

Woningstichting Eigen Haard  
t.a.v.: mw. E. Heidrich  
Postbus 67065  
1060 JB Amsterdam

Betreft: Notitie Betaalbaarheid Huren

Amsterdam, 3 december 2014

Geachte mevrouw Heidrich/Beste Elke,

Bijgaand ontvang je de Notitie Betaalbaarheid Huren, opgesteld door een werkgroep van de Huurdersfederatie Alert.

De notitie is, volgens de afgesproken adviesprocedure, in concept aan alle bestuursleden van Huurdersfederatie Alert gestuurd en vervolgens naar onze adviseur van het ASW. De door hen ingestuurde reacties zijn hierin zoveel mogelijk verwerkt. De ervaring leert echter dat opnieuw lezen steeds weer nieuwe gezichtspunten en discussie oplevert.

De notitie is dan ook bedoeld als uitgangspunt voor overleg met Eigen Haard over beleid om huren betaalbaar te houden. In de notitie staan onze standpunten, maar ook vragen die wij hierbij nog hebben.

Wat Huurdersfederatie Alert betreft is het onderwerp Betaalbaarheid Huren zeker nog niet afgerond, we willen daarover graag in discussie met (medewerkers van) Eigen Haard.

Met vriendelijke groet,



Hennie van Rijn  
Voorzitter Alert

*Discussiestuk van de werkgroep Betaalbaarheid van de Huurdersfederatie Alert, bestaande uit Gineke Ranzijn, Bea van Doorn en Hennie van Rijn met advies van Ingrid Houtepen (ASW)*

## **Inleiding**

In de werkgroep is uitgebreid gediscussieerd over welke huur voor een huurder betaalbaar is. En ook welke lasten als gewone woonlasten moeten worden gezien. Is een auto bijvoorbeeld een gewone voorziening en moeten dus parkeerkosten bij de woonlasten worden meegerekend? In hoeverre moet rekening gehouden worden met extreem stookgedrag? Om enigszins geobjectiveerde normen te krijgen heeft de werkgroep hierbij gekeken naar de normen die het Nibud hanteert voor haar berekeningen en met Ingrid Houtepen gesproken over de ervaringen van de Wijksteunpunten Wonen.

Geraadpleegde rapporten:

RIGO-rapport: Woonlasten van huurders (2012)

Nibud-rapport: Betaalbare huren 2012, berekeningen voor Eigen Haard

RIGO-rapport: Betaalbaarheid van wonen (2014)

Cursusmateriaal Woonbond: Huursombenadering

De discussie over betaalbaarheid van huren moest worden gerelateerd aan de nieuwe manier van het bepalen van de huurverhogingen door corporaties: de huursombenadering.

In deze notitie worden kort betaalbaarheid en huursombenadering toegelicht en vervolgens een uitwerking gegeven voor de huursombenadering, rekening houdend met betaalbaarheid.

## **1. Betaalbaarheid huur**

Door het Nibud is voor een reeks specifieke groepen huurders uitgewerkt welke huur maximaal betaalbaar zou zijn. Daarbij wordt uitgegaan van de volgende voorwaarden:

- men moet alle inkomensondersteuning aanvragen waar men recht op heeft
- men moet goed met geld omgaan
- er moeten weinig onvermijdbare persoonlijke uitgaven zijn.

In de prestatieafspraken en in de discussie over beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen wordt vooral gekeken naar het aantal woningen in de sociale huursector. Uit onderzoek en uit ervaring van de werkgroepleden blijkt dat voor de middeninkomens in het werkgebied van Eigen Haard onvoldoende woningen beschikbaar zijn en dat dit tekort toeneemt nu deze groep niet meer naar sociale sector woning kan verhuizen.

Standpunt Alert:

→ Een woningcorporatie heeft zorg voor woningen voor huurders in de sociale sector, maar ook voor de huurders met een middeninkomen tot € 43.000. Ook voor die categorie moeten betaalbare woningen beschikbaar worden gesteld.

→ Voor de 3 door het Nibud onderscheiden groepen tot een inkomen van € 43.000 gelden de door het Nibud berekende maximum huren. (Zie bijlage 1, tabel 1)

Rekening houdend met de geldende aftoppingsgrenzen:

Eerste aftoppingsgrens	€556, 82 euro (Wet op de Huurtoeslag)
Tweede aftoppingsgrens	€596, 75 euro (Wet op de Huurtoeslag)
Huurtoeslaggrens	€699, 45 euro (Wet op de Huurtoeslag)

## **2. Betaalbaarheid woonlasten**

Woonlasten bestaan uit de huur, servicekosten en energiekosten.

De woonquote is het deel van het inkomen dat aan woonlasten kan worden uitgegeven.

Energiekosten kunnen heel bepalend zijn voor de hoogte van de woonlasten en de verwachting is dat deze de komende jaren blijven stijgen.

Lage inkomens zijn naar verhouding een groter deel van hun inkomen kwijt aan huur, servicekosten en energiekosten.

Stijging van de energiekosten heeft relatief veel invloed op de woonlasten van de lage inkomens.

Standpunt Alert:

→ Bij het bepalen van de betaalbaarheid van huren voor de inkomens tot € 43.000 moet worden gekeken naar de woonquote (de totale woonlasten) en niet alleen naar de huur in relatie tot het inkomen. (Zie bijlage 1, tabel 2.)

## **3. Huursombenadering**

Opzet van de huursombenadering is dat de hoogte van de huur meer wordt afgestemd op de kwaliteit van de woning en dat de ongelijkheid in huurbetaling tussen zittende en nieuwe huurders in een vergelijkbare woning kleiner wordt.

De huursom is het totaal aan huren dat een corporatie ontvangt.

De huursomstijging is het bedrag dat een corporatie in een jaar meer aan huur ontvangt dan in het voorgaande jaar. De huursom stijgt doordat de huur bij nieuwe verhuringen verhoogd wordt en door de jaarlijkse huurverhogingen.

Bij de huursombenadering begrenst de overheid voor woningen in de sociale sector de maximale huursomstijging voor de corporatie tot een bepaald percentage van de huursom en wordt de jaarlijkse huurverhoging per woning beperkt tot een bepaald maximaal percentage.

In deze benadering wordt geen rekening gehouden met het inkomen van de huurder, terwijl dat bepalend is voor het wel/niet betaalbaar zijn van de huur/woonlasten voor een huurder.

Alert is van mening:

→ Dat de ongelijkheid in huur voor zittende en nieuwe huurders moet worden verminderd en dat de betaalde huur een relatie moet hebben met de kwaliteit van de woning.

→ Maar dat daarbij ook rekening moet worden gehouden met de financiële draagkracht van de individuele huurder.

## **4. Uitwerking: Huursombenadering en betaalbaarheid**

### **4.1 Bepalen jaarlijkse huurverhoging en verhoging bij mutatie:**

Standpunt Alert:

→ Uitgaande van de maximaal redelijke huur zou per complex de streefhuur moeten worden bepaald. Op basis van de streefhuur in relatie tot de feitelijk betaalde huur moet bepaald worden met welk percentage de huur verhoogd wordt. Op die manier zullen de relatief laagste huren sneller stijgen. (Zie bijlage 1, tabel 3)

## **4.2 Betaalbaarheid; opvangbeleid voor huurders met inkomens tot de huurtoeslaggrens**

### **4.2.1 Zittende huurders:**

In bovenstaande benadering wordt geen rekening gehouden met de financiële draagkracht van de zittende huurder.

Standpunt Alert:

→ Er zal, net als bij de inkomensafhankelijke huurverhoging, een maatwerkregeling moeten komen met geobjectiveerde normen op grond waarvan een huurder verlaging van het huurverhogingspercentage kan vragen en bij de jaarlijkse huurverhoging de huur op de bij hem of haar passende huur wordt afgetopt.

Daarbij kunnen de normen van het Nibud voor de kale huur als grens aan de betaalbaarheid gehanteerd worden, maar beter lijkt het een bepaald percentage voor de woonlasten t.o.v. het inkomen (woonquote) te hanteren. Dan worden ook de energiekosten meegewogen, die in toenemende mate de hoogte van de woonlasten zullen bepalen. De energielasten kunnen sterk verschillen, Alert gaat uit van de gemiddelde energielasten die het Nibud voor het huishouden hanteert.

Uit informatie van het Nibud en Wijksteunpunten Wonen blijkt dat bij een aantal huurders de woonquote al is gestegen tot 38% of meer, waarbij de bestedingsruimte voor andere basisuitgaven te klein wordt.

Standpunt Alert:

→ Een woonquote van 35% voor de inkomens tot de huurtoeslaggrens is het absolute maximum.

→ Beter is echter om uit te gaan van de gestreefde huurquote van 30% van Eigen Haard (Presentatie van Eigen Haard over het huurharmonisatiebeleid in de regio, zoals gegeven op 26 oktober 2011. Het door Eigen Haard gestreefde *huurquote* was toen 30%.)

### **4.2.2 Nieuwe huurders:**

Uit het onderzoek van het RIGO blijkt dat nieuwe huurders gemiddeld een lager inkomen hebben en gemiddeld een hogere huur hebben dan zittende huurders. (Zie bijlage 1, tabel 2)

Standpunt Alert:

→ De woonlastenquote van 35% moet ook gelden voor nieuwe huurders met een inkomen tot de huurtoeslaggrens.

De hoogte van de energiekosten kan dan bepaald worden door de door Nibud bepaalde norm voor het huishouden/de woning.

→ Verhuur met een i.v.m. de woonquote verlaagde huur, zal onder voorwaarden moeten plaatsvinden, zodat wanneer het inkomen stijgt ook de huur omhoog kan worden aangepast. Met een verplichting van de huurder om een inkomensstijging tot boven de sociale huurgrens of met meer dan 15% te melden bij Eigen Haard. Daarnaast kan toetsing door Eigen Haard plaats vinden, bijvoorbeeld om de 3 jaar.

→ Een andere mogelijkheid is dat deze huurkorting geldt voor een periode van 1 jaar waarna huurders doormiddel van een formulier met bijbehorende bewijsstukken jaarlijks moeten aantonen dat zij recht hebben op zo'n korting.

Op het niet melden van de inkomensstijging zou een sanctie moeten worden gesteld in de vorm van het automatisch vervallen van de huurkorting.

→ Alert stelt voor dat 70%, waarvan de helft onder de aftoppingsgrens<sup>1</sup> van de leegkomende woningen voor nieuwe huurders in de categorie tot de huurtoeslaggrens gelabeld wordt.

→ Huurders krijgen bij toewijzing een aangepast, flexibel huurcontract. De oorspronkelijke hoogte van de huur zal in het huurcontract worden vermeld samen met de verleende korting.

## **5. Punten die niet in deze notitie verwerkt zijn**

### **5.1 Huur parkeerplek**

In delen van Amsterdam worden huurders verplicht om voor hun auto een parkeerplaats te huren op straat of in een garage. Een auto wordt door veel gezinnen gezien als een standaardvoorziening. De kosten van de parkeerplaats moeten dan in de woonquote worden meegenomen.

### **5.2 Doorstroming ouderen / mindervaliden**

Het doorstromen van ouderen en mindervaliden naar een passender woning met behoud van de oude huur wordt door Alert apart met Eigen Haard bespreken.

### **5.3 Beperking keuzevrijheid**

Niet duidelijk is in hoeverre bij nieuwe huurders wordt getoetst of zij de door hen gekozen woning kunnen betalen. De keuzevrijheid voor huurders lijkt heel belangrijk te zijn.

Standpunt van Alert:

→ Een beperking van die keuzevrijheid lijkt, gezien de signalen over betalingsproblemen, zeer gewenst.

### **5.4 Onvermijdelijke zorgkosten**

Er moet maatwerk komen voor mensen met extra zorgkosten, waarbij rekening wordt gehouden met maximale eigen bijdrage WMO/AWBZ, waarbij passend aanbod het uitgangspunt wordt.<sup>2</sup>

### **5.5 Huurverhoging vrije sector**

Woningen in de vrije sector vallen niet onder het regime van de jaarlijkse huurverhogingen dat geldt voor de sociale sector. Soms is in het huurcontract vastgelegd hoe de huurverhoging wordt bepaald en soms bepaalt Eigen Haard dit.

In 2013 en 2014 kreeg een deel van de huurders in de vrije sector inflatievolgende huurverhoging. D.w.z. dat zij een veel lager percentage aan verhoging kregen. Daardoor stijgen die huren minder snel en kunnen sociale huren hoger worden dan die in de vrije sector. Standpunt Alert:

→ Er moet kritisch gekeken worden naar de verhouding tussen de jaarlijkse huurverhogingen in de sociale en de vrije sector. Voorkomen moet worden dat een zogenoemde sociale huurwoning duurder wordt dan een vrije sector woning.



## **5.6 Vergelijking kosten huur- en koopwoningen**

In het bestuur van de Huurdersfederatie Alert is ter sprake is gekomen dat de prijzen van alle huizen vergelijkbaar zouden moeten zijn.

De indruk bestaat dat het soms duurder is (of wordt) om te huren dan om te kopen, maar de koopmarkt is niet voor iedereen toegankelijk. Ouderen en mensen met een laag of dalend/wisselend inkomen kunnen heel moeilijk of niet een hypotheek krijgen.

Interessant is of de woonlasten voor bijvoorbeeld de nieuwbouw driekamerwoningen -koop en huur - van Eigen Haard in 1 project vergelijkbaar zijn.

→ Dit zou in samenwerking met Eigen Haard uitgezocht moeten worden.

## Bijlage 1

### Tabel 1 Welke huur is voor welke groep huurders nog betaalbaar\*?

	<u>belastbaar inkomen</u>	<u>maximale kale huur**</u>
<b>Primaire doelgroep</b>		
- 1 persoon	€ 21.600	€ 389 tot € 699
- meerpersoonen	€ 29.325	€ 389 tot € 699
<b>Secundaire doelgroep</b>	tot € 34.678	
- 1 persoon		€ 550 - € 850
- paar z. kinderen		€ 600 - € 700
<b>Middeninkomens</b>	tussen € 34.678 en € 43.000	
- 1persoon		€ 850 - € 1050
- paar z. kinderen		€ 700 - € 900

\* Deze (Nibud) normen zijn ontleend aan het RIGO-rapport: Betaalbaarheid van wonen (2014)

\*\*De primaire en secundaire doelgroep kan op dit bedrag huurtoeslag ontvangen, waardoor de huurlasten aanmerkelijk lager worden.

### Tabel 2 Woonquote = woonlasten huurders t.o.v. het belastbaar inkomen

Voor 2012 geeft het RIGO de volgende cijfers voor de woonquote:

- lage inkomens	32%,	waarvan energie 9%
- midden inkomens	26%,	waarvan energie 5%
- hoge inkomens	19%,	waarvan energie 4%

Cijfers uit 2012 Woonquote zittende en nieuwe huurders:

Lagere inkomens:

- zittende huurders	32%
- nieuwe huurders	35%

Midden inkomens

- zittende huurders	26%
- nieuwe huurders	27%

Hogere inkomens

- zittende huurders	19%
- nieuwe huurders	20%

**Tabel 3 Huursombenadering in schema**

Max. redelijke huur	Streef huur	Feitelijke huur individueel	Huurverhoging
Wordt bepaald op basis van WWS	Bepalen per complex, als percentage van max. huur	Wat nu betaald wordt.	Jaarlijks: bepalen bij welke woningen huur ver beneden streefhuur → hoogste verhoging.
	Op basis van prestatie afspraken		Bij mutatie: huur naar bepaald percentage van streefhuur.
	Rekening houdend met differentiatie in huurders. (Gemengde complexen)		Rekening houdend met differentiatie in huurders. (Gemengde complexen)
	Dus binnen een complex huur van aantal woningen aftoppen.		
	D.m.v. labeling of bepaald percentage van vrijkomende woningen		
	Rekening houdend met bepaalde doelgroepen. (Doorstroming ouderen)		