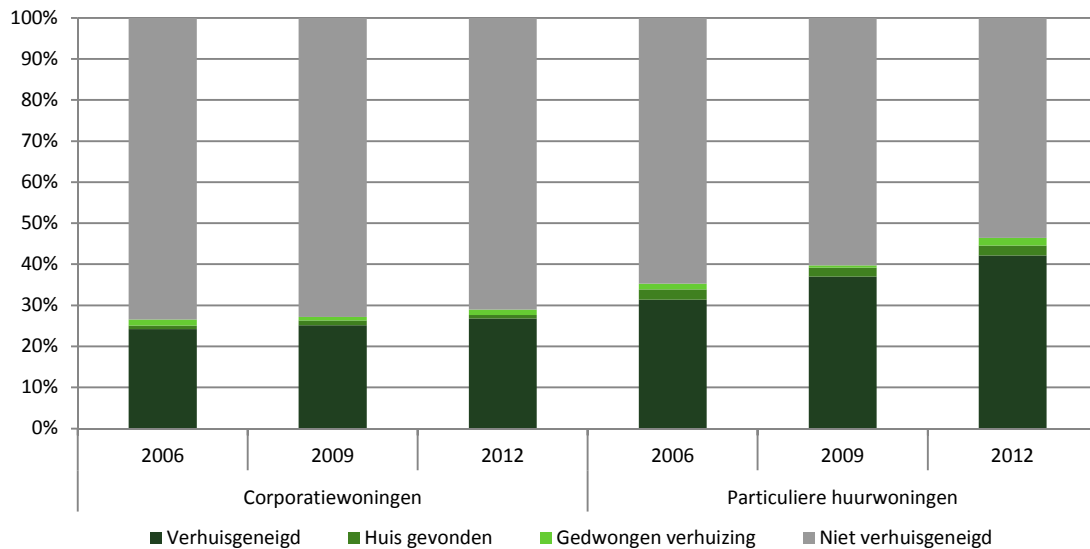


De verschillen tussen de huurders van een corporatiewoning en de particuliere huurders zijn maar beperkt. Voor beide groepen geldt dat voor een groot deel er weinig sprake was van een keuzeprocess. Men heeft de woning betrokken die het eerste beschikbaar was. Dit geldt bij beide groepen voor ruim 40% van de huishoudens. Ongeveer een derde heeft bewust voor de huidige woning gekozen. In de corporatiesector is dit aandeel iets groter dan in de particuliere huursector. In de particuliere huursector is juist het aandeel huurders dat expliciet voor een bepaalde buurt kiest iets groter. Maar de verschillen zijn beperkt. In vergelijking met de referentiegroep, de huishoudens met een inkomen tussen de € 18.300 en de € 34.000, hebben de huishoudens met de laagste inkomens minder keuzemogelijkheden. Vaker moesten zij de eerste woning accepteren die op hun pad kwam. Bij huurders van een particuliere huurwoning is dat nog vaker het geval dan bij huurders van een corporatiewoning.

### Verhuigeneidheid

Een aanzienlijk deel van de huishoudens met een laag inkomen (ruim 40%) lijkt dus weinig keuzemogelijkheden te hebben en kiest voor de eerste woning die beschikbaar is. De meeste huishoudens zijn tevreden over hun woning en hun woonomgeving, maar vaak is men echter niet speciaal gehecht aan de woning of de woonplaats. Bij particuliere huurders is dat nog wat minder het geval dan bij huurders van een corporatiewoning. Uit zich dat in een grote verhuigeneidheid en zijn hierbij verschillen tussen beide huursectoren?

Figuur 3.14: Huishoudens met de 20% laagste inkomens. Verhuigeneidheid naar huursector



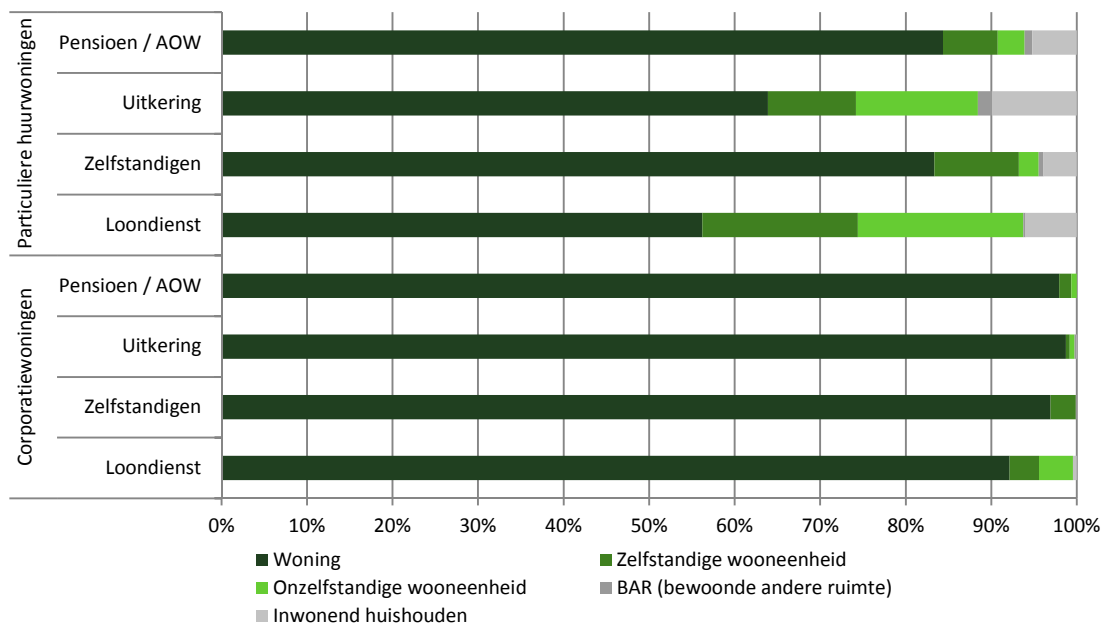
\*Exclusief studenten  
Bron: WoON2012.

De verhuigeneidheid onder de laagste inkomensgroepen in de corporatiesector is in de afgelopen jaren slechts licht toegenomen, van 24% in 2006 naar 27% in 2012. In de particuliere huur is de verhuigeneidheid beduidend hoger dan in de corporatiesector en is de verhuigeneidheid de afgelopen jaren ook flink toegenomen, van 31% in 2006 naar 42% in 2012. Het lijkt er op dat voor particuliere huurders de huidige woning vaker bewust een tijdelijk karakter heeft. Men heeft snel een woning geaccepteerd maar wil de woonsituatie verbeteren.

### 3.4 Huisvestingssituatie naar inkomensbronnen

Hoofdstuk 2 wees uit dat de 20% laagste inkomensgroep een zeer diverse samenstelling kent. In dit hoofdstuk is de groep vooralsnog over één kam geschoren. In deze paragraaf worden enkele specifieke doelgroepen binnen de laagste inkomensgroep uitgelicht om waar mogelijk meer nuance aan te brengen in de uitkomsten. In hoofdstuk 2 bleek al dat de belangrijkste bron van inkomsten een belangrijke indicator vormt om verschillende duidelijk herkenbare deelgroepen binnen de totale groep huishoudens met een laag inkomen te onderscheiden. Hier wordt verder uitgesplitst hoe de diverse groepen wonen.

Figuur 3.15: Huishoudens met de 20% laagste inkomens. Woonvorm huidige woonruimte, naar belangrijkste inkomensbron

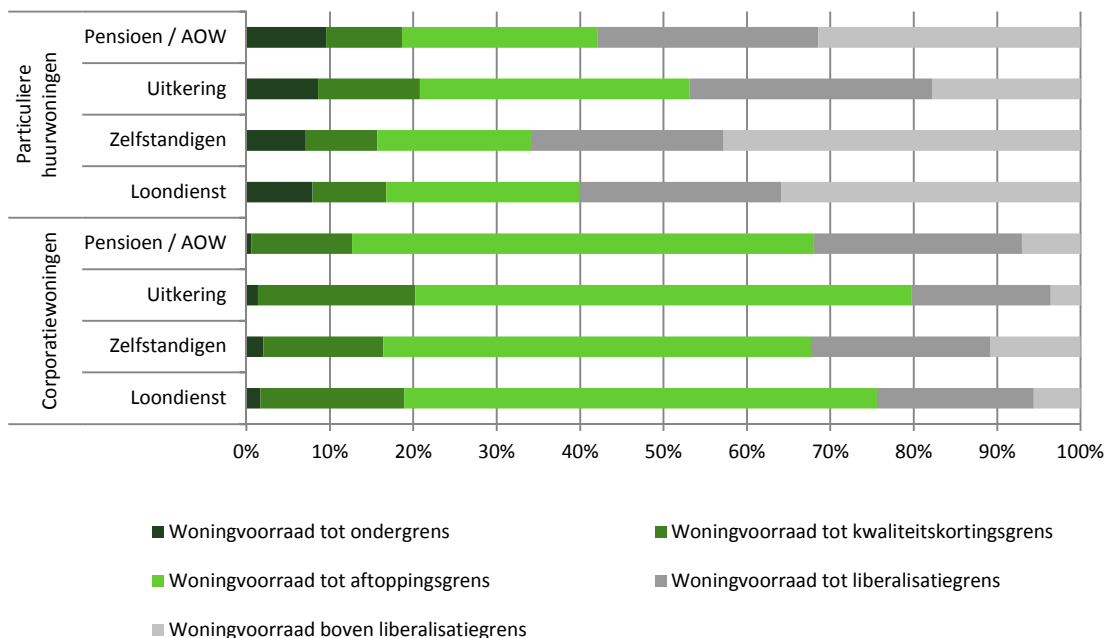


\*Exclusief studenten  
Bron: WoON2012.

In de corporatiesector wonen vrijwel alle huishoudens met een laag inkomen in een zelfstandige woning. In de particuliere huursector zijn er duidelijke verschillen. Het blijkt met name de huishoudens te zijn met een inkomen uit loondienst of met een uitkering die veel vaker dan gemiddeld in een andere woonvorm wonen.

De gemiddelde hoogte van de huurprijs verschilt per inkomensbron van de laagste inkomensgroep.

Figuur 3.16: Huishoudens met de 20% laagste inkomens. Huidige woonsituatie, naar eigendomstype en huurprijs en belangrijkste inkomensbron



\*Exclusief studenten  
Bron: WoON2012.

Bezien naar de hoogte van de huur, zijn de verschillen tussen de doelgroepen in de corporatiesector veel kleiner dan in de particuliere huursector. In de corporatiesector zijn het vooral de huishoudens met een uitkering of een werkverband in loondienst die wat vaker een hogere huur betalen dan huishoudens met een pensioen / AOW en zelfstandigen. In de particuliere huursector betalen zelfstandigen gemiddeld genomen het vaakst een hogere huur. Ook in de particuliere huursector betalen huishoudens met een uitkering veel vaker een lagere huur, maar is het aandeel van deze huishoudens dat een huur onder de kwaliteitskortingsgrens betaalt beduidend lager dan in de corporatiesector.

### 3.5 Samenvattende conclusies

- De meeste huishoudens met de 20% laagste inkomens wonen in een corporatiewoning. Naar verhouding veel van hen huren van een particuliere verhuurder. Het gaat om 23% van de huishoudens met de laagste inkomens, terwijl het aandeel particuliere huurwoningen op de woningvoorraad 12% bedraagt.
- In de vier grote steden wonen iets meer huishoudens die tot de 20% laagste inkomensgroep behoren in een particuliere huurwoning dan gemiddeld in Nederland. In de G27 is dat aandeel huishoudens met een laag inkomen in een particuliere huurwoning vergelijkbaar met Nederland als geheel. Ook tussen het schaarstegebied en de rest van Nederland zijn er weinig verschillen in het aandeel huishoudens met de laagste inkomens dat in een particuliere huurwoning woont. Er kan dus niet gesteld worden dat het naar verhouding hoge aandeel huishoudens met een laag inkomen dat in een particuliere huurwoning woont een verschijnsel is dat zich beperkt tot de grote steden.

- In de corporatiesector bestaat de grootste groep huurders met een laag inkomen uit gepensioneerden en huishoudens die afhankelijk zijn van bijstand of uitkering.
- In de corporatiesector woont het overgrote deel van de huishoudens met een laag inkomen in een zelfstandige woning. In de particuliere huursector is veel vaker sprake van woonvormen zonder zelfstandige toegang of met een gedeelde keuken, douche of toilet.
- Het grootste deel van de onderzoeksgroep woont in appartementen.
- Huishoudens met een laag inkomen die een particuliere huurwoning huren, betalen veel vaker een hoge huur dan huishoudens in een corporatiewoning. Een kleine 20% betaalt zelfs een huur boven de liberalisatiegrens. In de corporatiesector gold dat voor nog geen 5% van de laagste inkomensgroep. Er is daarbij in de particuliere huursector ook sprake van een toename van het aandeel dat een hogere huur betaalt. In 2006 betaalde ongeveer een kwart een huur boven de aftoppingsgrens, in 2012 was dat gestegen naar ruim 40%.
- In de particuliere huursector geven huishoudens met een laag inkomen een groter deel van hun inkomen uit aan het wonen; zowel de huur- als de woonquote is in de particuliere huursector fors hoger dan in de corporatiesector.
- Vooral de huishoudens met de laagste inkomens geven een zeer groot deel van hun inkomsten uit aan wonen. Huishoudens met een inkomen tot het bijstandsniveau hebben in de particuliere huursector gemiddeld een woonquote van meer dan 70%.
- Huishoudens met een laag inkomen in de corporatiesector zijn meer gehecht aan hun woning dan huishoudens in de particuliere huursector. Zij blijken ook meer gehecht te zijn aan hun woonplaats dan huishoudens met een laag inkomen in de particuliere huursector.
- Een aanzienlijk deel van de huishoudens met een laag inkomen (ruim 40%) lijkt weinig keuzemogelijkheden te hebben en kiest voor de eerste woning die beschikbaar is, zo blijkt uit het WoON.
- De verhuisgeneidheid onder de laagste inkomensgroepen in de corporatiesector is in de afgelopen jaren slechts licht toegenomen. In de particuliere huur is de verhuisgeneidheid beduidend hoger dan in de corporatiesector en is de verhuisgeneidheid de afgelopen jaren ook flink toegenomen. Het lijkt er op dat voor particuliere huurders de huidige woning vaker bewust een tijdelijk karakter heeft. Men heeft snel een woning geaccepteerd maar wil de woonsituatie verbeteren.

## 4 Corporatiewoning of particuliere huur? Mogelijkheden en afwegingen bij de keuze

Met de analyse op het WoON is een beeld verkregen van de samenstelling van de groep huurders met de laagste inkomens en de wijze waarop zij wonen. Het WoON biedt echter weinig inzicht in de afwegingen die huurders maken bij de keuze voor hun woning en de motieven die zij daarbij hebben. Om die elementen in beeld te brengen is een enquête gehouden onder een groep van 795 huishoudens die tot de 20% laagste inkomens behoren en een huurwoning bewonen. Hierbij is dezelfde inkomensgrens gehanteerd als bij de WoON-analyses.

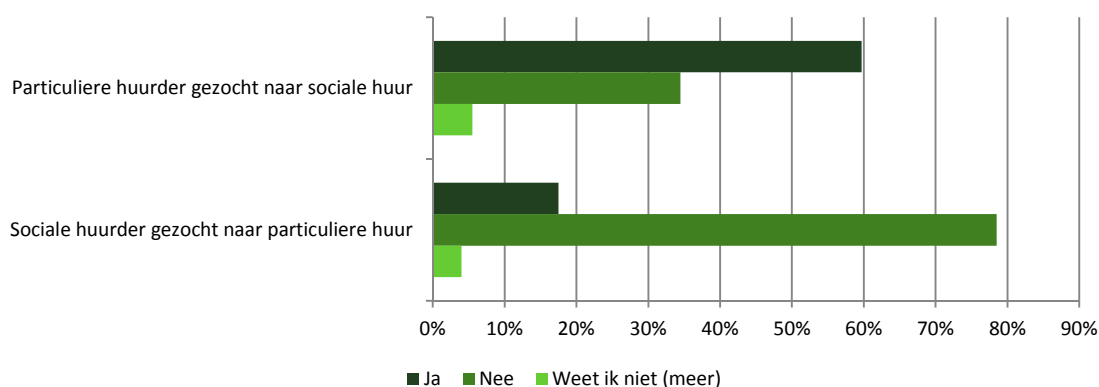
### 4.1 Het vinden van een woning

Het proces rond het vinden en betrekken van de huidige woning geeft veel informatie over de mogelijkheden van de doelgroep en over de belangen die zij hebben en de afwegingen die zij maken. In deze paragraaf wordt dit proces ontleed. Centraal staan de verschillen tussen de beide huursectoren, welke keuzevrijheid huurders van corporatiewoningen en particuliere huurwoningen hadden op het moment dat zij een woning nodig hadden en hoe de specifieke kenmerken van beide huursectoren een rol spelen.

#### Oriëntatie op een corporatiewoning dan wel een particuliere huurwoning

Uit het voorgaande hoofdstuk bleek dat een meerderheid van de huishoudens met de 20% laagste inkomens in een corporatiewoning woont. De vraag is in hoeverre huurders zich in beide huursectoren breed hebben georiënteerd, of dat zij alleen binnen de huursector waarin zij zijn komen wonen hebben gezocht.

Figuur 4.1: Huishoudens met de 20% laagste inkomens. Oriëntatie op corporatiesector en / of particuliere sector bij het zoeken naar een huurwoning



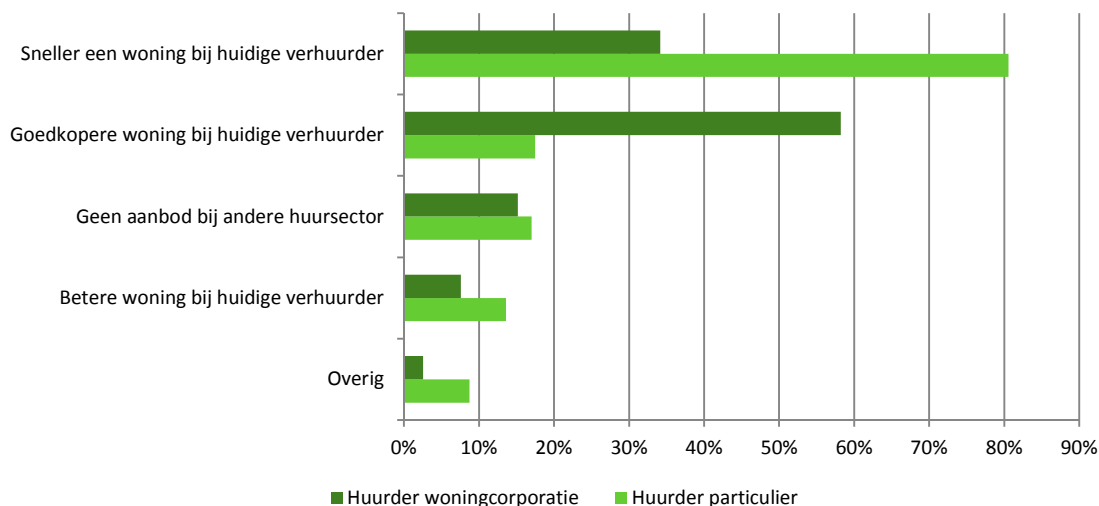
Bron: Enquête 20% laagste inkomens Companen (2013).

Het blijkt dat huurders die een particuliere huurwoning hebben betrokken zich veel vaker ook op een corporatiewoning hebben georiënteerd dan andersom. Van de huishoudens met een laag inkomen in een corporatiewoning heeft 18% tijdens het zoeken ook naar een particuliere huurwoning gekeken. Van de particuliere huurders heeft maar liefst 60% ook naar het aanbod in de corporatiesector gekeken.

## Argumenten voor en tegen beide huursectoren

Waarom heeft men uiteindelijk voor de corporatiewoning of de particuliere huurwoning gekozen en niet voor een woning in het andere huursegment?

Figuur 4.2: Huishoudens met de 20% laagste inkomens. Belangrijkste redenen waarom particuliere huurders niet voor een corporatiewoning hebben gekozen en huurders van een corporatiewoning niet voor een particuliere huurwoning\*



\*Respondenten konden meerdere antwoorden geven, waardoor het totaalpercentage boven de 100% uit kan komen.  
Bron: Enquête 20% laagste inkomens Companen (2013).

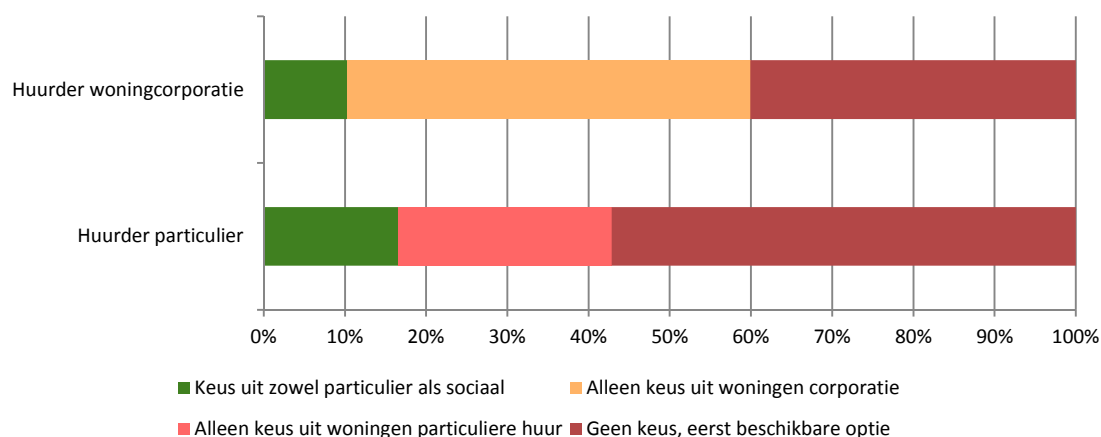
Voor de huishoudens die een particuliere huurwoning hebben betrokken is met name de snelheid waarmee de woning beschikbaar was belangrijk geweest. Maar liefst 81% van de particuliere huurders noemt dit als een belangrijk argument bij de keuze. Respondenten is gevraagd naar een toelichting op hun keuzes. In deze toelichting geeft een groot deel van de particuliere huurders aan dat zij ook ingeschreven stonden voor een corporatiewoning, maar dat zij de wachlijst te lang vonden. Vooral als men met spoed een nieuwe woning nodig heeft (bijvoorbeeld vanwege een scheiding of sloop van de vorige woning) kiest men voor de snelle beschikbaarheid van een particuliere huurwoning.

Voor huurders van een corporatiewoning is de snelle beschikbaarheid van een woning veel minder vaak een reden (34%). Zij kiezen met name voor een corporatiewoning omdat het aanbod van de woningcorporatie volgens hen goedkoper is dan van een particuliere verhuurder (58%).

## 4.2 Mogelijkheden en afwegingen bij de keuze

Hoewel een deel van de laagste inkomensgroep zowel naar corporatiewoningen als particuliere huurwoningen heeft gekeken, kon niet iedereen uit meerdere woningen kiezen. Onderstaand figuur geeft de keuzemogelijkheden weer die huurders van een corporatiewoning en particuliere huurders hadden toen zij op zoek waren naar hun huidige woning.

Figuur 4.3: Huishoudens met de 20% laagste inkomens. Keuzemogelijkheden bij laatste verhuizing, naar huursector



Bron: Enquête 20% laagste inkomens Companen (2013).

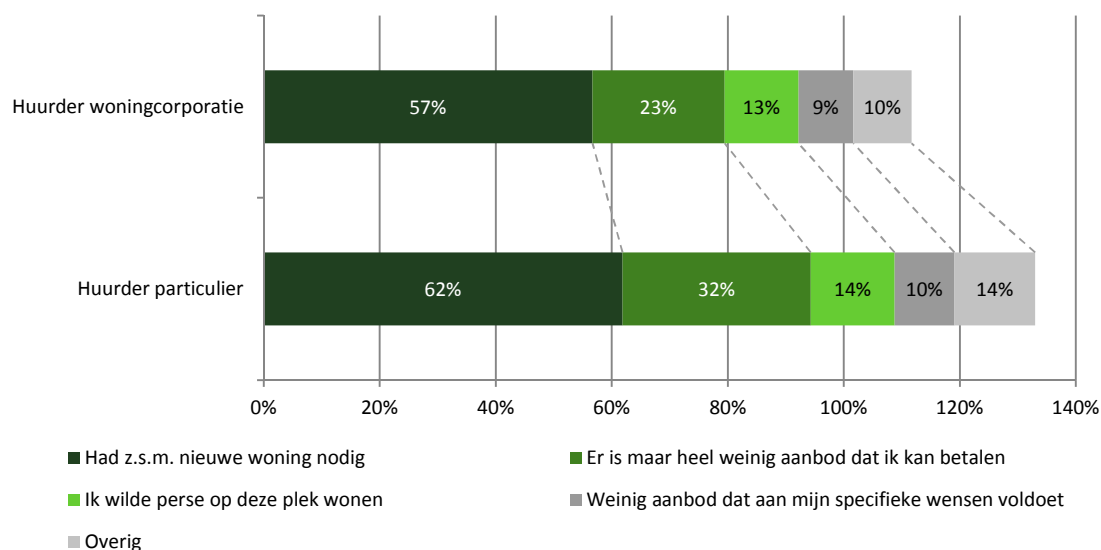
Van de huishoudens met de laagste inkomens in de particuliere huur geeft 57% aan geen keuzemogelijkheid gehad te hebben. Zij waren genoodzaakt de eerst beschikbare woning te accepteren. Dit hangt ook samen met de urgentie waarmee zij een woning nodig hadden, een belangrijk argument voor een particuliere huurwoning was immers de snelle beschikbaarheid. In de corporatiesector ligt het aandeel huurders dat niet uit meerdere woningen kon kiezen lager, maar nog altijd op 40%.

Een aanzienlijk deel van de huishoudens met de laagste inkomens geeft aan alleen te hebben kunnen kiezen binnen de huursector waarin zij uiteindelijk een woning hebben gevonden (49% van de huurders van een corporatiewoning en 26% van particuliere huurders). In de corporatiesector betrof dit de helft van de ondervraagden. Dit is geen verwonderlijke uitkomst, omdat particuliere verhuurders niet overal in Nederland veel bezit hebben. Echter, ook van de particuliere huurders geeft een fors deel (26%) aan geen keuze te hebben gehad uit corporatiewoningen. Een deel van de huishoudens met de laagste inkomens, een hele specifieke doelgroep voor woningcorporaties, heeft dus naar eigen zeggen geen toegang tot de corporatiesector. Deze huishoudens kiezen niet op grond van principiële argumenten of kwalitatieve kenmerken voor een particuliere huurwoning, maar omdat er geen alternatief is. Overigens, van de particuliere huurders kon ruim één op de zeven huishoudens wel degelijk kiezen in beide huursectoren. Onder huurders van een corporatiewoning met een laag inkomen betreft het 10% van de huishoudens.

### Waarom geen keus?

Aan de laagste inkomens die aangaven geen keus te hebben uit meerdere opties is gevraagd naar de reden hiervoor.

Figuur 4.4: Huishoudens met de 20% laagste inkomens. Belangrijkste redenen voor het ontbreken van keuzemogelijkheden, naar huursector\*



\*Respondenten konden meerdere antwoorden geven, waardoor het totaalpercentage boven de 100% uit kan komen.  
Bron: Enquête 20% laagste inkomens Comapanen (2013).

Voor zowel de huurders van een corporatiewoning als de particuliere huurders is de snelheid waarmee zij een woning nodig hadden een belangrijke factor in het ervaren van gebrek aan keuzemogelijkheden. Daarbij spelen zowel persoonlijke- als woningmarktomstandigheden een rol. Als men reeds lang bij een corporatie staat ingeschreven kan men snel aan de beurt zijn als er urgent een (andere) woning nodig is. Is die opgebouwde inschrijfduur er niet, dan beperkt de keuzemogelijkheid zich tot particuliere huurwoningen die niet onder dat regime vallen. Daarbij speelt ook de krapte op de woningmarkt in delen van het land een rol. In gebieden met een ruimere woningmarkt komt men eerder in aanmerking voor een corporatiewoning en zijn minder particuliere verhuurders actief. In de gebieden met de krapste woningmarkten bedraagt de wachttijd voor een corporatiewoning soms vele jaren en vervullen particuliere verhuurders een belangrijke rol bij de huisvesting van huishoudens die sneller een woning nodig hebben.

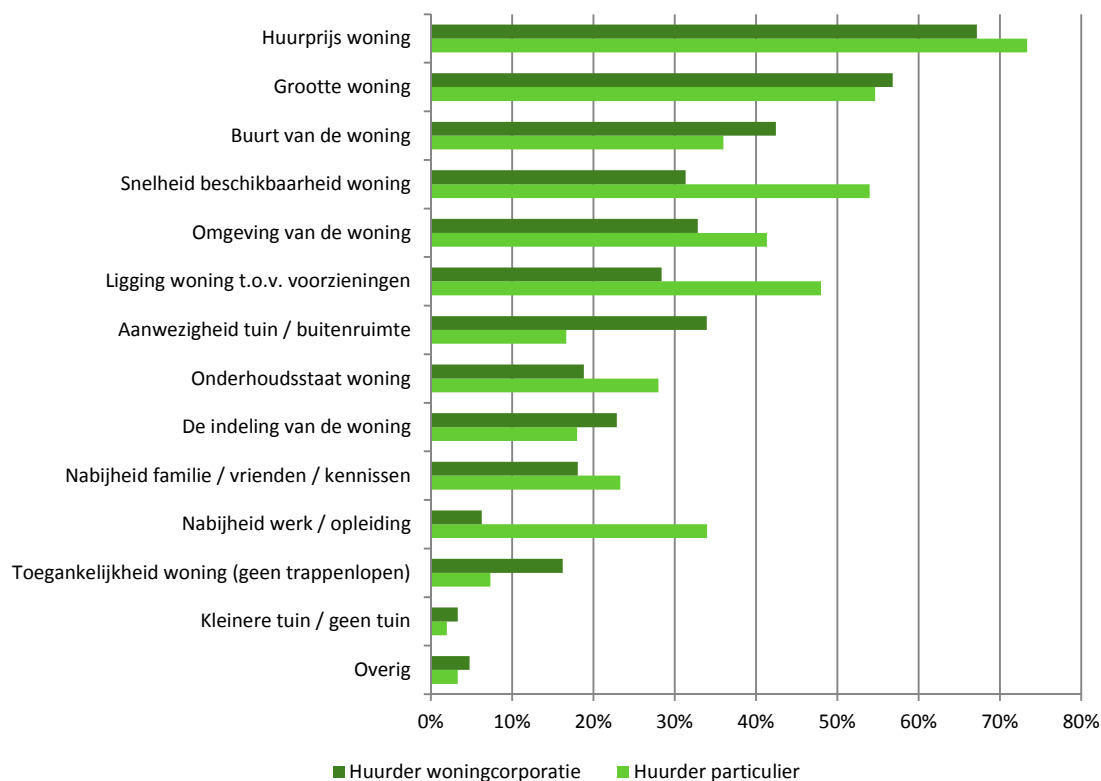
Opmerkelijk is dat in beide huursectoren het ontbreken van betaalbaar aanbod geregeld als reden wordt genoemd waarom men geen keuzemogelijkheden had. Particuliere huurders noemen dit vaker dan huurders van een corporatiewoning, en particuliere huurders in het schaarstegebied noemen dit veel vaker dan particuliere huurders in de rest van Nederland.

### Belangrijke aspecten van een woning bij de keuze

Aan de huishoudens met de 20% laagste inkomens die wel meerdere opties bij de keuze voor een woning hadden, is gevraagd welke aspecten hierin een rol hebben gespeeld.



Figuur 4.5: Huishoudens met de 20% laagste inkomens. Belangrijke aspecten in keuze woning, naar huursector\*



\*Respondenten konden meerdere antwoorden geven, waardoor het totaalpercentage boven de 100% uit kan komen.  
Bron: Enquête 20% laagste inkomens Companen (2013).

Voor zowel huurders van een corporatiewoning als particuliere huurders zijn huurprijs en woninggrootte de meest genoemde aspecten bij de keuze voor hun woning. Particuliere huurders noemen enkele specifieke aspecten veel vaker dan huurders van een corporatiewoning:

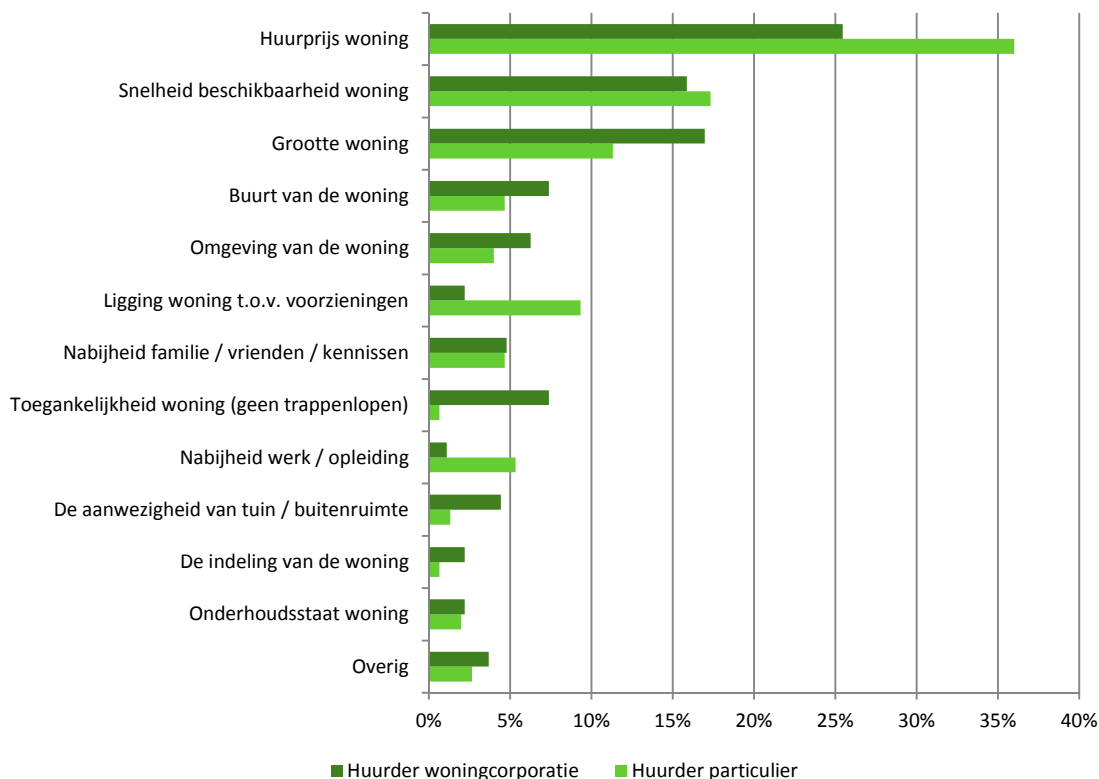
- de snelheid waarmee een woning beschikbaar is;
- de nabijheid van werk / opleiding;
- de ligging van de woning ten opzichte van voorzieningen;
- de woonomgeving.

Huurders van een corporatiewoning noemen vaker:

- de aanwezigheid van een tuin / buitenruimte;
- de toegankelijkheid van de woning.

Vervolgens is gevraagd naar het doorslaggevend aspect bij de keuze voor de woning.

Figuur 4.6: Huishoudens met de 20% laagste inkomens. Doorslaggevend aspect in keuze woning, naar huursector



Bron: Enquête 20% laagste inkomens Companen (2013).

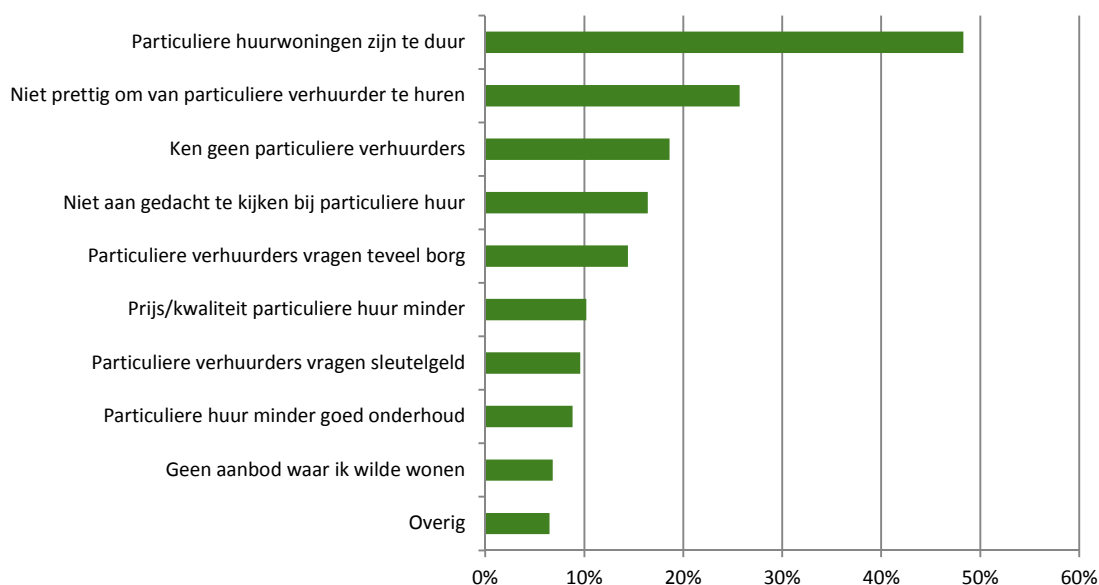
De huurprijs blijkt voor zowel huurders van een corporatiewoning als particuliere huurders de meest genoemde doorslaggevend reden te zijn geweest bij de keuze voor de woning. Gezien de inkomenspositie van de onderzoeksgroep geen verrassende uitkomst. Wel valt op dat particuliere huurders dit aspect beduidend vaker noemen als doorslaggevend reden. Ook de snelheid waarmee de woning beschikbaar was, is voor zowel huurders van een corporatiewoning als particuliere huurders vaak doorslaggevend bij de keuze. Enkele verschillen tussen huurders van een corporatiewoning en particuliere huurders:

- Voor huurders van een corporatiewoning is de grootte van de woning vaker doorslaggevend dan voor particuliere huurders.
- Voor particuliere huurders geeft de ligging van de woning ten opzichte van voorzieningen en de nabijheid van werk / opleiding vaker de doorslag.

### Reden om alleen naar corporatiewoningen te kijken

Een deel van de huurders zocht alleen naar een woning in het huursegment waar men uiteindelijk een woning heeft gevonden. Met name bij de huurders van een corporatiewoning heeft een grote groep niet overwogen om zelfs maar te zoeken naar een woning in de particuliere huur. Dat kan samenhangen met de beschikbaarheid van huurwoningen in het andere segment, maar kan ook te maken hebben met de beeldvorming.

Figuur 4.7: Huishoudens met de 20% laagste inkomens. Redenen voor huurders van een corporatiewoning om niet naar een particuliere huurwoning te zoeken\*



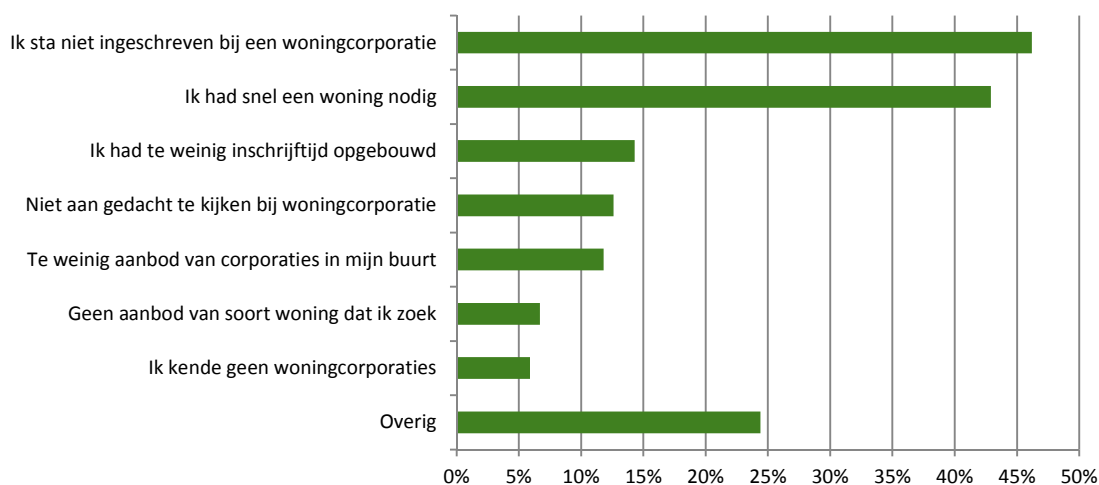
\*Respondenten konden meerdere antwoorden geven, waardoor het totaalpercentage boven de 100% uit kan komen.  
Bron: Enquête 20% laagste inkomens Companen (2013).

De meest genoemde reden die huurders van een corporatiewoning geven om zich niet te oriënteren op een particuliere huurwoning, is dat zij het beeld hebben dat particuliere huurwoningen duur zijn. Dit argument wordt bijna tweemaal zo vaak genoemd als de tweede reden. Veel huurders van een corporatiewoning onder de huishoudens met de laagste 20% inkomens hebben een negatief beeld van particuliere verhuurders. Een kwart geeft aan dat zij geen particuliere huurwoning hebben overwogen omdat zij het niet prettig vinden om van een particuliere verhuurder te huren. Daarnaast staat voor een deel van de huurders van een corporatiewoning de particuliere huursector niet 'op het netvlies'; men kent geen particuliere verhuurders (19%) of heeft er niet aan gedacht tijdens het zoekproces (16%). Verder worden het betalen van veel borg, het vragen van sleutelgeld, een vermeende mindere prijs-kwaliteitverhouding en beeldvorming over minder goed onderhoud genoemd als redenen om niet te zoeken naar een particuliere huurwoning.

### Reden om alleen naar particuliere huurwoningen te kijken

Het percentage particuliere huurders dat ook naar een corporatiewoning heeft gezocht, is relatief groot (60%). Toch geeft een deel van de particuliere huurders die tot de 20% laagste inkomens behoren aan niet gezocht te hebben naar een corporatiewoning.

Figuur 4.8: Huishoudens met de 20% laagste inkomens. Redenen voor particuliere huurders om niet naar een corporatiewoning te zoeken\*



\*Respondenten konden meerdere antwoorden geven, waardoor het totaalpercentage boven de 100% uit kan komen.  
Bron: Enquête 20% laagste inkomens Comapanen (2013).

De belangrijkste redenen voor particuliere huurders om niet naar een corporatiewoning te zoeken, was de behoefte aan een snel beschikbare woning, zonder dat men daarvoor op een wachtlijst moest staan. Deze argumenten duiden er op dat men een corporatiewoning zeker zou hebben overwogen als men daar snel toegang toe zou hebben. Principiële bezwaren tegen een corporatiewoning worden niet genoemd.

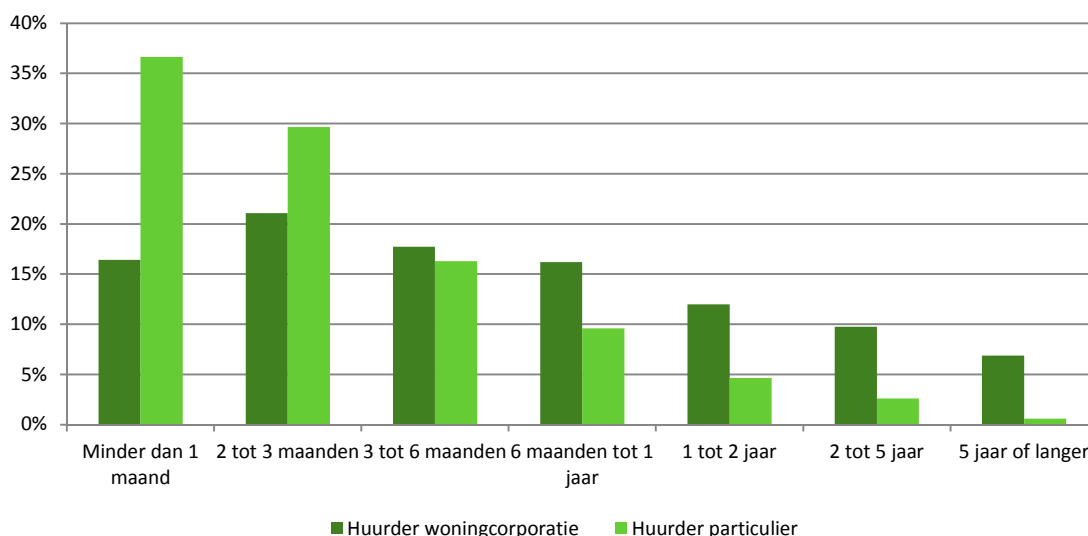
Een relatief grote groep particuliere huurders heeft om een andere reden niet naar een corporatiewoning gezocht (24%). Bijvoorbeeld omdat men de particuliere huurwoning overnam van een familielid, of omdat de woning toevallig op het pad van de huidige huurder kwam. Door de minder strikte wijze waarop met toewijzing wordt omgegaan biedt de particuliere huursector mogelijkheden die er in de corporatiesector niet zijn. Ook komt het voor dat men een particuliere huurwoning kreeg toegewezen via de werkgever.

## 4.3 Het zoekproces

### Zoektijd

Snelle beschikbaarheid is met name voor de laagste inkomens in de particuliere huur een belangrijke reden om niet voor een corporatiewoning te kiezen. De vraag is of deze huurders ook daadwerkelijk minder lang hebben gezocht naar hun woning.

Figuur 4.9: Huishoudens met de 20% laagste inkomens. Zoektijd huidige woning naar huursector



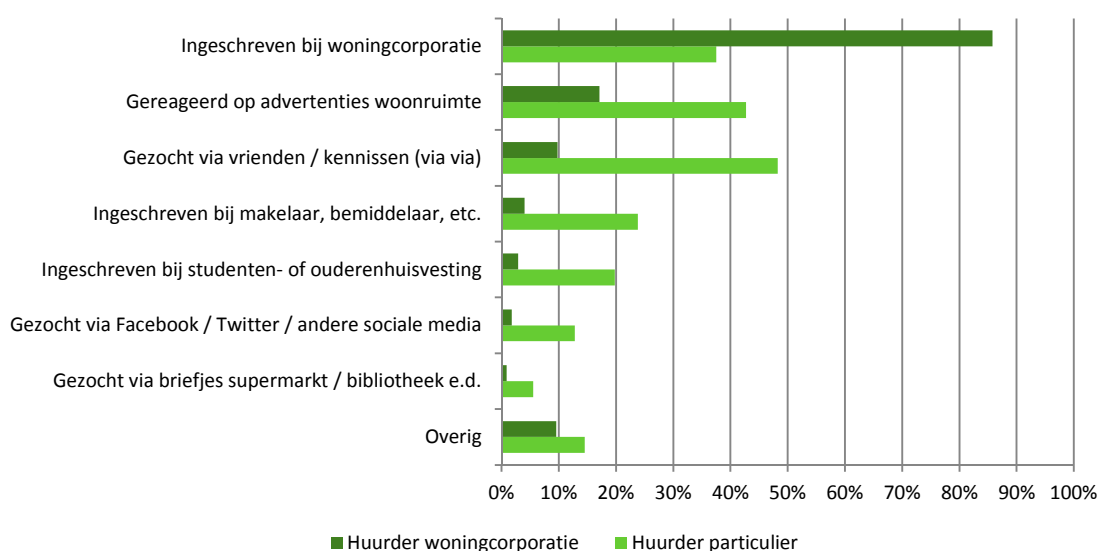
Bron: Enquête 20% laagste inkomens Companen (2013).

Dat blijkt inderdaad het geval te zijn. Twee derde van de 20% lage inkomens in de particuliere huur had binnen 3 maanden de huidige woning gevonden en meer dan de helft van die groep zelfs binnen een maand. In de corporatiesector vond slechts 37% van de huishoudens met de 20% laagste inkomens binnen drie maanden hun woning en daarbij zal in verreweg de meeste gevallen gegolden hebben dat een grote inschrijfduur moest zijn opgebouwd. De particuliere huursector vervult een zeer belangrijke rol voor mensen met een laag inkomen om snel aan woonruimte te komen.

### Zoekacties

Respondenten is gevraagd naar de acties die zij hebben ondernomen om aan hun woning te komen.

Figuur 4.10: Huishoudens met de 20% laagste inkomens. Zoekacties om de huidige woning te vinden, naar huursector\*



\*Respondenten konden meerdere antwoorden geven, waardoor het totaalpercentage boven de 100% uit kan komen.

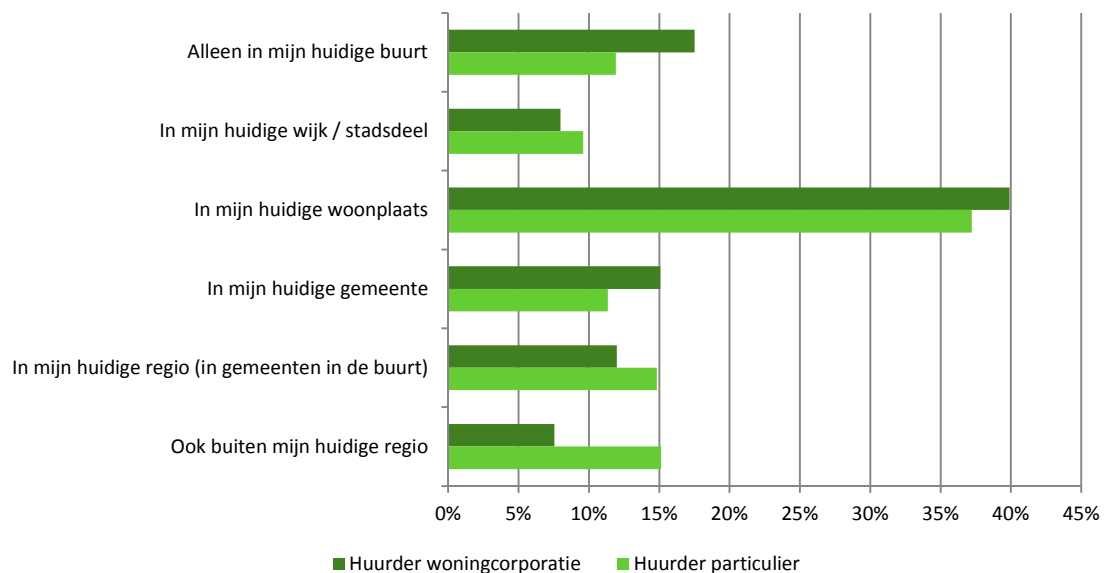
Bron: Enquête 20% laagste inkomens Companen (2013).

In de corporatiesector draait het vaak om inschrijven en wachten tot je aan de beurt bent. Bijna 90% van de huurders van een corporatiewoning geeft aan dat zij zich hebben ingeschreven bij de corporatie om aan hun woning te komen. In de particuliere huursector wordt veel actiever gezocht naar woningen. Men zoekt het in het informele circuit (via via), reageert op advertenties, schakelt makelaars / bemiddelaars in, zoekt via sociale media, etc.

### Zoekgebied

Particuliere huurders hadden vaker snel een woning nodig en hebben doorgaans actiever gezocht dan huurders van een corporatiewoning. Daar komt bij dat voor particuliere huurders de ligging van hun woning ten opzichte van voorzieningen en de nabijheid van werk of opleiding geregeld belangrijke aspecten zijn bij de keuze voor de woning. Het is de vraag hoe deze wensen tot uitdrukking komen in het zoekgebied waarop men zich heeft gericht en of hierin verschillen zijn ten opzichte van de corporatiesector.

Figuur 4.11: Huishoudens met de 20% laagste inkomens. Zoekgebied bij het zoeken naar de huidige woning naar huursector



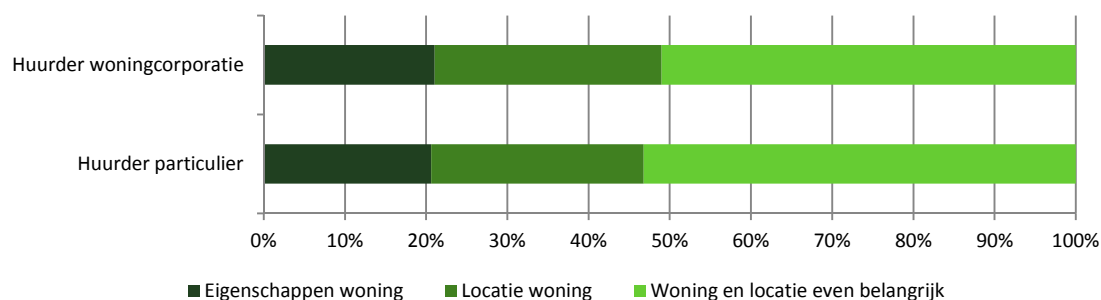
Bron: Enquête 20% laagste inkomens Companen (2013).

Zowel huurders van een corporatiewoning als particuliere huurders hebben zich het vaakst op hun eigen woonplaats gericht toen zij op zoek waren naar hun huidige woning. Onder huurders van een corporatiewoning waren naar verhouding veel huishoudens die zich echt op de buurt hebben gericht waar zij hun woning hebben gevonden. Particuliere huurders keken vaker breder, binnen de regio of zelfs daar buiten. Uit het grotere zoekgebied van de particuliere huurders spreekt weer de urgentie om een woning te vinden. Een groter zoekgebied betekent een grotere kans om snel een woning te vinden.

### Woning of locatie?

Betekent een grotere spreiding in het zoekgebied ook dat particuliere huurders minder kritisch zijn ten aanzien van de locatie van hun woning?

Figuur 4.12: Huishoudens met de 20% laagste inkomens. Gewicht dat huurders geven aan de woning versus de locatie van de woning



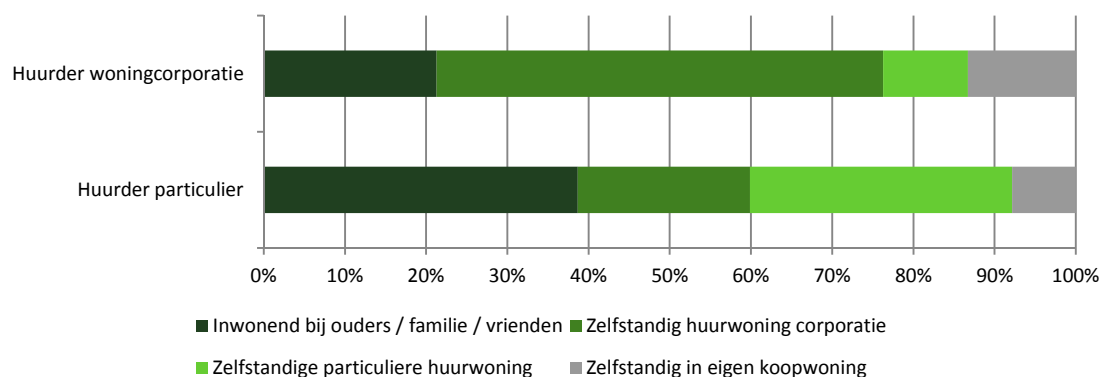
Bron: Enquête 20% laagste inkomens Companen (2013).

Dat is niet het geval. Meer dan de helft van de particuliere huurders vindt de woning en de locatie van de woning beide even belangrijk. Hun mening wijkt ook niet af van die van huurders van een corporatiewoning.

## 4.4 Vorige verhuizingen

Uit de verschillen in afwegingen bij de keuze voor de huidige woning tussen huurders van een corporatiewoning en particuliere huurders komt een beeld naar voren van een grotere dynamiek in de particuliere huursector. Om het verhuisgedrag in beide sectoren nader te kunnen duiden is gevraagd naar de vorige woonsituatie en de ‘verhuiscarrière’ in de afgelopen 5 jaar.

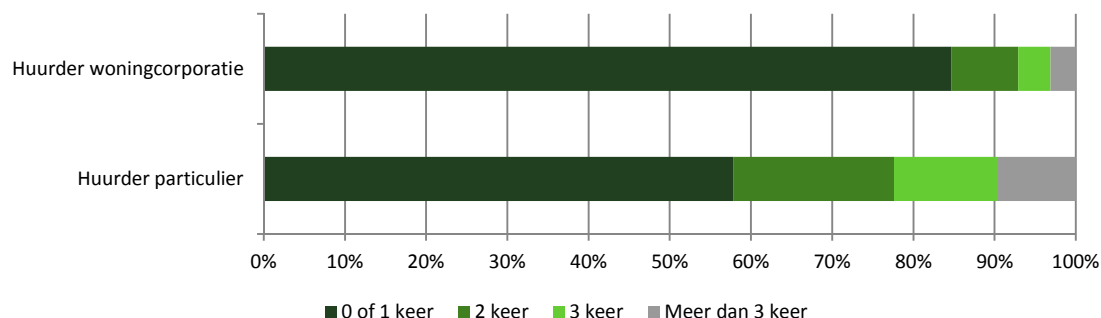
Figuur 4.13: Huishoudens met de 20% laagste inkomens. Vorige woonsituatie naar huursector, 2013



Bron: Enquête 20% laagste inkomens Companen (2013).

Huurders van een particuliere huurwoning onder de huishoudens met de 20% laagste inkomens blijken veel vaker dan huurders van een corporatiewoning in hun eerste woning te wonen. Zij zijn uit een onzelfstandige woonsituatie naar hun huidige woning verhuisd. Huurders van een corporatiewoning woonden in veel gevallen ook voor hun laatste verhuizing al in een woning van een corporatie. Overigens woonde ook een aanzienlijk deel (32%) van de particuliere huurders al voor de laatste verhuizing in een particuliere huurwoning, maar hun aandeel is beduidend kleiner dan bij de huurders van een corporatiewoning. Er is onder de huishoudens met de 20% laagste inkomens naar verhouding meer ‘overloop’ van de corporatiesector naar de particuliere huursector dan andersom. In de corporatiesector wonen juist meer huishoudens die voorheen een koopwoning hadden.

Figuur 4.14: Huishoudens met de 20% laagste inkomens. Verhuissfrequentie in de afgelopen 5 jaar naar huursector, 2013



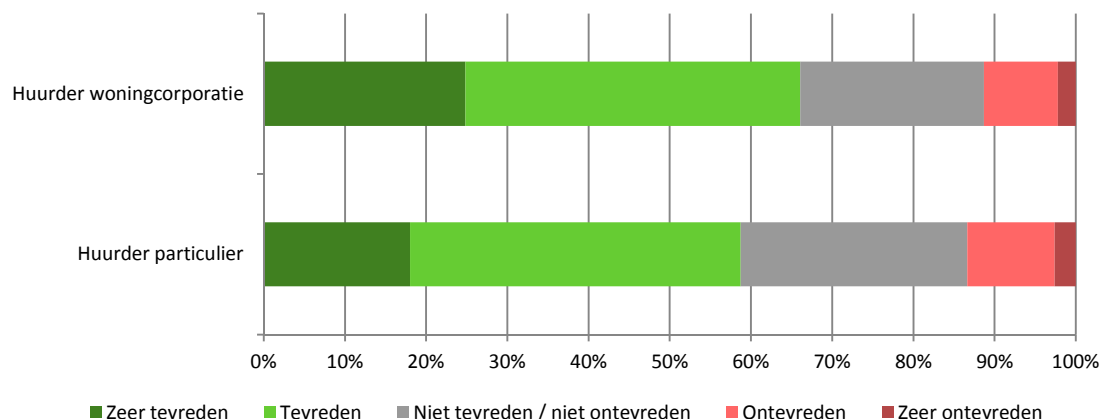
Bron: Enquête 20% laagste inkomens Companen (2013).

Onder particuliere huurders blijkt de dynamiek veel groter te zijn dan onder huurders van een corporatiewoning. Dat is deels verklaarbaar omdat het veel langer duurt om een corporatiewoning ‘te bemachtigen’ dan een particuliere huurwoning, maar het blijkt dat particuliere huurders ook veel vaker verhuizen dan huurders van een corporatiewoning. Als men een woning heeft gevonden, verhuist men ook vaak snel weer door. Bijna een kwart van de huishoudens met de 20% laagste inkomens in de particuliere huursector is de afgelopen 5 jaar minstens drie keer verhuisd en bijna 10% zelfs meer dan drie keer. In de corporatiesector verhuisde 85% van de huishoudens in de afgelopen 5 jaar maar maximaal 1 keer.

## 4.5 Woontevredenheid

Zoals in de vorige paragraaf bleek, wordt in de particuliere huursector door huishoudens met de 20% laagste inkomens veel vaker verhuisd dan in de corporatiesector. De snelheid waarmee een woning kan worden betrokken is een belangrijk argument om te kiezen voor een particuliere huurwoning. Dan kan verondersteld worden dat men concessies doet ten aanzien van de wensen met betrekking tot de woning zelf, en particuliere huurders dus minder tevreden zijn met hun huidige woning. Dat blijkt maar beperkt het geval te zijn.

Figuur 4.15: Huishoudens met de 20% laagste inkomens. Tevredenheid huidige woonsituatie naar huursector, 2013

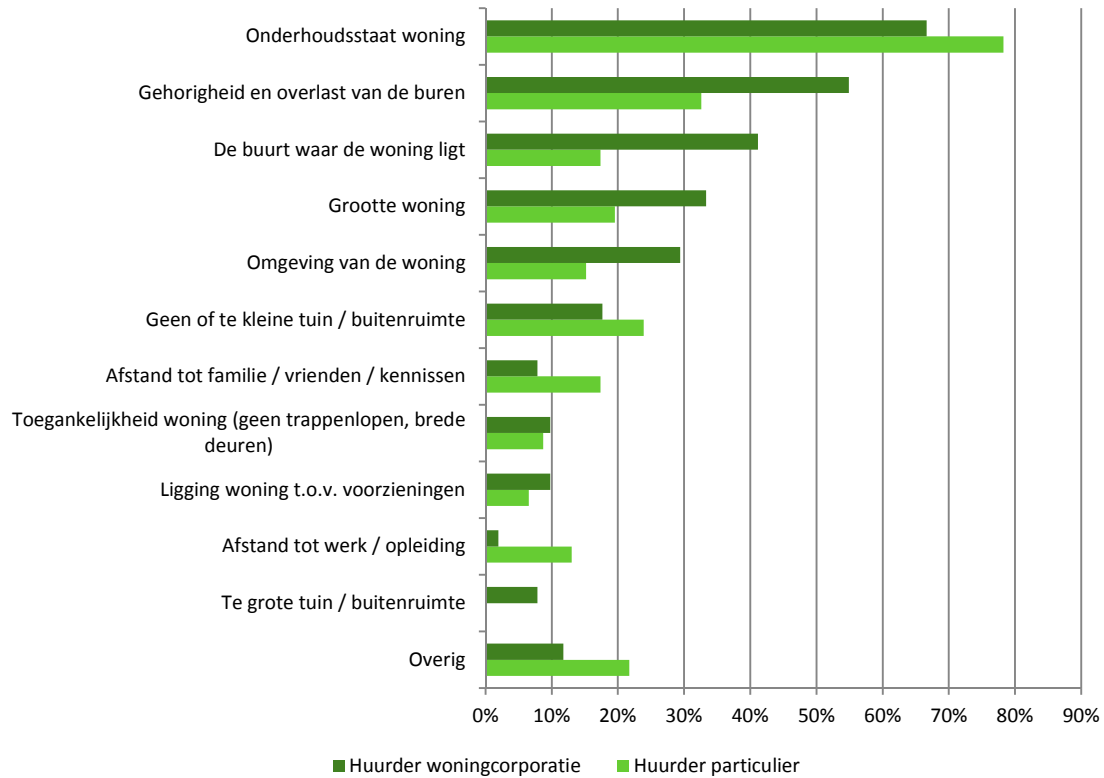


Bron: Enquête 20% laagste inkomens Companen (2013).



Het grootste deel van zowel de huurders van een corporatiewoning als de particuliere huurders is tevreden tot zeer tevreden met de huidige woning. In de corporatiesector is de tevredenheid naar verhouding wat groter, maar er is bepaald geen sprake van een schrijnend contrast. Het aandeel echt ontevreden huurders is in beide sectoren nagenoeg gelijk.

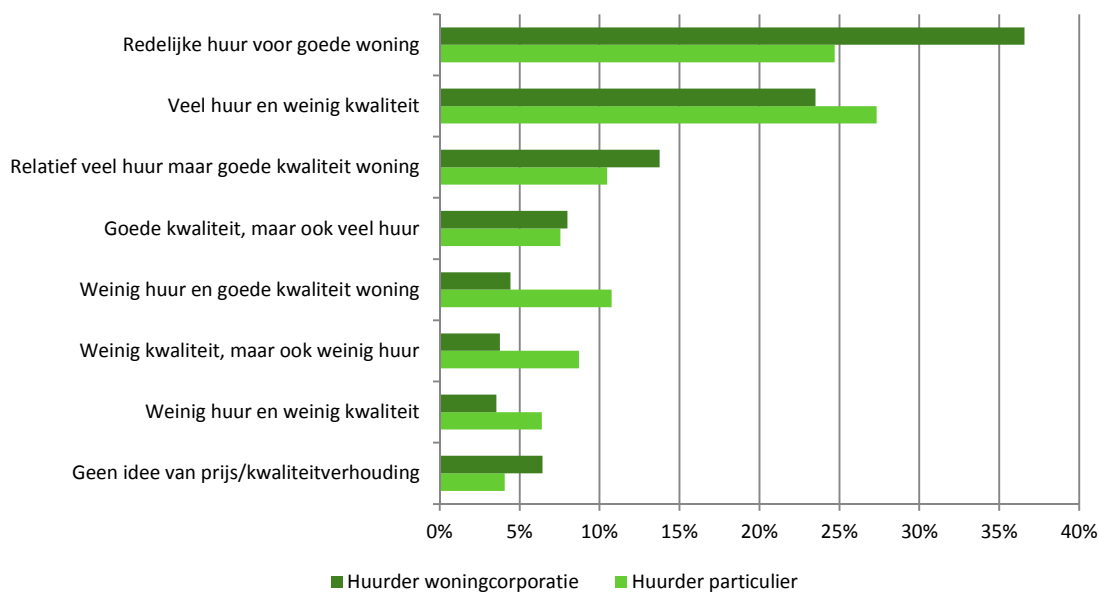
Figuur 4.16: Huishoudens met de 20% laagste inkomens. Redenen ontevredenheid met huidige woonsituatie, naar huursector, 2013



\*Respondenten konden meerdere antwoorden geven, waardoor het totaalpercentage boven de 100% uit kan komen.  
Bron: Enquête 20% laagste inkomens Comapanen (2013).

Als huurders wél ontevreden zijn, dan heeft dat in veel gevallen te maken met de onderhoudsstaat van de woning. In de particuliere huursector wordt dit wat vaker genoemd, maar de verschillen met de corporatiesector zijn niet groot. Huurders van een corporatiewoning voeren meer redenen aan om ontevreden te zijn. Zij ondervinden meer geluidsoverlast van burens, zijn vaker ontevreden over de buurt waarin hun woning ligt en over de woonomgeving, en zijn ook vaker ontevreden over de grootte van hun woning. Wellicht spelen hier verschillen in verwachtingspatroon een rol, maar dit is niet nader onderzocht.

Figuur 4.17: Huishoudens met de 20% laagste inkomens. Oordeel prijs-kwaliteitverhouding huidige woning, 2013



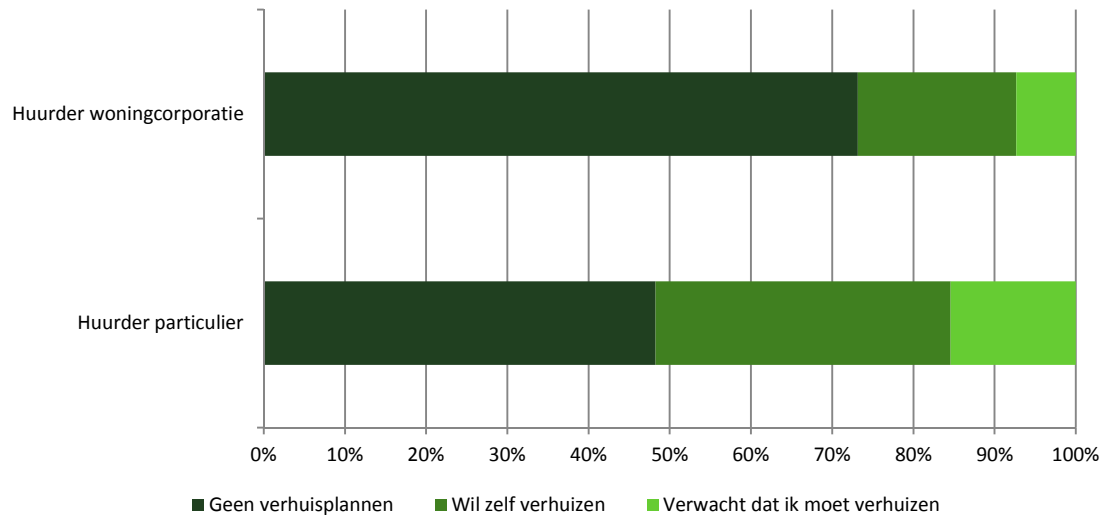
Bron: Enquête 20% laagste inkomens Companen (2013).

Gevraagd naar de prijs-kwaliteitverhouding van hun woning blijken er de nodige verschillen tussen huurders van een corporatiewoning en particuliere huurders onder de huishoudens met de 20% laagste inkomens. In de corporatiesector zijn de meeste huishoudens van mening dat zij een redelijke huur betalen voor een goede woning. Veel particuliere huurders delen die mening, maar een groter deel geeft aan dat zij veel huur betalen voor weinig kwaliteit. Overigens, ook een aanzienlijk deel van de huurders van een corporatiewoning is die mening toegedaan. Verder lijkt de prijs-kwaliteitverhouding in de particuliere huursector meer te fluctueren dan in de corporatiesector. Veel meer particuliere huurders dan huurders van een corporatiewoning geven aan dat zij weinig huur betalen voor een prima woning, maar dat geldt ook voor het aandeel huurders dat weinig huur betaalt maar daar ook weinig kwaliteit voor krijgt.

## 4.6 Verhuisplannen

De hogere dynamiek in de particuliere huursector komt weer terug in de verhuisplannen van de huishoudens met de 20% laagste inkomens.

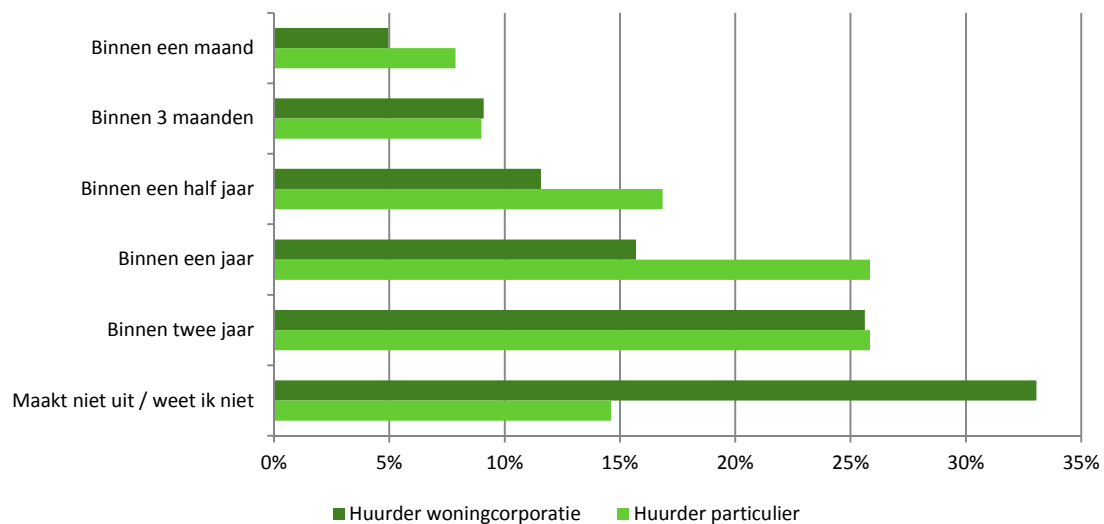
Figuur 4.18: Huishoudens met de 20% laagste inkomens. Verhuisplannen in de komende twee jaar, 2013



Bron: Enquête 20% laagste inkomens Companen (2013).

In de corporatiesector geeft bijna driekwart van de huishoudens met de 20% laagste inkomens aan geen verhuisplannen te hebben voor de komende twee jaar. In de particuliere huursector denkt ruim de helft van de ondervraagde huishoudens wél te gaan verhuizen. Een flink deel van die groep verwacht gedwongen te worden om te verhuizen, om welke reden dan ook.

Figuur 4.19: Huishoudens met de 20% laagste inkomens. Termijn waarop men wil verhuizen, 2013



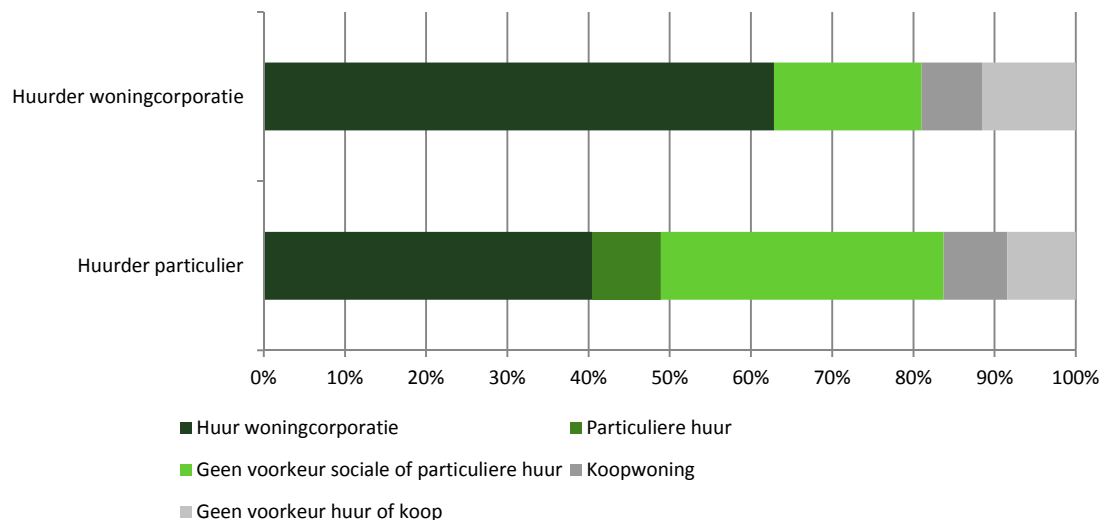
Bron: Enquête 20% laagste inkomens Companen (2013).

De huurders met de 20% laagste inkomens in de particuliere huursector die denken te gaan verhuizen, hebben vaker dan de huurders van een corporatiewoning een specifieke termijn in gedachten. Onder de

huurders van een corporatiewoning is er een grote groep die het niet uitmaakt hoe snel binnen de beoogde twee jaar wordt verhuisd. Onder de particuliere huurders is er een grote groep die binnen een jaar zou willen verhuizen beduidend groter dan onder de huurders van een corporatiewoning. Hoewel er in beide huursectoren huishoudens zijn die op de hele korte termijn willen verhuizen, is deze groep binnen de particuliere huursector naar verhouding groter.

Vervolgens is de vraag welke huursector dan de voorkeur heeft van de potentiële verhuizers.

Figuur 4.20: Huishoudens met de 20% laagste inkomens. Voorkeur voor huursectoren, 2013



Bron: Enquête 20% laagste inkomens Companen (2013).

Het huren van een woning van een woningcorporatie blijkt toch het ideaalbeeld van veel huishoudens met een laag inkomen. Van de huurders van een corporatiewoning die de komende twee jaar willen verhuizen, geeft ruim 60% aan weer naar een corporatiewoning te willen verhuizen. Geen van de onderzochten kiest expliciet voor een particuliere huurwoning. Een kleine 20% heeft geen specifieke voorkeur. Onder de particuliere huurders geeft maar liefst 40% aan te willen verhuizen naar een woning van een woningcorporatie en slechts een beperkt deel (minder dan 10%) kiest expliciet weer voor een particuliere huurwoning. Ruim een derde van de particuliere huurders geeft aan geen specifieke voorkeur te hebben op dit punt.

## 4.7 Samenvattende conclusies

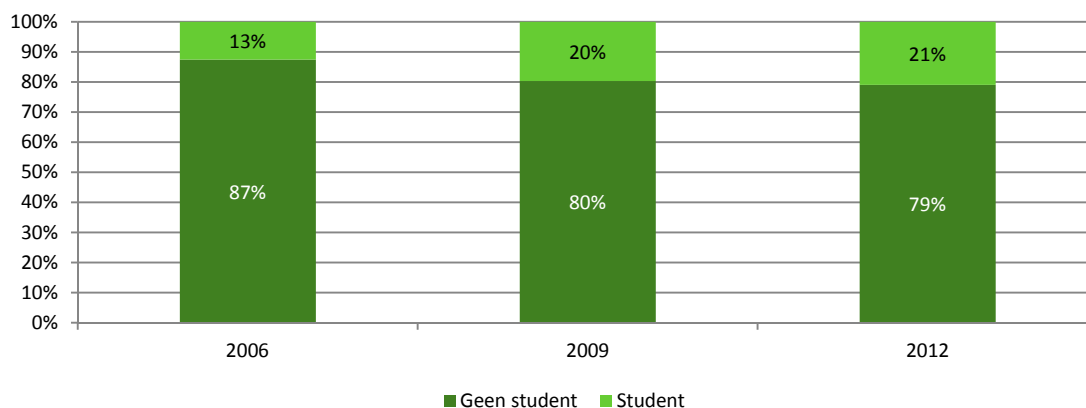
- Huurders van een particuliere huurwoning hebben zich bij het zoeken naar hun huidige woning veel vaker ook georiënteerd op een corporatiewoning dan huurders van een woningcorporatie hebben gekeken naar een particuliere huurwoning.
- In de particuliere huursector kozen de huishoudens met de 20% laagste inkomens overwegend voor een particuliere huurwoning omdat deze snel beschikbaar was. In de corporatiesector was de huurprijs vaak een belangrijk argument.
- Bijna 60% van de huishoudens met de 20% laagste inkomens die in een particuliere huurwoning wonen, had bij het zoeken naar de woning naar eigen zeggen geen keus uit meerdere woningen; zij moesten de eerste woning accepteren die op hun pad kwam. In de corporatiesector hadden huurders vaker meerdere opties, maar nog altijd had 40% geen keus.

- Beschikbaarheid en betaalbaarheid zijn de belangrijkste factoren bij het gebrek aan keuzemogelijkheden. Ruim 60% van de particuliere huurders en bijna 60% van de huurders van een corporatiewoning had zo snel mogelijk een woning nodig en was daarom niet in de positie meerdere opties af te wachten. En veel van de huishoudens met de 20% laagste inkomens gaven aan dat er gewoon weinig aanbod is dat voor hen betaalbaar is. Dit speelt onder particuliere huurders nog wat sterker dan onder huurders van een corporatiewoning.
- Naast de snelle beschikbaarheid en de betaalbaarheid is de grootte van een woning voor de onderzoeksgroep belangrijk. Dit zijn ook de drie meest genoemde doorslaggevende kenmerken om voor een woning te kiezen. Daarnaast hechten particuliere huurders meer dan huurders van een corporatiewoning aan de woonomgeving, de ligging ten opzichte van voorzieningen en de nabijheid van werk of opleiding. Huurders van een corporatiewoning vinden vaak de toegankelijkheid van de woning en de aanwezigheid van een tuin of andere buitenruimte van belang.
- De particuliere huursector heeft bij een deel van de huurders van een corporatiewoning een negatief imago. Huurders van een corporatiewoning die bewust niet kijken naar particuliere huurwoningen hebben het beeld dat de particuliere huurvoorraad duur is en vinden het niet prettig om te huren van een particuliere verhuurder.
- Particuliere huurders die zich bewust niet op een corporatiewoning hebben gericht, zien daar van af omdat ze niet staan ingeschreven en snel een woning nodig hebben.
- Dat een particuliere huurwoning vaak sneller beschikbaar is dan een corporatiewoning blijkt uit de verschillen in de tijd dat men op zoek is geweest naar een woning. Huurders van een particuliere huurwoning hebben veel korter gezocht dan huurders van een corporatiewoning.
- Ze zijn daarvoor actiever in het zoekproces en bewandelen meer verschillende wegen om aan een woning te komen. Ze zoeken het ook veel vaker in het informele circuit.
- De urgentie om snel een woning te vinden komt ook terug in het zoekgebied waar particuliere huurders zich op richten. Zij kijken vaker in een groot gebied (regionaal of zelfs verder) dan huurders van een corporatiewoning.
- Particuliere huurders onder de huishoudens met de 20% laagste inkomens verhuizen vaker dan de huurder van een corporatiewoning met de laagste inkomens. Een aanzienlijk deel (ruim 20%) is de afgelopen vijf jaar drie keer of zelfs vaker verhuisd.
- Toch zijn de meeste huurders tevreden met hun huidige woning, zowel in de corporatiesector als in de particuliere huursector. De meeste huurders geven aan dat zij een redelijke huur betalen voor een goede woning. Deze groep is in de corporatiesector groter dan in de particuliere huursector. Maar er is ook een groep huurders die aangeeft dat zij veel huur betalen voor weinig kwaliteit. Die groep is in de corporatiesector vrijwel net zo groot als in de particuliere huursector.
- Particuliere huurders onder de huishoudens met de 20% laagste inkomens willen of moeten vaker dan huurders van een corporatiewoning de komende twee jaar weer verhuizen en weten ook vaker op welke termijn binnen die twee jaar dat speelt; de urgentie is bij deze groep groter.
- Het huren van een woning van een woningcorporatie blijkt toch het ideaalbeeld van veel huishoudens met een laag inkomen. Van de huurders van een corporatiewoning wil het grootste deel bij verhuizing opnieuw een woning van een corporatie huren en van de particuliere huurders zou een grote groep het liefst ook huren van een woningcorporatie.

## Bijlage 1: Huisvestingsituatie van studenten

Studenten vormen een hele specifieke subgroep binnen de huishoudens met de 20% laagste inkomens. Zij hebben weliswaar een laag inkomen, maar hun inkomensperspectief is doorgaans veel beter dan andere huishoudens met een laag inkomen. Ook hebben zij vaak hele specifieke eisen en wensen ten aanzien van hun huisvesting, die ook weer afwijken van die van andere huishoudens met een laag inkomen.

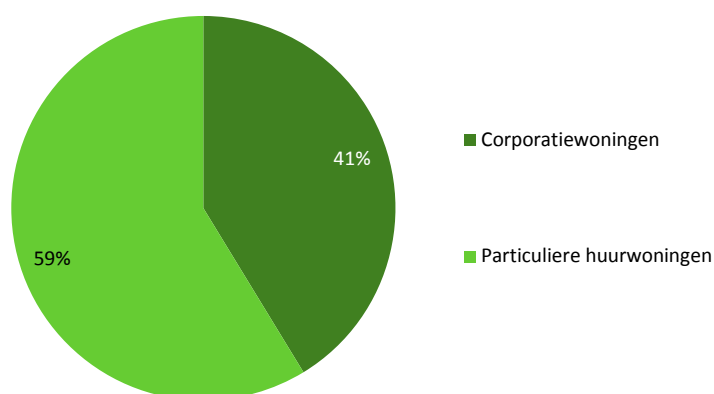
Figuur 0.1: Aandeel studenten op de groep 20% laagste inkomens in de huursector (2006 - 2012)



Bron: WoON2006-2009-2012.

De laagste inkomensgroep in de huursector bestaat voor 21% uit studenten. Hun aandeel is in de periode 2006 - 2012 iets toegenomen. In 2006 was hun aandeel op de totale groep nog 13%. Studenten hebben hele specifieke wensen waar het hun huisvesting betreft. Voor het merendeel van deze doelgroep zal de huisvesting een tijdelijke situatie zijn, gelet op hun carrièreperspectief. Meer dan de helft van de studenten woont in een particuliere huurwoning.

Figuur 0.2: Woonsituatie naar eigendomstype van studenten in de 20% laagste inkomensgroep, 2012

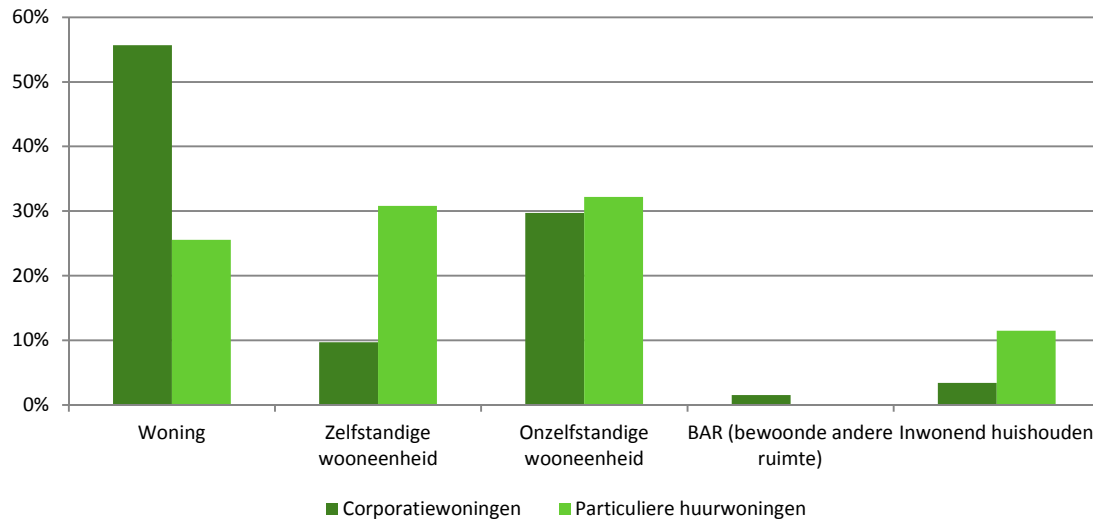


Bron: WoON2012.

Het grootste deel van de uitwonende studenten huurt van een particuliere verhuurder. Het betreft 59% van deze groep. De studenten die een corporatiewoning wonen zullen vaak huurder zijn van een van de sociale studentenhuysvesters.

Het type woonruimte dat studenten bewonen verschilt sterk tussen de corporatiesector en de particuliere huursector.

Figuur 0.3: Huidige woonsituatie studenten in de 20% laagste inkomensgroep naar huursector



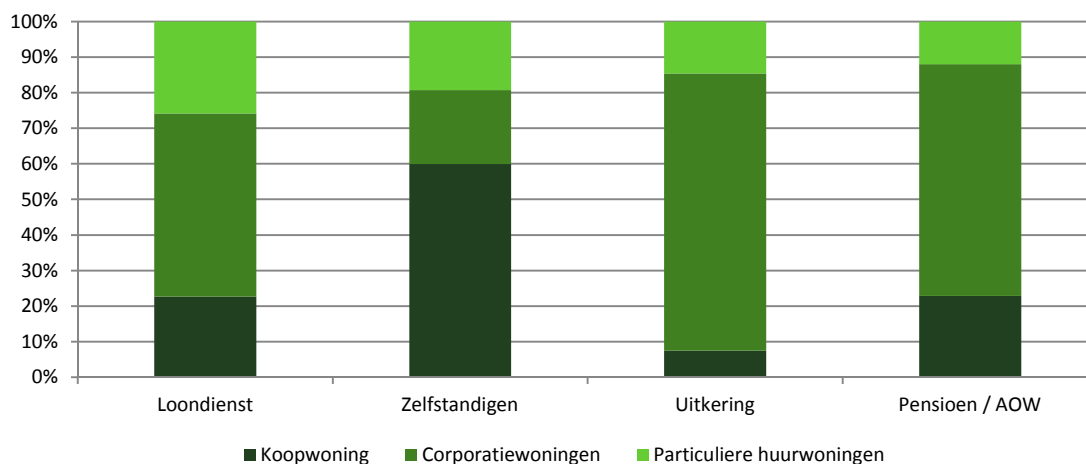
Bron: WoON2012.

In de corporatiesector gaat het in meer dan de helft van de gevallen om een zelfstandige woning (56%). Dat is aanzienlijk hoger dan in de particuliere huursector, waar slechts 26% van de studenten in een zelfstandige woning woont. In de particuliere huursector is het aandeel studenten dat in een zelfstandige wooneenheid woont groter dan in de corporatiesector. Zowel in de corporatie- als in de particuliere huursector woont ongeveer 30% van de studenten in een onzelfstandige wooneenheid.

## Bijlage 2: De 20% laagste inkomens in de koopsector

Een deel van de huishoudens met de 20% laagste inkomens woont in een koopwoning. Zij behoren niet tot de doelgroep van dit onderzoek, maar hun situatie is uiteraard wel degelijk relevant binnen de context. In deze bijlage schetsen wij daarom kort een beeld van wie deze huishoudens zijn en hoe ze afwijken van de andere huishoudens met de laagste inkomens.

Figuur 0.1: Huishoudens met de 20% laagste inkomens in de huursector. Huidige woonsituatie naar huursector en naar belangrijkste inkomensbron



\*Exclusief studenten  
Bron: WoON2012.

### *Zelfstandigen*

Het aandeel huishoudens met een laag inkomen dat in een koopwoning woont, is beperkt. Uitzondering hierop vormen zelfstandigen. Van hen woont 60% in een koopwoning. Deze groep heeft vaak een inkomen dat van jaar tot jaar sterk kan variëren. Tegelijk is gebleken dat het aandeel zelfstandigen binnen de groep huishoudens met de laagste inkomens de laatste jaren aanzienlijk is toegenomen. Het beeld doemt op van een groep mensen die hun vaste werkbetrekking zijn kwijtgeraakt, als zelfstandige voor zichzelf zijn begonnen, maar een huisvestingssituatie hebben die is afgestemd op een (veel) hoger inkomen.

### *Loondienst*

Het grootste deel van de huishoudens met een laag inkomen dat als belangrijkste bron van inkomsten betaald werk heeft in loondienst, woont in een corporatiewoning (51%). Maar een fors deel heeft een koopwoning (23%).

### *Pensioen / AOW*

Van de huishoudens met de laagste inkomens die als belangrijkste bron van inkomsten AOW en eventueel pensioen ontvangen, woont iets minder dan een kwart in een koopwoning. De groep die een particuliere huurwoning huurt is beperkt (12%). Het merendeel woont in een corporatiewoning (65%).



### *Uitkering*

Van de groep huishoudens met een laag inkomen die afhankelijk zijn van bijstand of een andere sociale zekerheidsuitkering, woont het merendeel in een corporatiewoning (78%). Ongeveer één op de zeven huishoudens huurt van een particuliere verhuurder. Het aandeel mensen met een uitkering dat eigenaar is van een koopwoning is beperkt.

## Bijlage 3: Vragenlijst internetpanel

### Introductie

#### Onderzoek onder huurders met een laag inkomen

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties laat onderzoeken welke mogelijkheden mensen met een laag inkomen hebben om een huurwoning te vinden. De vragen gaan over hoeveel keus u had toen u op zoek was naar uw huidige woning, wat u belangrijk vond toen u uw woning zocht en welke afwegingen u hebt gemaakt bij het zoeken naar uw woning.

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

### Screening

1. Klopt het dat u uw woning / woonruimte huurt?
  - 1) Ja, ik huur van een woningcorporatie (woningbouwvereniging, woningstichting)
  - 2) Ja, ik huur van de gemeente
  - 3) Ja, ik huur van een particuliere verhuurder
  - 4) Nee, ik heb een koopwoning *geen doelgroep*
  - 5) Dat wil ik niet zeggen *einde vragenlijst*
  
2. Wat is het **netto** maandinkomen van uw huishouden? (*Uitkering, pensioen e.d. is ook inkomen*)
  - 1) Minder dan € 800
  - 2) € 800 - € 1.000
  - 3) € 1.000 - € 1.200
  - 4) € 1.200 - € 1.500 *geen doelgroep*
  - 5) Meer dan € 1.500 *geen doelgroep*
  - 6) Weet niet *einde vragenlijst*
  - 7) Dat wil ik niet zeggen *einde vragenlijst*

#### *geen doelgroep*

Dit onderzoek richt zich op huurders met een huishoudensinkomen tot € 1.200 per maand. Omdat u in de voorgaande vragen heeft aangegeven dat dit voor u niet van toepassing is, behoort u niet tot de doelgroep van dit onderzoek. Wij hebben verder geen vragen voor u. Hartelijk dank dat u de moeite hebt willen nemen om de vragenlijst in te vullen. *einde vragenlijst*

## Huidige woonsituatie

3. Hoe woont u momenteel?
- 1) In een eengezinswoning (rijwoning, hoekwoning, twee-onder-één-kapwoning, vrijstaande woning)
  - 2) In een appartement (flat, maisonnette, studio, woning boven winkels, benedenwoning, bovenwoning)
  - 3) In een seniorenwoning
  - 4) In een wooneenheid met eigen keuken en toilet
  - 5) In een wooneenheid met gezamenlijk gebruik van keuken of toilet (kamer, studentenwoning e.d.)
  - 6) In een deel van een woning (kamer, studentenwoning e.d.)
  - 7) In een kamerverhuurpand
  - 8) In een verpleegsters- of studentenhuis
  - 9) In een verzorgings- of verpleegtehuis
  - 10) In een recreatie- of vakantiewoning
  - 11) Anders, namelijk .....

In het vervolg van de vragenlijst hebben we het over uw *woning* als we doelen op uw woning of woonruimte.

4. Hoe lang woont u al in uw huidige woning?
- 1) Minder dan een half jaar
  - 2) Een half jaar tot 1 jaar
  - 3) 1 tot 2 jaar
  - 4) 2 tot 5 jaar
  - 5) 5 jaar of langer
5. Hebt u een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd of een tijdelijke huurovereenkomst (voorbeelden van een tijdelijk contract zijn campuscontract, anti-kraak en leegstandwet)?
- 1) Onbepaalde tijd
  - 2) Tijdelijke huurovereenkomst
  - 3) Geen officieel huurcontract

## Zoekproces huidige woonsituatie

*Als vraag 1 = 3, ga naar vraag 10*

6. U heeft aan het begin van de vragenlijst aangegeven dat u in een huurwoning van een woningcorporatie (woningbouwvereniging, woningstichting) of de gemeente woont. Hebt u, toen u op zoek was naar uw huidige woning, ook gekeken naar de mogelijkheid een woning te huren van een particuliere verhuurder?
- 1) Ja
  - 2) Nee
  - 3) Ik huur van een particuliere verhuurder
  - 4) Weet ik niet (meer)

*ga naar vraag 9  
ga naar vraag 10  
ga naar vraag 14*

7. Waarom hebt u niet gekozen voor een woning van een particuliere verhuurder? *U kunt meerdere antwoorden geven*
- 1) Ik kon **sneller** een woning krijgen van een woningcorporatie
  - 2) Ik kon een **betere** woning krijgen van een woningcorporatie
  - 3) Ik kon een **goedkopere** woning krijgen van een woningcorporatie
  - 4) Er was geen aanbod van particuliere verhuurders in de **buurt** waar ik wilde wonen
  - 5) Anders, namelijk .....
  - 6) Anders, namelijk .....
  - 7) Anders, namelijk .....
8. Kunt u uw antwoord toelichten?

*ga naar vraag 14*

9. Waarom hebt u niet gekeken naar de mogelijkheid om een woning te huren bij een particuliere verhuurder? *U kunt meerdere antwoorden geven*
- 1) Ik vind het niet prettig om van een particuliere verhuurder te huren
  - 2) Ik kende geen particuliere verhuurders
  - 3) Er is geen aanbod van particuliere verhuurders in de buurt waar ik wilde wonen
  - 4) Ik heb er niet aan gedacht te kijken bij een particuliere verhuurder
  - 5) Particuliere huurwoningen zijn te duur
  - 6) Particuliere verhuurders vragen sleutelgeld
  - 7) Particuliere verhuurders vragen teveel borg
  - 8) Particuliere huurwoningen zijn minder goed onderhouden dan huurwoningen van een woningcorporatie
  - 9) Particuliere huurwoningen hebben een minder goede prijs-kwaliteitverhouding dan woningen van een woningcorporatie
  - 10) Anders, namelijk .....

*ga naar vraag 14*

10. U heeft aan het begin van de vragenlijst aangegeven dat u in een huurwoning van een particuliere verhuurder woont. Hebt u, toen u op zoek was naar uw huidige woning, ook gekeken naar de mogelijkheid om een woning te huren van een woningbouwcorporatie?
- 1) Ja
  - 2) Nee
  - 3) Ik huur van een woningcorporatie
  - 4) Weet ik niet (meer)

*ga naar vraag 13*

*ga naar vraag 6*

*ga naar vraag 14*

11. Waarom hebt u niet gekozen voor een woning van een woningcorporatie? *U kunt meerdere antwoorden geven*

- 1) Ik kon **sneller** een woning krijgen van een particuliere verhuurder
- 2) Ik kon een **betere** woning krijgen van een particuliere verhuurder
- 3) Ik kon een **goedkopere** woning krijgen van een particuliere verhuurder
- 4) Er was geen aanbod van woningcorporaties in de **buurt** waar ik wilde wonen
- 5) Anders, namelijk .....
- 6) Anders, namelijk .....
- 7) Anders, namelijk .....

12. Kunt u uw antwoord toelichten?

*ga naar vraag 14*

13. Waarom hebt u niet gekeken naar de mogelijkheid een woning te huren bij een woningcorporatie? *U kunt meerdere antwoorden geven*

- 1) Ik sta niet ingeschreven bij een woningcorporatie
- 2) Ik had snel een woning nodig
- 3) Ik had te weinig inschrijftijd opgebouwd
- 4) Er is te weinig aanbod van woningcorporaties in de buurt waar ik wilde wonen
- 5) Ik kende geen woningcorporaties
- 6) Woningcorporaties hebben het soort woning dat ik zoek niet
- 7) Ik heb er niet aan gedacht te kijken bij een woningcorporatie
- 8) Anders, namelijk .....

14. Kon u toen u wilde verhuizen kiezen uit meerdere woningen (had u meerdere opties)?

- 1) Ja, ik kon kiezen
- 2) Nee, ik had helemaal geen keus en moest de eerst beschikbare woning accepteren

*ga naar vraag 18*

15. Kon u kiezen uit zowel woningen van een woningcorporatie als woningen van een particuliere verhuurder?

- 1) Ja, ik kon kiezen uit zowel woningen van een woningcorporaties als van een particuliere verhuurder
- 2) Nee, ik kon alleen kiezen uit woningen van een woningcorporatie
- 3) Nee, ik kon alleen kiezen uit woningen van een particuliere verhuurder

16. Welke zaken waren belangrijk bij de keuze voor uw huidige woning? *U kunt meerdere antwoorden geven*

- 1) De huurprijs van de woning
- 2) De grootte van de woning
- 3) De snelheid waarmee de woning beschikbaar kwam
- 4) De onderhoudsstaat van de woning
- 5) De indeling van de woning
- 6) De toegankelijkheid van de woning (geen trappenlopen)
- 7) De aanwezigheid van tuin / buitenruimte
- 8) Een kleinere tuin / geen tuin
- 9) De ligging van de woning ten opzichte van voorzieningen
- 10) De omgeving van de woning
- 11) De buurt waar de woning staat
- 12) De nabijheid van werk / opleiding
- 13) De nabijheid van familie / vrienden / kennissen
- 14) Anders, namelijk .....

17. Welke van de punten die u zojuist genoemd heeft, was doorslaggevend bij de keuze voor uw huidige woning?

- 1) De huurprijs van de woning
- 2) De grootte van de woning
- 3) De snelheid waarmee de woning beschikbaar kwam
- 4) De onderhoudsstaat van de woning
- 5) De indeling van de woning
- 6) De toegankelijkheid van de woning (geen trappenlopen)
- 7) De aanwezigheid van tuin / buitenruimte
- 8) Een kleinere tuin / geen tuin
- 9) De ligging van de woning ten opzichte van voorzieningen
- 10) De omgeving van de woning
- 11) De buurt waar de woning staat
- 12) De nabijheid van werk / opleiding
- 13) De nabijheid van familie / vrienden / kennissen
- 14) Anders, namelijk .....

*ga naar vraag 19*

18. Kunt u aangeven waarom u geen keuzemogelijkheden had? *U kunt meerdere antwoorden geven*

- 1) Ik had zo snel mogelijk een nieuwe woning nodig
- 2) Ik wilde perse op deze plek wonen
- 3) Er is maar heel weinig aanbod dat ik kan betalen
- 4) Er is maar heel weinig aanbod dat aan mijn specifieke wensen voldoet
- 5) Anders, namelijk ....

19. Hoe lang hebt u gezocht naar uw huidige woning?
- 1) Minder dan 1 maand
  - 2) 2 tot 3 maanden
  - 3) 3 tot 6 maanden
  - 4) 6 maanden tot 1 jaar
  - 5) 1 tot 2 jaar
  - 6) 2 tot 5 jaar
  - 7) 5 jaar of langer
20. Welke acties heb u ondernomen om uw huidige woning te vinden? *U kunt meerdere antwoorden geven*
- 1) Ingeschreven bij een woningcorporatie
  - 2) Ingeschreven bij een organisatie voor studenten- of ouderenhuisvesting
  - 3) Ingeschreven bij een bureau, makelaar, particuliere woningbemiddelaar etc.
  - 4) Gereageerd op advertenties met aanbiedingen van woningen / woonruimte
  - 5) Gezocht via vrienden / kennissen (via via)
  - 6) Gezocht via Facebook / Twitter / anders sociale media
  - 7) Gezocht via een briefje bij de supermarkt / bibliotheek e.d.
  - 8) Anders, namelijk .....
21. Hoe groot is het gebied waarin u naar uw huidige woning hebt gezocht?
- 1) Alleen in mijn huidige buurt
  - 2) In mijn huidige wijk / stadsdeel
  - 3) In mijn huidige woonplaats
  - 4) In mijn huidige gemeente
  - 5) In mijn huidige regio (in gemeenten in de buurt)
  - 6) Ook buiten mijn huidige regio
22. Wat vindt u belangrijker, de eigenschappen van de woning of de locatie waar de woning staat?
- 1) De eigenschappen van de woning
  - 2) De locatie waar de woning staat
  - 3) Even belangrijk
23. Hoe tevreden bent u met de kwaliteit van uw huidige woning?
- 1) Zeer tevreden
  - 2) Tevreden
  - 3) Niet tevreden / niet ontevreden
  - 4) Ontevreden
  - 5) Zeer ontevreden
- ga naar vraag 25*  
*ga naar vraag 25*  
*ga naar vraag 25*

24. Waar bent u niet tevreden over? *U kunt meerdere antwoorden geven*
- 1) De grootte van de woning
  - 2) De onderhoudsstaat van de woning
  - 3) De toegankelijkheid van de woning (geen trappenlopen, brede deuren)
  - 4) De aanwezigheid of afwezigheid van tuin / buitenruimte
  - 5) De ligging van de woning ten opzichte van voorzieningen
  - 6) De omgeving van woning
  - 7) De afstand tot werk / opleiding
  - 8) De afstand tot familie / vrienden / kennissen
  - 9) De buurt waar de woning ligt
  - 10) Gehorigheid en overlast van de burens
  - 11) Anders, namelijk .....
25. Wat vindt u van de huurprijs ten opzichte van de kwaliteit van de woning?
- Goed, want:**
- 1) Ik betaal een redelijke huur voor een goede woning
  - 2) ik betaal weinig huur en de kwaliteit van de woning is goed
  - 3) ik betaal best veel huur maar de kwaliteit van de woning is goed
  - 4) de kwaliteit is niet hoog maar ik betaal weinig huur
- Niet goed, want:**
- 5) ik betaal weinig huur maar de kwaliteit van de woning is laag
  - 6) ik betaal best veel huur en de kwaliteit van de woning is niet hoog
  - 7) de kwaliteit van de woning is goed, maar ik betaal ook erg veel huur
- Geen antwoord**
- 8) Dat weet ik niet

## Vorige verhuizingen

26. Hoe woonde u voordat u in uw huidige huurwoning bent gaan wonen?
- 1) Ik woonde in bij ouders / familie / vrienden
  - 2) Ik woonde zelfstandig in een huurwoning van een woningcorporatie
  - 3) Ik woonde zelfstandig in een huurwoning van een particuliere verhuurder
  - 4) Ik woonde zelfstandig in een eigen koopwoning
27. Hoe vaak bent u de afgelopen 5 jaar verhuisd?
- 1) 1 keer
  - 2) 2 keer
  - 3) 3 keer
  - 4) Meer dan 3 keer

## Verhuisgeneigdheid

28. Bent u van plan de komende 2 jaar te gaan verhuizen naar een andere woningen of denkt u de komende 2 jaar te moeten verhuizen naar een andere woning?
- 1) Ja, ik ben van plan te verhuizen
  - 2) Ja, ik verwacht dat ik zal moeten verhuizen
  - 3) Nee, ik heb geen verhuisplannen *ga naar vraag 33*
29. Hoe snel zou u willen verhuizen?
- 1) Binnen een maand
  - 2) Binnen 3 maanden
  - 3) Binnen een half jaar
  - 4) Binnen een jaar
  - 5) Binnen twee jaar
  - 6) Maakt niet uit
30. Geeft u de voorkeur aan een huurwoning of een koopwoning?
- 1) Huur
  - 2) Koop *ga naar vraag 33*
  - 3) Geen voorkeur *ga naar vraag 33*
31. Geeft u dan de voorkeur aan een huurwoning van een woningcorporatie of van een particuliere verhuurder?
- 1) Van een woningcorporatie
  - 2) Van een particuliere verhuurder
  - 3) Geen voorkeur *ga naar vraag 33*
32. *[(Als vraag 1 = 1 of 2 en vraag 31 = 2) of (Als vraag 1 = 3 en vraag 31 = 1)]* Kunt u uw voorkeur toelichten?

## Achtergrondkenmerken

33. Wat is uw geboortejahr?

.....



34. Wat is uw belangrijkste bron van inkomsten?

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

35. Hoe is uw huishoudens samengesteld?

- 1) Alleenstaand
- 2) Gehuwd / samenwonend zonder (thuiswonende) kind(eren)
- 3) Gehuwd / samenwonend met thuiswonende kind(eren)
- 4) Alleenstaande moeder met thuiswonende kind(eren)
- 5) Alleenstaande vader met thuiswonende kind(eren)
- 6) Anders, namelijk .....

36. Wat is uw postcode?

.....

Dit is het einde van de vragenlijst, hartelijk dank voor uw medewerking.

## Bijlage 4: Onderzoeksverantwoording panelonderzoek

### *Gebruik van een marktpanel*

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

- Huurders met een belastbaar inkomen van maximaal € 18.300 in een corporatiewoning.
- Huurders met een belastbaar inkomen van maximaal € 18.300 in een particuliere huurwoning.

Tijdens de looptijd van het onderzoek is gemonitord hoede responsontwikkeling was naar het onderscheid schaarstegebied – overig Nederland. Het is niet nodig geweest hierop bij te sturen.

### *Benadering gewenste groepen*

De onderzoeksgroepen waren op basis van de van panelleden bekende achtergrondkenmerken niet op voorhand te selecteren. Wel kon een selectie worden gemaakt van huurders met een benedenmodaal inkomen. Daarom is een grote groep panelleden uitgenodigd om aan het onderzoek deel te nemen en is door het stellen van screeningvragen geselecteerd op de benodigde doelgroepen. Er is in relatief kleine tranches gewerkt, waarbij eerst in de breedte respondenten zijn benaderd en vervolgens intensiever is ingezet op het behalen van voldoende respons onder particuliere huurders.

### *Internetenquête*

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

### *Respons en betrouwbaarheid*

De enquête heeft een respons opgeleverd van 795 enquêtes, 451 onder huurders van een corporatiewoning en 344 enquêtes onder huurders van een particuliere huurwoning. De respons is ongeveer naar rato verdeeld over het schaarstegebied en overig Nederland. Met deze aantallen geslaagde enquêtes is het in principe mogelijk over de hoofdgroepen (huurders van een corporatiewoning en particuliere huurders) betrouwbare uitspraken te doen (95% betrouwbaarheid, 5% onnauwkeurigheidsmarges). Daarbij moet worden aangetekend dat met het inzetten van het panel niet is beoogd met een representatieve afspiegeling van de doelgroep een statistisch betrouwbaar beeld te geven. De samenstelling van het panel kan afwijken van de werkelijke doelgroep. Het doel van het panel is een zo breed mogelijk inzicht te krijgen in hoe de doelgroep in verschillende situaties afwegingen maakt en hoe men omgaat met de keuzeruimte die er is.

### *Controle en consistentie van gegevens*

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

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

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