



Huren met korting

Evaluatie pilot Flexibel Huren voor middeninkomens in Amsterdam

Steven Kromhout, Roxanne Mulder en Wilma Bakker
(RIGO Research en Advies)

Uitgave

Platform31
Den Haag, maart 2017

Auteurs: Steven Kromhout, Roxanne Mulder en Wilma Bakker (RIGO Research en Advies)
Redactie: Platform31

Platform31

Kennis- en netwerkorganisatie Platform31 ziet de **trends** in stad en regio. We **verbinden** beleid, praktijk en wetenschap rondom actuele vraagstukken en komen tot een **aanpak** waarmee bestuurders, beleidsmakers en uitvoerders direct aan de slag kunnen. De oplossingen houden we niet voor onszelf: **iedereen profiteert mee** van de resultaten.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag
www.platform31.nl

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden Platform31 en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.

Inhoudsopgave

Samenvatting	5
1 Inleiding	6
1.1 Flexibel Huren	6
1.2 Doelstellingen	7
1.3 Methode en leeswijzer	8
2 Flexibel Huren in de praktijk	9
2.1 Flexibel Huren-woningen	9
2.2 Aanbod en reacties	10
2.3 Huurders met een Flexibel Huren-contract	12
2.4 Inkomenstoets	13
3 Ervaringen van corporaties	14
3.1 Doelstellingen van de corporaties	14
3.2 De uitvoering	14
3.3 Verhuringen: behaalde resultaat	17
3.4 Toekomst vanuit perspectief corporatie	18
4 Ervaringen van huurders	19
4.1 Keuze voor Flexibel Huren	19
4.2 Verhuurproces	19
4.3 Inkomenstoets	20
4.4 Toekomst vanuit perspectief huurder	21
5 Draagvlak onder woningzoekenden	22
5.1 Kenmerken respondenten	22
5.2 Informatievoorziening	23
5.3 Keuze voor Flexibel Huren	24
5.4 Voorwaarden	25
5.5 Inkomenstoets	26
5.6 Toekomst vanuit perspectief woningzoekenden	27
6 Conclusies	28
6.1 Uitvoering van de pilot	28
6.2 Doelstellingen behaald?	28
Bijlage: Interviews corporaties	31

Samenvatting

Drie Amsterdamse woningcorporaties hebben de afgelopen drie jaar geëxperimenteerd met Flexibel Huren.

Flexibel Huren is het verhuren van vrijesectorwoningen van woningcorporaties met een inkomensafhankelijke huurkorting. Het gaat om woningen met een huurprijs tussen 711 en 1156 euro. De korting op de huurprijs bedraagt minimaal 100 euro per maand en maximaal 20 procent van de huurprijs, wat kan oplopen tot 231 euro. Om in aanmerking te komen voor een Flexibel Huren-contract moeten huishoudens een bruto jaarinkomen hebben tussen 30.050 en 45.716 euro en een sociale huurwoning achterlaten in de regio Amsterdam. Ieder jaar wordt hun inkomen opnieuw getoetst, om te bepalen of zij hun korting mogen behouden of deels verliezen.

Tabel 0.1 Doelstellingen en resultaten van de Pilot Flexibel Huren

Probleem	Doel	Instrument	Resultaat
Beperkte beschikbaarheid betaalbare woningen voor middeninkomens	Meer aanbod voor middeninkomens	Vrijesectorhuurwoningen aanbieden met huurkorting	Er zijn 223 vrijesectorhuurwoningen verhuurd met korting
Beperkte doorstroming uit sociale huurwoningen	Doorstroming uit sociale huurwoningen bevorderen	Middeninkomens verleiden te verhuizen via huurkorting	Alle nieuwe huurders lieten een sociale huurwoning achter in de regio Amsterdam
Scheef betalen zorgt voor ondoelmatige besteding van volkshuisvestelijke middelen	Tegengaan van scheef betalen	Scheefbetalers verleiden door te stromen	De helft van de huurders die een hertoets hebben gehad, heeft een deel van de korting verloren
	Betere besteding volkshuisvestelijke middelen	Huur en huurverhoging koppelen aan inkomen	

5

Enkele feiten uit de evaluatie:

- 223 vrijesectorwoningen zijn door de corporaties verhuurd met een Flexibel Huren-contract;
- 63 procent van de huurders met een Flexibel Huren-contract is jonger dan 35 jaar;
- 88 procent van de sociale huurwoningen die zij achterlieten stond in Amsterdam en 12 procent in een andere gemeente binnen de regio Amsterdam;
- 159 huurders met een Flexibel Huren-contract hebben in 2015 en/of 2016 een hertoets van hun inkomen meegemaakt;
- 53 procent van deze huurders hielden na de eerste hertoets dezelfde huurkorting, 47 procent kreeg minder korting;
- 24 van de 49 huurders die al twee hertoetsen hebben meegemaakt, kregen twee keer een lagere korting;
- 70 procent van de woningzoekenden die reageerden op een Flexibel Huren-woning zouden het goed vinden als Flexibel Huren bij meer woningen van toepassing zou zijn.

1 Inleiding

Dit rapport bevat de eindevaluatie van de pilot Flexibel Huren, een experiment met inkomensafhankelijke huurkortingen in de Amsterdamse vrije huursector.

De afgelopen jaren hebben drie woningcorporaties in Amsterdam (Eigen Haard, Stadgenoot en Ymere) onder de naam Flexibel Huren geëxperimenteerd met het verhuren van vrijesectorwoningen met een inkomensafhankelijke huurkorting. De pilot is begeleid door Platform31, samen met een werkgroep waarin ook de betrokken corporaties, de gemeente Amsterdam, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties vertegenwoordigd zijn. RIGO is door deze partijen gevraagd om de evaluatie van de pilot uit te voeren.

1.1 Flexibel Huren

De pilot Flexibel Huren is een initiatief van de gemeente Amsterdam. En is samen met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) en de Huurdersvereniging Amsterdam uitgewerkt. De uiteindelijke opzet is goedgekeurd door de Amsterdamse gemeenteraad en de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Toestemming van de minister was nodig zodat corporaties de huurprijzen van Flexibel Huren-woningen binnen de duur van de pilot mochten aanpassen aan de inkomensontwikkeling van de huurders. Omdat officiële toestemming van de minister nodig was voor uitvoering van de pilot, is Platform31 als onafhankelijke kennisorganisatie gevraagd deze pilot te monitoren en te evalueren. De AFWC coördineerde de pilot.

6

Woningen

Flexibel Huren heeft alleen betrekking op corporatiewoningen in de Amsterdamse vrije huursector. Normaal gesproken zouden deze woningen bij mutatie een huurprijs boven de huurtoeslaggrens krijgen (711 euro, prijspeil 2016). Op basis van deze huurprijs (zonder korting) worden in de pilot drie categorieën woningen onderscheiden (zie Tabel 1.1).

Tabel 1.1 Inkomen- en huurtabel per categorie (prijspeil 2016)

	Categorie A	Categorie B	Categorie C
Huurprijs zonder korting	€ 711 – € 814	€ 814 – € 977	€ 977 – € 1156
Huurprijs met korting	€ 629 – € 711	€ 711 – € 814	€ 814 – € 977
Inkomen	€ 30.050 – € 35.739	€ 35.739 – € 40.402	€ 40.402 – € 45.716

Doelgroep

De doelgroep van Flexibel Huren bestaat uit huishoudens met een inkomen tussen 30.050 en 45.716 euro.¹ Binnen die doelgroep worden drie inkomenscategorieën onderscheiden. Bij elke woningcategorie hoort een bepaalde inkomenscategorie (zie Tabel 1.1). Huishoudens krijgen alleen korting op de huurprijs als hun inkomen binnen de grenzen van de betreffende categorie valt.

¹ Deze bedragen zijn gebaseerd op inkomensgrenzen uit de regelingen voor huurtoeslag en de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Als tweede voorwaarde voor het verkrijgen van huurkorting geldt dat de huishoudens een sociale huurwoning achterlaten in de Stadsregio Amsterdam.²

Inkomenstoets

Bij verhuring wordt op basis van het inkomen vastgesteld of het huishouden recht heeft op korting. De korting bedraagt minimaal 100 euro en maximaal 20 procent van de huurprijs. Vervolgens vindt elk jaar opnieuw een inkomenstoets plaats, waarbij wordt vastgesteld of de huurder nog tot dezelfde inkomenscategorie behoort. Als de huurder door een inkomensstijging naar een hogere categorie is doorgeschoven, verliest de huurder een derde van de korting. Bij inkomensdaling kan de huur in één keer worden verlaagd, tot aan de aanvangshuur.

1.2 Doelstellingen

Flexibel Huren bouwt voort op het gedachtegoed van Huur op Maat.³ In die pilot is tussen 2008 en 2012 in een groot aantal gebieden is geëxperimenteerd met inkomensafhankelijke huurkortingen. Met de Pilot Flexibel Huren willen de deelnemende corporaties en de gemeente Amsterdam een oplossing bieden voor verschillende problemen op de woningmarkt:

- De beperkte beschikbaarheid van betaalbare woningen voor middeninkomens;
- Het gebrek aan doorstroming uit sociale huurwoningen, waardoor weinig sociale huurwoningen vrijkomen voor lage inkomens; en
- Het scheef betalen in de sociale huursector, waardoor volkshuisvestelijke middelen ondoelmatig worden besteed.

Door scheef betalende huurders van sociale huurwoningen te verleiden om te verhuizen naar een Flexibel Huren-woning hoopten de experimentpartners meerdere vliegen in één klap te kunnen slaan (zie Tabel 1.2).

7

Tabel 1.2 Doelstellingen van de pilot Flexibel Huren ontleed

Probleem	Doel	Instrument
Beperkte beschikbaarheid betaalbare woningen voor middeninkomens	Meer aanbod voor middeninkomens	Vrijesectorhuurwoningen aanbieden met huurkorting
Beperkte doorstroming uit sociale huurwoningen	Doorstroming uit sociale huurwoningen bevorderen	Middeninkomens verleiden te verhuizen via huurkorting
Scheef betalen zorgt voor ondoelmatige besteding van volkshuisvestelijke middelen	Tegengaan van scheef betalen Betere besteding volkshuisvestelijke middelen	Scheefbetalers verleiden door te stromen Huur en huurverhoging koppelen aan inkomen

² Onder de stadsregio Amsterdam vallen ook gemeenten; Aalsmeer, Amstelveen, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland en Zaanstad.

³ <http://kennisbank.platform31.nl/pages/10404/Nieuws/SEV-Experiment-Huur-op-Maat-succesvol-verlopen.html>

1.3 Methode en leeswijzer

Dataverzameling

Over de benodigde gegevens voor deze evaluatie heeft voorafgaand en tijdens de pilot overleg plaatsgevonden tussen de begeleidende werkgroep en RIGO. De werkgroep besloot om de benodigde gegevens van de corporaties niet centraal te registreren maar door elke corporatie op zich. Het centraal registreren zou teveel problemen opleveren bij het verhuurproces van corporaties. Achteraf bleek het niet voor alle betrokken corporaties mogelijk om alle benodigde gegevens aan te leveren.

Om extra belasting van het werkproces te voorkomen, is bij aanvang ook besloten om af te zien van een intakeformulier waarin nieuwe huurders van Flexibel Huren-woningen bevroegd zouden worden over hun vorige woning en hun verhuismotieven. In plaats daarvan heeft in september 2015 een draagvlakmeting onder woningzoekenden plaatsgevonden en is voor deze eindevaluatie een tiental telefonische interviews uitgevoerd. Daarnaast zijn de diverse medewerkers van de deelnemende corporaties geïnterviewd.

Leeswijzer

Dit evaluatierapport is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt op basis van de cijfers die geregistreerd zijn tijdens de pilot een beeld geschetst van de praktijk van drie jaar Flexibel Huren;
- Hoofdstuk 3 doet verslag van de ervaringen van de betrokken woningcorporaties, op basis van gesprekken;
- In hoofdstuk 4 zijn ervaringen van huurders opgetekend die met behulp van de telefonische interviews zijn verzameld;
- In hoofdstuk 5 worden de resultaten van de draagvlakmeting onder woningzoekenden weergegeven;
- In hoofdstuk 6 worden de belangrijkste conclusies verwoord.

2 Flexibel Huren in de praktijk

Hoe is Flexibel Huren toegepast en wat zijn de effecten geweest?

In dit hoofdstuk brengen we aan de hand van geregistreerde cijfers in beeld hoe Flexibel Huren in de praktijk is toegepast. Daarbij maken we gebruik van gegevens van de betrokken woningcorporaties over de afgesloten Flexibel Huren-contracten en de effecten van de inkomenstoets. n van gegevens van WoningNet over de reacties op Flexibel Huren-woningen die via Rooftrack.nl zijn aangeboden.

2.1 Flexibel Huren-woningen

In de periode december 2013 tot en met augustus 2016 zijn in totaal 223 woningen via de pilot Flexibel Huren verhuurd (tabel 2.1). Ruim de helft van deze woningen is verhuurd door Ymere (118 woningen), ongeveer een derde door Stadgenoot (64 woningen) en het overige aandeel door Eigen Haard (41 woningen). De meeste woningen zijn verhuurd in 2015.

Tabel 2.1 Aantal Flexibel Huren-contracten, per jaar en corporatie

	2013	2014	2015	2016	Eindtotaal
Eigen Haard		12	23	6	41
Stadgenoot	1	16	33	14	64
Ymere		30	54	34	118
Totaal	1	58	110	54	223

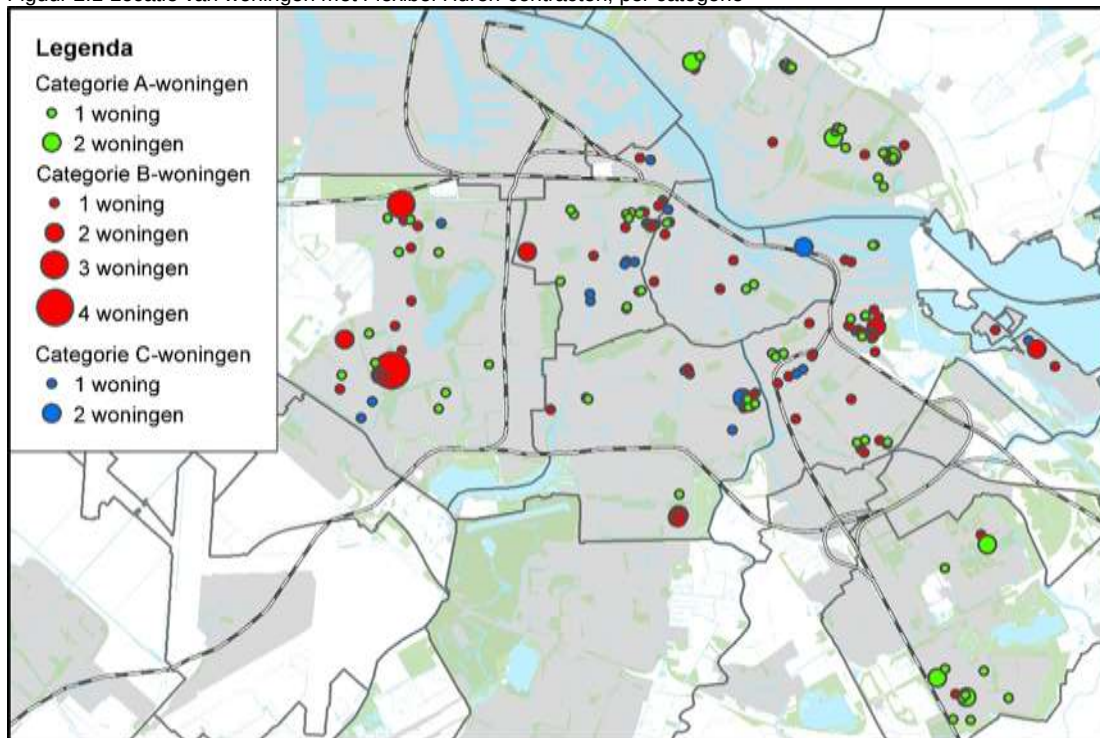
9

De meeste woningen van Ymere en Eigen Haard die met een Flexibel Huren-contract verhuurd zijn, hadden een huurprijs met korting in categorie B (711 tot 814 euro, prijspeil 2016). Stadgenoot verhuurde relatief veel woningen in categorie A. Desondanks bestaat bij Stadgenoot een groter deel van de Flexibel Huren-woningen uit ruimere woningen dan bij Ymere en Eigen Haard.

Tabel 2.2 Woningkenmerken van Flexibel Huren-contracten, per corporatie

	Eigen Haard	Stadgenoot	Ymere	Totaal
Categorie A	17	41	26	84
Categorie B	22	15	54	91
Categorie C	2	8	38	48
Kleiner dan 50 m2	3	4	2	9
Tussen de 50-75 m2	38	14	65	109
Tussen de 75-100 m2	1	42	47	90
Meer dan 100 m2		3	4	7
Onbekend	1	1		2
2 kamers	3	3	7	13
3 kamers	19	6	64	89
4 kamers	18	48	41	107
5 of meer kamers		6	6	12
Onbekend	1	1		2
Totaal	41	64	118	223

Figuur 2.1 Locatie van woningen met Flexibel Huren-contracten, per categorie



In figuur 2.1 zijn de locaties van de Flexibel Huren-woningen te zien. Die komen in alle stadsdelen voor. In Noord en Zuidoost zijn vooral woningen in categorie A verhuurd. In de overige stadsdelen is de samenstelling vrij gemengd.

10

2.2 Aanbod en reacties

De Flexibel Huren-woningen zijn vanaf november 2013 aangeboden via Rooftrack.nl, het aanbodsysteem voor vrijesectorwoningen van WoningNet. Via deze website kunnen woningzoekenden reageren op advertenties waarin woningen worden aangeboden (figuur 2.2). Sinds begin 2015 biedt Ymere haar Flexibel Huren-woningen niet meer aan via Rooftrack.nl maar via de eigen website (zie hoofdstuk 3).

Figuur 2.2 Een van de eerste advertenties voor Flexibel Huren-woningen op Rooftack.nl



In totaal zijn in de periode november 2013 tot en met augustus 2016 188 Flexibel Huren-woningen aangeboden via Rooftack.nl (tabel 2.3). Als het aantal aangeboden woningen per corporatie vergeleken wordt met het aantal verhuurde woningen, valt op dat er meer woningen zijn aangeboden dan dat er verhuurd zijn. Zo heeft Eigen Haard 74 Flexibel Huren-woningen via Rooftack.nl aangeboden, terwijl zij 41 woningen met een Flexibel Huren-contract verhuurd hebben. Ook Stadgenoot heeft meer woningen aangeboden dan verhuurd: 41 verhuurde woningen tegenover 71 aangeboden woningen. Deze verschillen worden verklaard door het feit dat voor sommige aangeboden Flexibel Huren-woningen geen geschikte kandidaat gevonden werd. Deze woningen zijn (zonder korting) verhuurd aan woningzoekenden die niet aan de voorwaarden voor Flexibel Huren voldeden, omdat zij niet in de juiste inkomenscategorie vielen of geen sociale huurwoning achterlieten.

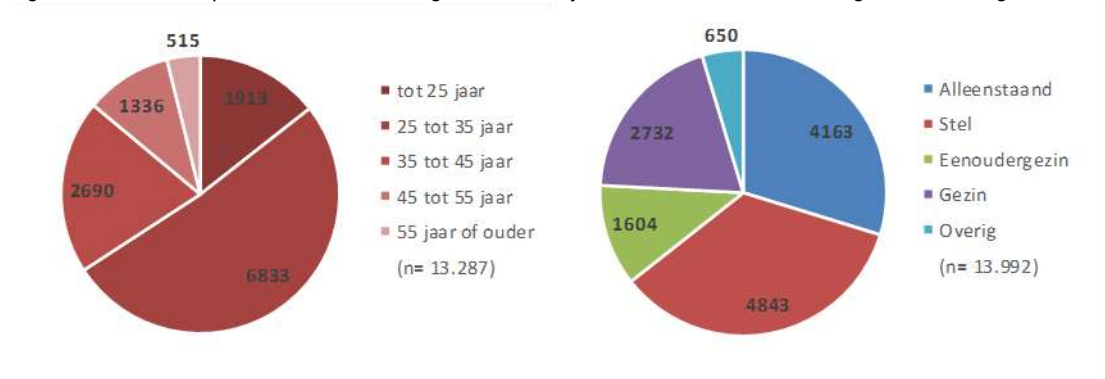
11

Tabel 2.3 Aantal Flexibel Huren-woningen, aangeboden via Rooftack.nl, per jaar en corporatie

	2013	2014	2015	2016	Eindtotaal
Eigen Haard	6	25	36	7	74
Stadgenoot	7	21	31	12	71
Ymere	10	33			43
Eindtotaal	23	79	67	19	188

In totaal zijn er 27.330 reacties geweest op de aangeboden Flexibel Huren-woningen. Dit betekent dat er gemiddeld 145 woningzoekenden op een woning reageerden. Van ongeveer de helft van de reacties zijn gegevens bekend over de leeftijd en huishoudensamenstelling van de woningzoekenden. Hieruit blijkt dat 51 procent van de reacties op Flexibel Huren-woningen afkomstig is van woningzoekenden tussen de 25 en 35 jaar. Een vijfde van de reacties komt van 35- tot 45-jarigen, terwijl 14 procent jonger dan 25 is. Met betrekking tot de huishoudensamenstelling is een gemengd beeld zichtbaar. Het grootste deel van de reacties is afkomstig van stellen (35 procent), op de voet gevolgd door alleenstaanden (30 procent).

Figuur 2.3 Reacties op Flexibel Huren-woningen, naar leeftijd en huishoudensamenstelling van de woningzoekenden



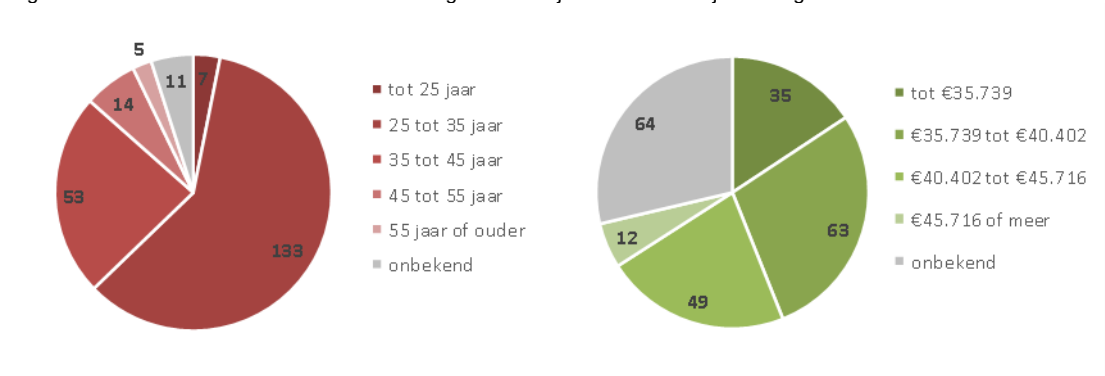
Ondanks de voorwaarde dat huurders van Flexibel Huren-woningen een sociale huurwoning in de Stadsregio Amsterdam achter moeten laten, kwam 35 procent van de reacties van buiten de regio. De meeste reacties kwamen uit Amsterdam (56 procent) en de rest (9 procent) uit de regio-Amsterdam.

2.3 Huurders met een Flexibel Huren-contract

Nadat woningen via Rooftrack.nl zijn aangeboden en woningzoekenden hebben kunnen reageren, zijn de corporaties zelf verantwoordelijk voor het verdere verhuurproces.

De meeste huurders die een Flexibel Huren-woning kregen zijn jong: 63 procent van de hoofdbewoners is jonger dan 35 jaar terwijl nog geen 10 procent van de woningen is toegekend aan huurders boven de 45 jaar. Het inkomen bij aanvang van het Flexibel Huren-contract is alleen bekend bij huurders van Ymere en Eigen Haard. Stadgenoot registreert het inkomen ook, maar na ingang van het contract worden deze gegevens niet meer bewaard. Van deze huurders had de grootste groep (40 procent) een inkomen tussen 35.739 en 40.402 euro (zie figuur 2.4).

Figuur 2.4 Huurders van Flexibel Huren-woning naar leeftijd en inkomen bij aanvang



Zover bekend zijn alle huurders met een Flexibel Huren-contract alleenstaanden of stellen. Alleen van de huurders van Ymere is de herkomstgemeente bekend: 88 procent is afkomstig uit de Amsterdam. De andere veertien huurders komen uit negen verschillende gemeenten in de regio Amsterdam. Ook heeft Ymere als enige corporatie gegevens aangeleverd over de woningen die werden achtergelaten. De helft van deze huurders liet een huurwoning van Ymere achter, 37 procent een woning van een andere corporatie en dertien procent een particuliere huurwoning. Van de achtergelaten huurwoningen

van Ymere werd 5 procent vervolgens verkocht. De overige huurwoningen zijn of worden opnieuw verhuurd.

2.4 Inkomenstoets

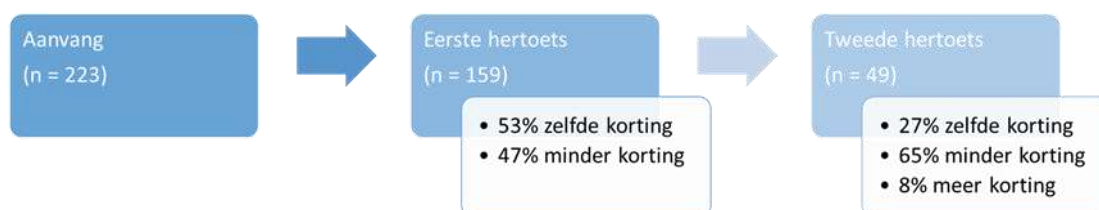
Bij Flexibel Huren-woningen wordt het inkomen jaarlijks opnieuw getoetst. Huurders wordt gevraagd om hiervoor zelf hun inkomensgegevens aan te leveren aan de corporatie. Wanneer huurders niet meer tot de doelgroep behoren of geen gegevens aanleveren, verliezen ze een derde deel van hun korting.

Tabel 2.4 Aantal huurders waarbij een hertoets van het inkomen heeft plaatsgevonden, per corporatie

	Eigen Haard	Stadgenoot	Ymere	Totaal
Nog geen hertoets	7	21	34	62
1 hertoets	22	32	56	110
2 hertoetsen	12	10	27	49
Onbekend		1		2
Totaal	41	64	117	223

In tabel 2.4 is per corporatie te zien hoeveel huurders een hertoets van hun inkomen hebben meegemaakt. Bij de laatste hertoets, begin 2016, heeft ongeveer driekwart van de huurders die een hertoets kregen hiervoor inkomensgegevens aangeleverd en de rest niet.

Figuur 2.5 Resultaten van de hertoetsen bij Flexibel Huren-contracten



13

Bijna de helft van de huurders die een hertoets hebben meegemaakt, hebben bij de eerste hertoets een deel van hun korting verloren (zie figuur 2.5). Van de huurders die ook een tweede hertoets hebben gehad, heeft 65 procent daarbij minder korting gekregen, terwijl acht procent (n = 4) juist meer korting heeft gekregen. De helft van de huurders die al twee hertoetsen hebben meegemaakt, hebben beide keren minder korting gekregen, waardoor zij nu nog een derde van de oorspronkelijke korting overhouden. Een op de vijf huurders waarvan het inkomen al twee keer opnieuw getoetst is, heeft nog steeds dezelfde korting als bij aanvang van het huurcontract.

3 Ervaringen van corporaties

Hoe hebben de corporaties die deelnemen aan de pilot het werken met Flexibel Huren ervaren?

In het kader van de evaluatie hebben in oktober 2016 individuele gesprekken plaatsgevonden met de drie betrokken corporaties: Ymere, Stadgenoot en Eigen Haard. Daarbij is zowel gesproken met beleidsmedewerkers als met verhuurmedewerkers (zie bijlage 1).

3.1 Doelstellingen van de corporaties

De beweegredenen van de drie corporaties om deel te nemen aan de pilot Flexibel Huren komen sterk overeen met doelen die de pilot probeert te realiseren.

- Aanbod creëren voor het middensegment door het gat tussen sociale en vrijesectorhuurwoningen op te vullen met een tussenproduct;
- Scheefwonen tegengaan, door de huurprijs mee te laten bewegen met de inkomensveranderingen van huurders;
- Doorstroming vanuit sociale huur- naar vrijesectorwoningen bevorderen.

De pilot Flexibel Huren wordt door de corporaties gezien als een van de mogelijke middelen om op vrij directe wijze bij te kunnen dragen aan deze doelen. Hoewel de doelstellingen tijdens de looptijd van de pilot niet veranderd zijn, benoemen de corporaties wel dat het belang van de pilot en haar doelstellingen aan verandering onderhevig zijn geweest. Zo werd bij aanvang van de pilot vanuit de Rijksoverheid ook de inkomensafhankelijke huurverhoging ingevoerd. Dit middel streeft (deels) dezelfde doelen na en maakte het belang van de pilot minder groot. Daarnaast kwamen de corporaties in zwaarder weer terecht. Er werd gereorganiseerd (vaak gepaard gaand met een vermindering van het aantal fte's bij de corporaties) en andere thema's, zoals het voorkomen van leegstand, werden belangrijker. De pilot kreeg dan ook niet gedurende de gehele looptijd even veel aandacht binnen de corporaties.

3.2 De uitvoering

Bij aanvang van de pilot, de opstartfase, heeft de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) met de corporaties onderling afgestemd hoe de pilot Flexibel Huren in de praktijk zou worden uitgevoerd. De wijze van communicatie over het nieuwe product, de wijze van aanbieden van de woningen, de randvoorwaarden, de contactvorm en de juridisch grondslag zijn daarbij besproken. Daarna was het aan de corporaties zelf om de werkwijze in de eigen organisatie in te bedden.

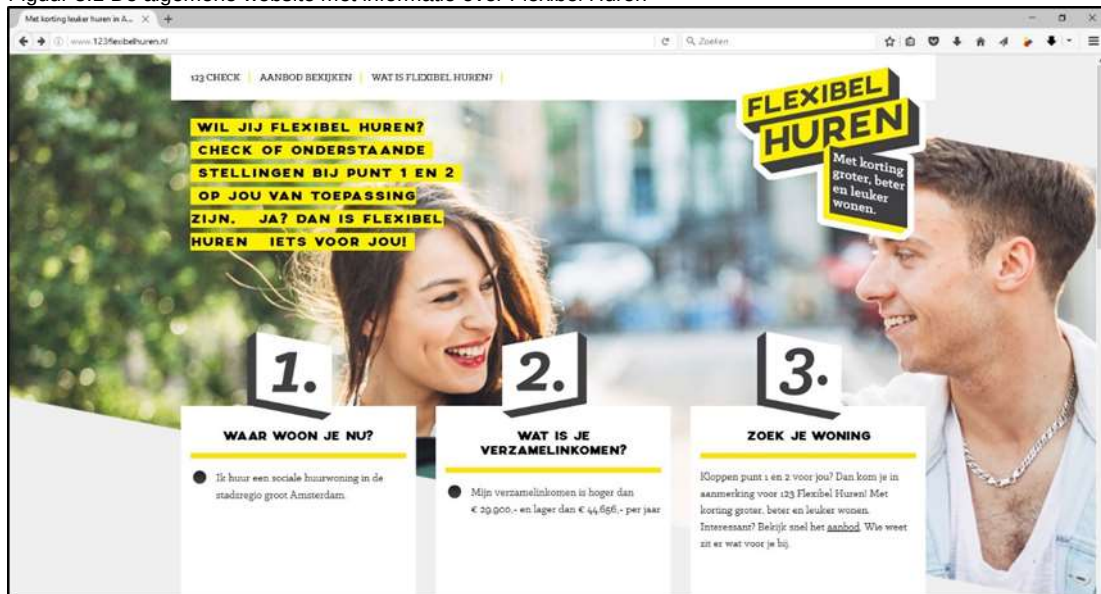
Dit laatste ging niet zonder slag of stoot. Doordat de corporaties intern verschillend georganiseerd zijn en de bestaande structuren lang niet altijd passend bleken bij de werkwijze van de pilot, was het voor alle drie de corporaties een flinke zoektocht hoe het een en ander het beste uitgevoerd kon worden. Er waren veel opstartproblemen en de werkwijze werd door de medewerkers van de corporaties vaak als omslachtig, ingewikkeld en tijdrovend ervaren. Hieronder wordt kort beschreven hoe de verschillende stappen in de praktijk zijn uitgevoerd en waar men tegen aan liep.

Communicatie

Om bewoners op de hoogte te stellen van de pilot stelden de corporaties gezamenlijk een communicatieplan op. Onderdelen daarvan waren een website, waarop het concept van Flexibel Huren wordt toegelicht (Figuur 3.1), aanvullende informatie op de websites van de corporaties en een publicatie over de pilot in de bewonersbladen van de corporaties.

Ymere gaf in het interview aan dat zij graag een meer doelgroepgerichte brief de deur uit had gedaan aan bijvoorbeeld alle huurders van een sociale huurwoning met een inkomen binnen de grenzen van de pilot. Het is echter niet toegestaan de inkomensgegevens, die gebruikt worden voor het bepalen van de inkomensafhankelijke huurverhoging, voor dergelijke doeleinden te gebruiken.

Figuur 3.1 De algemene website met informatie over Flexibel Huren



15

Labelen van het aanbod

Het labelen van de woningen werd door de corporaties op verschillende manieren aangepakt. Eigen Haard kent verschillende verhuurmakelaars die elk verantwoordelijk zijn voor de woningen in een bepaald gebied. Deze verhuurmakelaars bepaalden welke woningen in hun regio geschikt waren voor de pilot. Hierbij probeerden zij er wel rekening mee te houden dat woningen verspreid over de stad werden aangeboden.

Bij Ymere waren in eerste instantie veertig woonmakelaars verantwoordelijk voor het labelen van de woningen voor de pilot. Lang niet elke woonmakelaar labelde met regelmaat daadwerkelijk woningen voor de pilot. Dit verschil is te verklaren door de mate waarin de woonmakelaar bekend was met de pilot, de mate waarin de woonmakelaar de pilot scherp op het netvlies had en de mate waarin de woonmakelaar enthousiast was over de pilot. Vandaag de dag wordt bij Ymere aan de voorkant van het proces door een vijftal mensen bepaald hoe een woning op de markt gezet wordt, de rest van de keten volgt dit vervolgens op. Door de vernieuwde werkwijze is het makkelijker geworden om prioriteit te geven aan een bepaald type woonproduct, waardoor in de praktijk hogere aantallen aangeboden woningen bereikt worden.

Bij Stadgenoot is de verantwoordelijkheid voor de pilot ondergebracht onder het 'vrije sector'-team. Binnen dit team was er één verantwoordelijke werknemer die bepaalde welke woningen onderdeel

uitmaken van de pilot. Op deze manier hoopte Stadgenoot voldoende aandacht voor de pilot te kunnen waarborgen.

Naast de verschillen in de organisatiestructuur tussen de corporaties zijn er ook verschillen in het type woningen dat is aangeboden binnen de pilot. Deze verschillen zijn met name in de categorie A (laagste huurprijsklasse binnen de pilot) woningen te vinden. Eigen Haard heeft in het kader van de pilot alleen woningen aangewezen die zich al in de vrije sector bevonden. Stadgenoot en Ymere daarentegen hebben ook sociale huurwoningen, die al geormerkt waren voor liberalisatie, bij mutatie aangeboden als categorie A-woningen.

Voor alle drie de corporaties geldt dat het in het begin zoeken was naar welke woningen wel of niet verhuurd konden worden met een Flexibel Huren-contract. Zeker in het begin van de pilot kwam het met enige regelmaat voor dat een woning die via Flexibel Huren werd aangeboden niet verhuurd werd door gebrek aan geïnteresseerde huurders. Deze woningen zijn vervolgens wel als reguliere vrijesectorhuurwoning verhuurd.

De corporaties geven aan dat huurders die al in een sociale huurwoning woonachtig zijn, vaak verleid moeten worden om daadwerkelijk te gaan verhuizen. Deze huurders geven met een eventuele verhuizing naar een vrijesectorwoning hun recht op huurtoeslag op, ook bij een inkomensterugval. Om deze mensen daadwerkelijk te verleiden te verhuizen naar een Flexibel Huren-woning moet de aangeboden woning van voldoende kwaliteit zijn. Het gaat hierbij zowel om de grootte en de afwerking van de woning zelf, als om de locatie. Locatie en kwaliteit zijn in deze communicerende vaten: op een goede locatie kan de woning iets minder groot of mooi afgewerkt zijn, op slechtere locatie moeten het kwalitatief hoogwaardige woningen zijn.

16

Aanbieden van de woningen

Bij aanvang van de pilot hebben de corporaties afgesproken alle Flexibel Huren-woningen aan te bieden via de website van Rooftack. Voor de medewerkers van Stadgenoot en Ymere betekende dit dat zij voor het uitvoeren van de pilot moesten werken met een voor hen (nog) onbekend systeem. Dit leverde in het begin veel onduidelijkheden op. Daarnaast moesten de woningen vervolgens ook in het eigen systeem worden verwerkt. Het aanbieden van de woningen via Rooftack werd dan ook als omslachtig en tijdrovend ervaren.

Het systeem van Rooftack liet volgens sommige corporaties te wensen over. Het bleek niet mogelijk om mensen bij voorbaat uit te sluiten van het inschrijven op de Flexibel Huren-woningen, bijvoorbeeld bij een te hoog of een te laag inkomen of het niet al huren van een sociale huurwoning. Van de woningzoekenden die op de woningen reageerden, bleek vaak een groot deel niet in aanmerking te komen voor de woning. In sommige gevallen betekende dit zelfs dat een woning niet verhuurd kon worden en weer opnieuw aangeboden moest worden. Eigen Haard gaf in het gesprek aan dat woningen die niet verhuurd konden worden aan woningzoekenden binnen de doelgroep, zonder korting werden aangeboden aan mensen buiten de doelgroep die ook gereageerd hadden. In de praktijk bleken deze mensen vaak niet in de woning geïnteresseerd te zijn als ze geen korting kregen.

Bovenstaande knelpunten waren voor Ymere reden om in 2015 de samenwerking met Rooftack stop te zetten en de woningen via hun eigen aanbiddingssysteem aan te gaan bieden. De andere twee corporaties zijn wel doorgegaan met Rooftack, maar geven beide aan dat het aanbieden via Rooftack als onprettig ervaren is. In het gesprek met Stadgenoot werd aangegeven dat met name het vele

afwijzen van 'ongeschikte potentiële huurders' maakte dat werknemers een onprettig gevoel kregen bij de pilot en er na verloop van tijd enige weerstand ontstond tegen de pilot.

Inkomenstoets

Eens per jaar worden de inkomens van de huishoudens getoetst, zodat de huren aangepast kunnen worden aan de inkomensontwikkeling van de desbetreffende huurder. Anders dan bij de inkomensafhankelijke huurverhoging vindt de toets plaats op basis van de inkomensgegevens die de huurders zelf naar de corporaties sturen. Omdat er vooraf niet concreet afgesproken is hoe er getoetst moet worden, pakken de corporaties dit verschillend aan.

Bij Eigen Haard en Ymere wordt op het moment van toetsen gekeken naar de inkomensgegevens van het afgelopen jaar. Is het inkomen in het afgelopen jaar hoger geworden, dan wordt de korting in het jaar daarop verlaagd. Stadgenoot voert de inkomenstoets echter uit op basis van het te verwachte inkomen voor het komend jaar.

Het op tijd aanleveren van de inkomensgegevens is een verantwoordelijkheid die primair bij de huurders zelf ligt. Gebeurt dit niet dan wordt de huurkorting ingetrokken. Doordat de huurders in de praktijk echter regelmatig hun gegevens vergeten aan te leveren, zijn zowel Stadgenoot als Ymere gestart met het versturen van een herinneringsbrief/mail. Eigen Haard heeft dit slechts eenmaal gedaan en heeft de verantwoordelijkheid daarna weer terug gelegd bij de huurders zelf. Voorafgaand aan het tekenen van het contract wordt dit met de huurder duidelijk besproken.

In de praktijk zijn er twee scenario's mogelijk bij het niet of te laat aanleveren van de inkomensgegevens:

- Huurders die geen gegevens aanleveren en van wie het inkomen gestegen is. Zij gaan in de praktijk akkoord met de verlaging van de korting.
- Huurders die geen, verkeerde of te laat gegevens hebben aangeleverd en die vervolgens bezwaar aantekenen op de verlaging van de huurkorting. Ymere geeft aan dat dit scenario bij hen in de praktijk niet voorkomt. Bij Eigen Haard krijgen deze huurders alsnog de korting toegekend indien zij aan de voorwaarden voldoen. Bij Stadgenoot wordt de korting bij het te laat of niet inleveren van gegevens *niet* alsnog toegekend.

Het toetsen van de inkomens aan de hand van de toegezonden gegevens blijkt in de praktijk handwerk te zijn, waarbij per huurder goed gekeken moet worden welke gegevens bruikbaar zijn en het juiste beeld geven van de situatie. Vaak wordt verkeerde en niet bruikbare informatie aangeleverd. Daarnaast zijn er veel zzp'ers bij wie niet alleen het inkomen sterk schommelt, maar ook de financiële gegevens (Belastingdienst) vaak pas laat in het jaar beschikbaar zijn.

In de praktijk kost het de corporatiemedewerkers veel tijd om de jaarlijkse inkomenstoets uit te voeren.

3.3 Verhuringen: behaalde resultaat

Het streven van de pilot was om maximaal 1.000 woningen binnen drie jaar tijd te verhuren. Uiteindelijk zijn ruim 200 woningen verhuurd. Uit de gesprekken blijkt dat er enige onduidelijkheid is over het getal 1.000. Zo is het bijvoorbeeld bij Eigen Haard niet bekend of het om 1.000 woningen aanbieden of daadwerkelijk verhuren gaat. Verder geeft Stadgenoot aan dat het streefgetal nog gebaseerd was op

vijf corporaties, terwijl uiteindelijk maar drie corporaties deelgenomen hebben aan de pilot Flexibel Huren.

Desalniettemin is het wel duidelijk dat het aantal daadwerkelijk verhuurde woningen binnen de pilot lager is uitgevallen dan men van tevoren bedacht had. In de gesprekken met de corporaties komen een aantal redenen naar voren, waarbij de kernboodschap is dat zowel de voorbereidingen als de uitvoering van de pilot veel tijd hebben gekost:

- Het selecteren van geschikte woningen is maatwerk, waar ervaring en kennis van de medewerker voor vereist is. Het kost tijd om erachter te komen welke woningen wel en welke niet geschikt zijn voor de pilot. Het vraagt wel wat van de medewerkers, die daar ook enthousiasme voor moet kunnen opbrengen. Dit ontbrak in sommige gevallen.
- Het duurde even voordat de medewerkers erin slaagden de woningen in te voeren en aan te bieden via Rooftrack (voor de medewerkers een onbekend systeem).
- Vervolgens moet er een geschikte huurder gevonden worden. Een nadeel van het aanbieden via Rooftrack is dat dit systeem geen reacties filtert. Iedereen kan reageren, ook al voldoen zij niet aan de voorwaarden. Hierdoor gaat er veel tijd zitten in het filteren van de juiste kandidaten. Bovendien kwam men er vaak tijdens of na de bezichtiging alsnog achter dat iemand niet geschikt was, waardoor de woning weer opnieuw aangeboden moest worden.
- Het jaarlijks toetsen van inkomen kost veel tijd (zie vorige paragraaf).
- De pilot kreeg niet ten alle tijden even veel prioriteit toegekend, zowel door medewerkers als door management van de corporaties.

3.4 Toekomst vanuit perspectief corporatie

18

De ervaringen van de corporaties met de pilot zijn wisselend. Ymere is zeer over het concept van Flexibel Huren te spreken en is dan ook voornemens door te gaan met het op deze manier aanbieden van woningen in de pilotcategorieën B en C (huurprijs zonder korting tussen 814 en 1156 euro). Eigen Haard en Stadgenoot zijn niet van plan om door te gaan met Flexibel Huren.

Stadgenoot staat achter de doelen van Flexibel huren, maar vindt dat de huidige werkwijze te ingewikkeld is en te veel afwijkt van bestaande werkprocessen. Scheefwonen tegengaan met een flexibele inkomensafhankelijke huurkorting vindt Stadgenoot een goed idee, maar er wordt nog gezocht naar een goede invulling van dit principe.

Zowel Stadgenoot als Eigen Haard hebben onderdelen van Flexibel Huren in hun reguliere huur- en toewijzingsbeleid verwerkt. Zo worden vrijesectorhuurwoningen afgetopt naar het middensegment en gericht toegewezen aan huishoudens met een middeninkomen. De woningen worden bovendien met voorrang toegewezen aan huurders die een sociale huurwoning achter laten.

4 Ervaringen van huurders

Hoe hebben de huurders van Flexibel Huren-woningen de pilot ervaren?

Ter aanvulling op de ervaringen van de corporaties hebben ook de huurders van Flexibel Huren-woningen hun ervaringen kunnen delen. In oktober 2016 hebben alle huurders een brief of e-mail gekregen met de vraag of mee wilden doen aan interview. Bij tien huurders die zich hebben opgegeven, is een telefonisch interview afgenomen: vijf van Ymere, drie van Stadgenoot en twee van Eigen Haard.

4.1 Keuze voor Flexibel Huren

De huurders is allereerst gevraagd hoe zij een Flexibel Huren-woning hebben gevonden. Het merendeel van de huidige huurders van Flexibel Huren-woningen was online op zoek naar een nieuwe woning en zag min of meer toevallig dat er een Flexibel Huren-woning aangeboden werd. Zij zochten vooral via WoningNet/Rooftrack of via de websites van de corporaties. Een enkeling is ook door zoektermen als betaalbare huurwoning bij de pilot terecht gekomen. Na het zien van de woning was de interesse gewekt, waarna men op zoek ging naar meer informatie. Een huurder van Ymere geeft aan dat zij overlast van de burens ervaarde en dit bij de corporatie had aangegeven. Nadat Ymere haar op de Flexibel Huren-woning had gewezen, heeft mevrouw daarop gereageerd.

De reden waarom men wilde verhuizen verschilt en daardoor ook het type woning waar men naar op zoek was. Veel woningzoekenden hadden te maken met een verandering in de samenstelling van het huishouden (samenwonen, gezinsuitbreiding), waardoor een grotere woning noodzakelijk was. Anderen wilden vooral graag op korte termijn een betaalbare woning in Amsterdam vanwege werk of het aflopen van een jongerencontract. Deze huurders geven dan ook aan dat zij niet bij voorbaat erg goed op de woningkenmerken gelet hebben. Voor oudere huurders was een tekortkoming van de eerdere woning vaak reden om te willen verhuizen. Zo miste iemand de aanwezigheid van een lift en was een ander de overlast van de bovenburen zat en zocht daarom een woning zonder bovenburen.

De belangrijkste reden waarom huurders vervolgens voor hun Flexibel Huren-woningen hebben gekozen, is de prijs in combinatie met de locatie geweest. De woningzoekenden kwamen over het algemeen niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning en vonden vaak de vrijesectorwoningen te duur. Ongeveer zeven van de tien huurders geven dan ook aan dat zij niet in hun huidige woning waren gaan wonen als er geen korting geweest was. De woning was dan te duur geweest of men vond kopen in dat geval een betere optie. Dit wil over het algemeen niet zeggen dat men niet verhuisd was als zij geen Flexibel Huren-woning aangeboden hadden gekregen. Ongeveer de helft van de woningzoekenden heeft naast Flexibel Huren-woningen, ook op andere woningen gereageerd, zolang deze binnen de prijsrange van de woningzoekende vielen.

4.2 Verhuurproces

De meeste huurders zijn tevreden over het proces voorafgaand aan de verhuring en geven aan dat dit snel en voorspoedig verliep. Het proces verliep echter niet bij iedereen soepel. Een aantal huurders (van verschillende corporaties) geeft uiteenlopende zaken aan waarover volgens hen vooraf niet goed gecommuniceerd is. Zo was niet iedereen bekend met het feit dat Flexibel Huren een pilot was. Een andere huurder vond dat niet duidelijk gecommuniceerd was over het afbouwen van de korting. Verder

wordt aangegeven dat er geen specifieke contactpersoon was waar men terecht kon met vragen over Flexibel Huren-woningen. Voor informatie moest er naar een algemeen e-mailadres gemaïld worden. Daarnaast geeft een zzp'er aan dat er extreem veel stukken binnen korte tijd aangeleverd moesten worden met boekhoudersstempel, wat eigenlijk niet realistisch was. Bovendien waren sommige stukken niet van toepassing op zzp'ers, waardoor deze ook niet aangeleverd konden worden. Ten slotte kwam het bij een bewoner voor dat hij een afspraak voor bezichtiging van een Flexibel Huren-woning had, maar dat deze om onbekende reden werd afgezegd en de woning uit de verhuur werd gehaald.

4.3 Inkomenstoets

Voor de verhuring wordt het inkomen van de huurder getoetst, om te bepalen of de kandidaat binnen de doelgroep van de Flexibel Huren-woning valt. Daarnaast wordt jaarlijks gecontroleerd of het inkomen gewijzigd is, zodat de korting hierop aangepast kan worden. Bijna alle huurders vonden dat zij vooraf prima geïnformeerd waren over dit gegeven. Zeven van de tien huurders die we gesproken hebben, heeft met een hertoetsing van hun inkomen te maken gehad.

Voor de meeste huurders is het duidelijk welke gegevens zij aan moeten leveren voor de inkomenstoets. Dit levert weinig problemen op. Een huurder van Eigen Haard vond de informatie in eerste instantie onduidelijk. Nadat er met de corporaties gebeld was, werd pas duidelijk welke gegevens precies vereist werden. Zzp'ers geven aan dat gevraagde gegevens niet altijd geleverd kunnen worden (bijvoorbeeld de prognose van komend jaar). Ook wordt de termijn waarbinnen deze gegevens aangeleverd moeten worden door hen als te kort ervaren.

20

De groep 65-plussers is een categorie apart. Het is voor hen niet mogelijk om het gevraagde loonstrookje in te leveren. Over het alternatief werd in eerste instantie niet goed gecommuniceerd, wat verwarring opleverde. Het jaarlijks aanleveren van gegevens wordt door deze groep als onnodig veel gedoe ervaren, omdat het inkomen van deze groep vrij constant is en eerder zal afnemen (bij overlijden van de partner) dan toenemen.

De meningen over de jaarlijkse inkomenstoets zijn verdeeld. De meeste huurders die wij gesproken hebben vinden het redelijk dat men minder korting op de huurprijs krijgt, als men meer verdient. Andere zien het als een verplichte bijkomstigheid van Flexibel Huren. Sommige huurders reageren negatief. Zo ervaart een huurder het jaarlijks toetsen als een belemmering voor zijn persoonlijke ontwikkeling. Om de korting te blijven ontvangen worden promoties afgewezen zodat de maandelijkse huurprijs niet omhoog gaat. Ook werken bewust niet beide partners omdat dit een huurverhoging tot gevolg zou hebben. Deze huurder heeft het idee 'gelokt' te worden naar een duurdere woning met een mooie aanbieding: "Als het doel van doorstroming bereikt is, hou het dan zo en ga niet continu het inkomen toetsen". Een andere huurder geeft aan dat het vervallen van de korting niet in verhouding staat tot de eventuele inkomensstijging. De huur neemt volgens hem meer toe dan de inkomensstijging, mede als gevolg van de jaarlijkse huurverhoging.

Vervolgens is de huurders gevraagd naar hun mening over hoe vaak hun inkomen getoetst moet worden. De meesten hebben weinig aan te merken op de huidige frequentie. Enkele huurders hebben een afwijkende mening. Sommige geven aan dat het achterhalen van alle gegevens (veel) tijd kost en dat dit dus niet te vaak moet gebeuren. Andere huurders geven juist aan dat er niet vaak genoeg

getoetst wordt: als het inkomen in het begin van het jaar afneemt, duurt het nog bijna een jaar voordat dit in de huurkorting doorberekend wordt.

4.4 Toekomst vanuit perspectief huurder

De huurders zijn over het algemeen zeer tevreden over hun woning. Zij zijn dan ook niet van plan binnen afzienbare tijd te verhuizen. Een van de huurders vat dit samen met de woorden: “Met dagelijkse kwesties merk je er niks van dat je in een Flexibel Huren-woning woont. Er is op het jaarlijkse toetsmoment na geen verschil met andere huurcontracten”.

Mocht de korting echter komen te vervallen, dan verandert de situatie voor meerdere huishoudens. De helft van de geïnterviewden geeft aan dat zij dan niet meer in hun woning zouden blijven wonen, simpelweg omdat zij de huur dan niet meer kunnen opbrengen. De andere helft denkt dat het na enige financiële reorganisatie nog wel mogelijk blijft en is dit dan ook wel van plan. Slechts een enkeling overweegt om te gaan kopen als de korting vervalt.

Vanwege de gevolgen bij het verdwijnen van de korting willen meerdere huurders graag weten wat er met de huurprijs gaat gebeuren als de korting vervalt. Daar bestaat momenteel enige verwarring over. De afspraak die de corporaties met de gemeente Amsterdam gemaakt hebben, houdt in dat bij beëindiging van de pilot de dan geldende huurprijs met korting wordt gehanteerd als huurprijs. Kennelijk zijn niet alle huurders op de hoogte van deze afspraak.

5 Draagvlak onder woningzoekenden

Hoe denken woningzoekenden over Flexibel Huren?

Van 9 juni tot 23 september 2015 heeft een draagvlakmeting plaatsgevonden onder 8.728 woningzoekenden die hebben gereageerd op advertenties op Rooftrack.nl waarin een woning met Flexibel Huren werd aangeboden. Deze woningzoekenden zijn door WoningNet via een e-mail gevraagd om deel te nemen aan een online enquête over Flexibel Huren. In totaal hebben 1.147 respondenten meegewerkt aan de enquête: een respons van dertien procent.

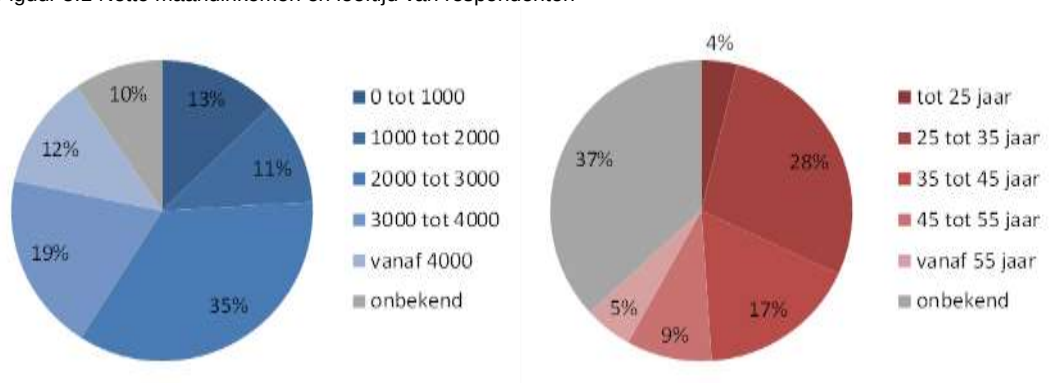
De draagvlakmeting bestond uit tien stellingen waarop de woningzoekenden konden reageren door op een vijf-puntschaal aan te geven of ze het (geheel) eens tot (geheel) oneens waren met de stelling.

5.1 Kenmerken respondenten

In figuur 5.1 zijn de kenmerken van de respondenten te zien, op basis van de gegevens die de woningzoekenden bij de reacties in Rooftrack.nl zelf hebben ingevuld. Het grootste deel van de respondenten heeft een netto maandinkomen van twee- tot drieduizend euro en een leeftijd tussen 25 en 45 jaar. Dat komt overeen met de beoogde doelgroep van Flexibel Huren.

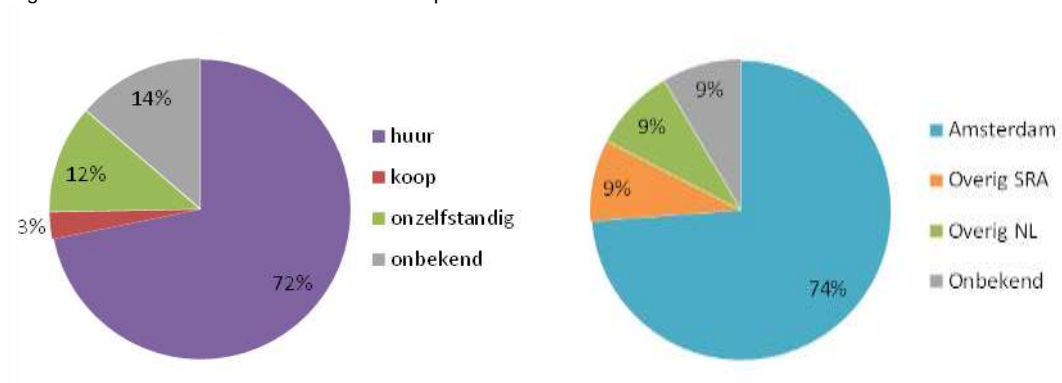
Figuur 5.1 Netto maandinkomen en leeftijd van respondenten

22



Alleen huurders die een zelfstandige corporatiewoning in de Stadsregio Amsterdam achterlaten komen in aanmerking voor Flexibel Huren. Desondanks hebben ook woningzoekenden gereageerd die niet aan deze voorwaarden voldoen (zie figuur 5.2). Bijna driekwart van de respondenten woont in Amsterdam.

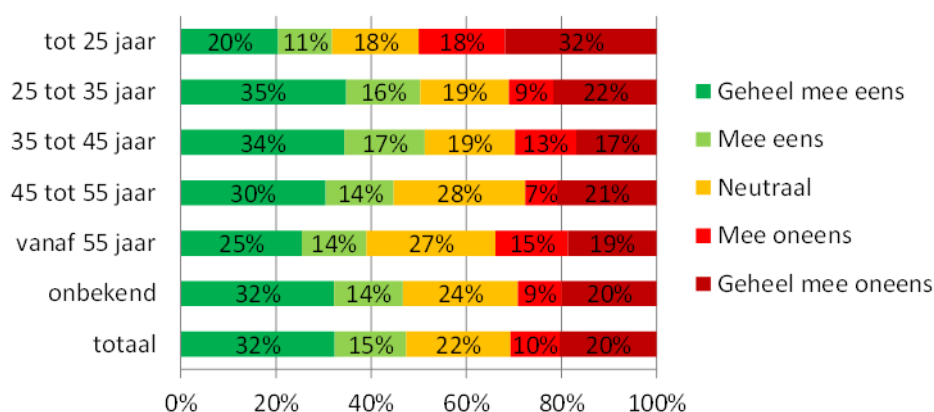
Figuur 5.2 Woonsituatie en herkomst van respondenten



5.2 Informatievoorziening

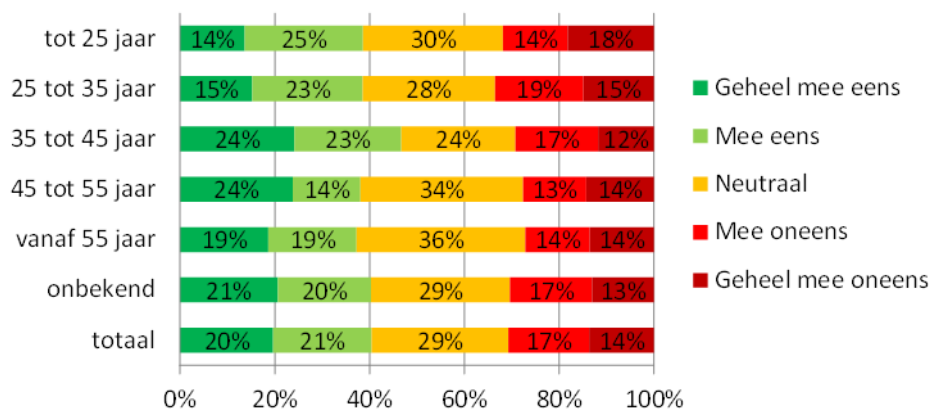
De eerste stellingen gingen over de informatievoorziening over Flexibel Huren. Op de stelling “Ik ben bekend met Flexibel Huren” reageert 47 procent van de respondenten bevestigend en 30 procent ontkennend. Bij de groep tussen 25 en 45 jaar is de bekendheid groter dan bij jongeren en ouderen.

Vraag 1 : Ik ben bekend met Flexibel Huren.

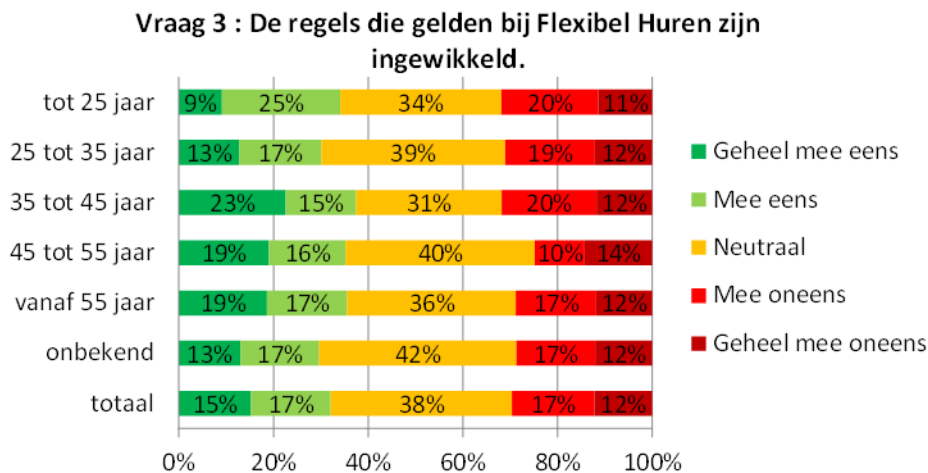


41 Procent van de respondenten vindt de informatie over Flexibel Huren duidelijk; 31 procent is het daar niet mee eens.

Vraag 2 : De informatie over Flexibel Huren is duidelijk.



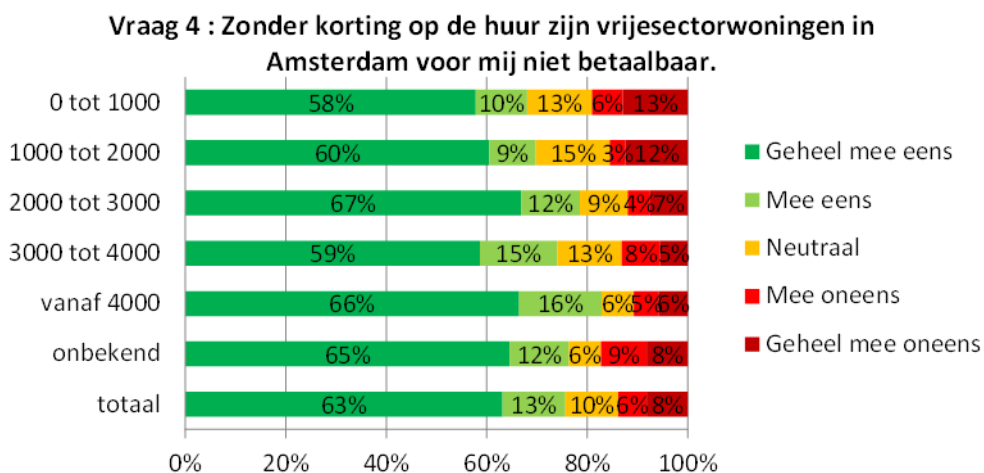
Een derde van de respondenten is van mening dat de regels die gelden bij Flexibel Huren ingewikkeld zijn. Een bijna even grote groep is het oneens met deze stelling. De grootste groep respondenten (38 procent) heeft geen mening over deze stelling.



5.3 Keuze voor Flexibel Huren

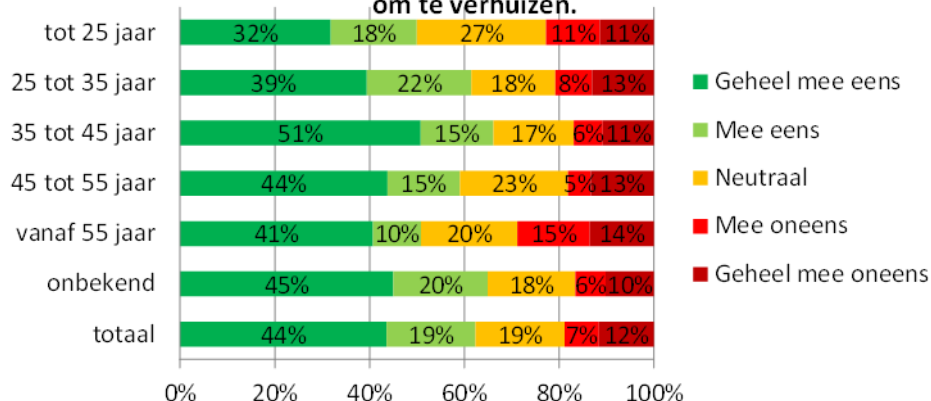
24

De meningen zijn veel minder verdeeld over de stelling: "Zonder korting op de huur zijn vrijesectorwoningen in Amsterdam voor mij niet betaalbaar." Bijna twee derde van de respondenten is het geheel met deze stelling eens. Slechts 14 procent heeft naar eigen zeggen geen korting nodig om een vrijesectorwoning in Amsterdam te betalen. Daarbij zijn opvallend weinig verschillen tussen de inkomensgroepen.



Meer dan de helft van de respondenten vindt dat Flexibel Huren het voor hen aantrekkelijker maakt om te verhuizen. Vooral binnen de grote groep tussen 25 en 35 jaar is een groot deel het (geheel) met deze stelling eens. Onder ouderen en jongeren is de steun voor de stelling minder groot.

Vraag 5 : Flexibel Huren maakt het voor mij aantrekkelijker om te verhuizen.

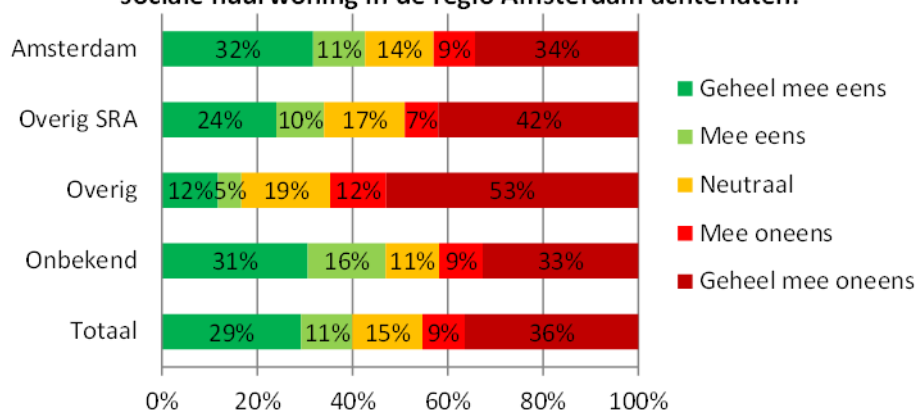


5.4 Voorwaarden

De voorwaarden om in aanmerking te komen voor Flexibel Huren vallen niet bij iedereen in goede aarde. De stelling “Het is goed dat Flexibel Huren alleen geldt voor woningzoekenden die een sociale huurwoning in de regio Amsterdam achterlaten” wordt door 40 procent van de respondenten onderschreven en door 45 procent afgewezen. Respondenten die volgens hun gegevens niet aan de voorwaarden voldoen, zijn het relatief vaak oneens met de stelling, zoals eigenaren van een koopwoning (70 procent) en respondenten die buiten de Stadsregio wonen (65 procent). Onder de huurders en Amsterdammers zijn ongeveer evenveel voor- als tegenstanders.

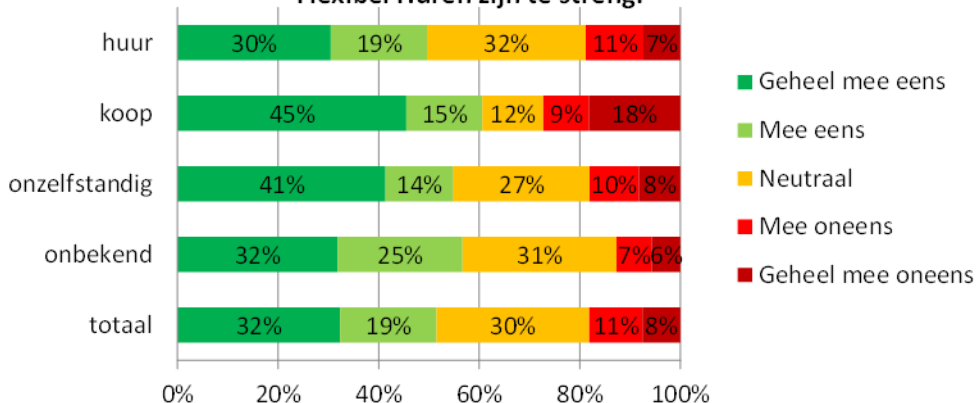
25

Vraag 6 : Het is goed dat FH alleen geldt voor wz die een sociale huurwoning in de regio Amsterdam achterlaten.



De zojuist beschreven uitkomsten roepen de vraag op of de huidige voorwaarden om in aanmerking te komen voor Flexibel Huren te streng zijn. Een stelling met die strekking wordt door ruim de helft van de respondenten beaamd. Vooral de eigenaren van koopwoningen zijn het met de stelling eens (60 procent), maar ook veel huurders vinden de voorwaarden te streng (49 procent).

Vraag 7 : De voorwaarden om in aanmerking te komen voor Flexibel Huren zijn te streng.

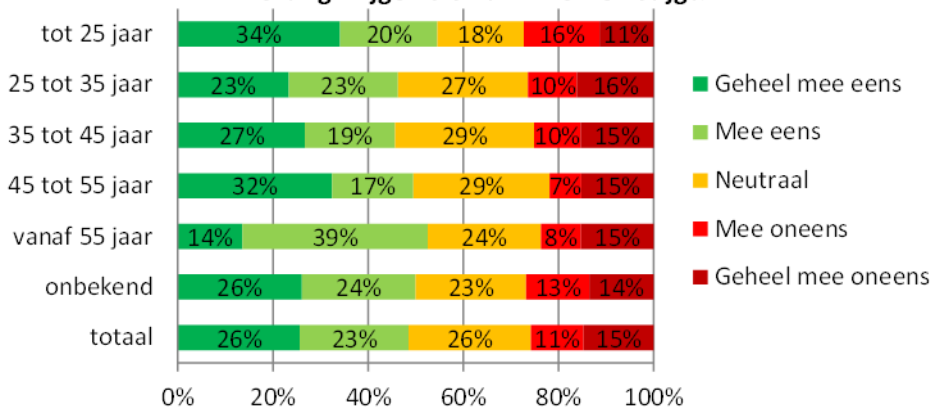


5.5 Inkomenstoets

Bij Flexibel Huren kunnen huurders na verloop van tijd hun korting verliezen, als hun inkomen stijgt. De meeste respondenten (49 procent) vinden dat terecht, 26 procent is het daar niet mee eens. De steun onder respondenten met een netto-inkomen tot duizend euro is opvallend genoeg kleiner (37 procent) dan bij de hogere inkomensgroepen (circa 50 procent). Naarmate de respondenten ouder zijn, is een groter deel het eens met de stelling. De jongeren tot 25 jaar vormen een uitzondering op die regel.

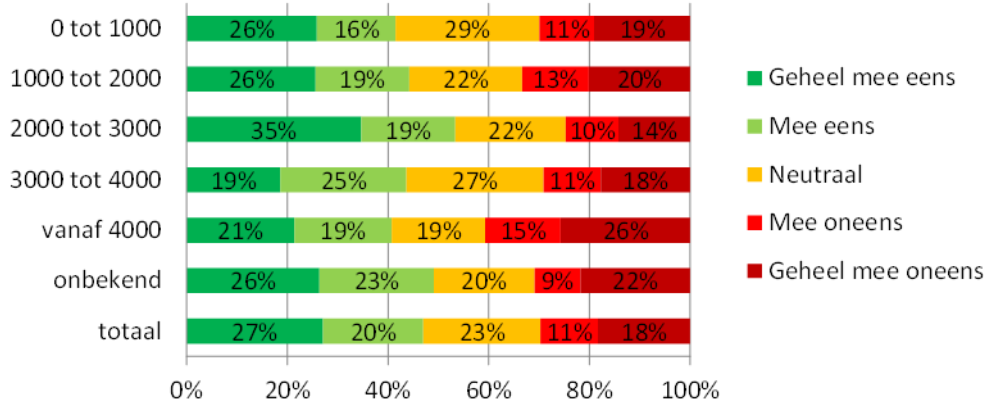
26

Vraag 8 : Het is terecht dat huurders bij Flexibel Huren minder korting krijgen als hun inkomen stijgt.



Bij Flexibel Huren vindt jaarlijks een inkomenstoets door de corporaties plaats. De respondenten is middels een stelling gevraagd of ze daar moeite mee hebben. Uit de antwoorden blijkt dat de meeste respondenten de jaarlijkse inkomenstoets geen probleem vinden: 47 procent zegt dat ze er geen moeite mee hebben, 29 procent heeft er wel moeite mee. Onder de respondenten met een maandinkomen van meer dan vierduizend euro is de weerstand tegen de inkomenstoets het grootst (41 procent).

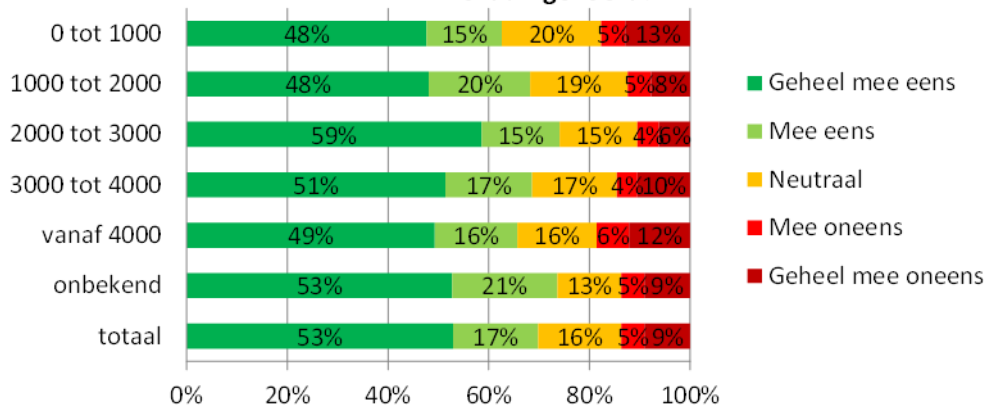
Vraag 9 : Ik heb er geen moeite mee dat de woningcorporatie elk jaar mijn inkomen toetst als ik een FH-woning huur.



5.6 Toekomst vanuit perspectief woningzoekenden

Ten slotte is de respondenten gevraagd of het goed zou zijn als Flexibel Huren bij meer woningen wordt ingevoerd. Een grote meerderheid (70 procent) vindt van wel. Slechts 14 procent is het daar niet mee eens. De steun voor uitbreiding van het aanbod is in alle leeftijdsgroepen ongeveer even groot. Bij de inkomensgroepen steekt de groep met een inkomen van twee- tot drieduizend euro er wederom bovenuit.

Vraag 10 : Het zou goed zijn als Flexibel Huren bij meer woningen wordt ingevoerd.



27

6 Conclusies

Welke lessen kunnen we trekken uit de pilot Flexibel Huren en welke conclusies heeft de pilot opgeleverd over het behalen van de doelstellingen?

In dit laatste hoofdstuk verbinden we de uitkomsten uit de voorgaande hoofdstukken met elkaar en trekken daarbij conclusies. Eerst gaan we in op het verloop van de pilot zelf en de lessen die daaruit volgen (6.1). Vervolgens trekken we conclusies ten aanzien van de doelstellingen van Flexibel Huren (0).

6.1 Uitvoering van de pilot

Over het verloop van de pilot valt het nodige op te merken.

Minder Flexibel Huren-woningen dan bedoeld

In het kader van de pilot zijn van december 2013 tot en met augustus 2016 223 Flexibel Huren-contracten afgesloten. Hoewel de pilot nog doorloopt tot eind 2016 is duidelijk dat het vooraf afgesproken streefaantal van 1.000 woningen lang niet gehaald gaat worden. Redenen hiervoor zijn de beperkte deelname van de Amsterdamse corporaties aan de pilot (drie in plaats van vijf) en problemen bij de uitvoering. Uit de gesprekken met de deelnemende corporaties blijkt dat er binnen de organisaties wisselend enthousiasme was voor de pilot.

28

Moeizaam verhuurproces

De pilot Flexibel Huren betekende voor verhuurmakelaars van de deelnemende corporaties meer werk. Zij moesten meer moeite doen om woningen te adverteren via Rooftrack.nl en om kandidaten te vinden die aan alle voorwaarden voldoen. Om in aanmerking te komen voor Flexibel Huren moeten woningzoekenden een sociale huurwoning achterlaten binnen de regio Amsterdam en moet hun inkomen binnen een range vallen die bij de betreffende woningcategorie valt. Deze voorwaarden worden door verhuurmakelaars als te beperkend ervaren. Zij moesten vaak kandidaten afwijzen, waardoor het langer duurde voordat een woning verhuurd werd.

Groot draagvlak

Onder huurders en woningzoekenden lijkt het draagvlak voor Flexibel Huren vrij groot te zijn. De korting op de huur speelt daarbij een doorslaggevende rol. De reguliere vrije huursector in Amsterdam wordt immers als onbetaalbaar ervaren. De jaarlijkse inkomensstoets, met het risico om de korting te verliezen, nemen de huurders en woningzoekenden op de koop toe.

6.2 Doelstellingen behaald?

Aan de opzet van de pilot Flexibel Huren lagen de volgende doelstellingen ten grondslag:

- Meer aanbod voor middeninkomens;
- Doorstroming uit sociale huurwoningen bevorderen;
- Tegengaan van scheef betalen.

Welke conclusies kunnen we op basis van de pilot trekken over de mate waarin deze doelstellingen behaald worden met Flexibel Huren?

Meer aanbod voor middeninkomens

De woningen met een Flexibel Huren-contract worden verhuurd aan huurders met een inkomen tussen 30.050 en 45.716 euro. De huurprijzen van de Flexibel Huren-woningen zijn minimaal 100 euro lager dan wanneer ze zonder korting in de vrije huursector aangeboden zouden zijn. Hiermee zijn deze vrijesectorwoningen beter betaalbaar geworden voor huurders met een middeninkomen. In die zin is het betaalbare aanbod voor middeninkomens vergroot.

Uit de gesprekken met de corporaties blijkt dat een deel van de Flexibel Huren-woningen (in categorie A) voorheen afgetopte sociale huurwoningen waren, die in het kader van de pilot geliberaliseerd zijn en vervolgens aangeboden als Flexibel Huren-woningen. Voor de inkomensgroep tussen 30.050 en 35.739 euro, die bij categorie A hoort, waren deze sociale huurwoningen al bereikbaar en betaalbaar. In deze gevallen is dus geen sprake van meer aanbod.

Uit de interviews met huurders en de draagvlakmeting onder woningzoekenden blijkt dat er veel behoefte is aan meer betaalbare huurwoningen voor middeninkomens. Een reguliere woning in de Amsterdamse vrijhuursector wordt door hen als onbetaalbaar gezien. De grote vraag naar betaalbare huurwoningen in het middensegment blijkt ook uit het relatief hoge aantal reacties op Flexibel Huren-woningen, in vergelijking met reguliere vrijesectorwoningen.

Doorstroming uit sociale huurwoningen bevorderen

Alleen huurders die een sociale huurwoning achterlaten in de Stadsregio Amsterdam komen in aanmerking voor een Flexibel Huren-woning. Doel van deze voorwaarde was om de doorstroming uit sociale huurwoningen te bevorderen en daarmee het aanbod te vergroten.

29

Zover bekend zijn alle Flexibel Huren-woningen inderdaad verhuurd aan woningzoekenden die een sociale huurwoning in de regio Amsterdam achterlieten. Op basis van de beschikbare gegevens komen bijna negen op de tien huurders uit de gemeente Amsterdam en de rest verspreid over de regio vandaan. De doorstroming vond dus vooral plaats binnen Amsterdam.

Het is moeilijk om in te schatten in hoeverre de huurders ook zonder de pilot uit hun sociale huurwoning zouden zijn verhuisd. Uit de interviews met huurders blijkt dat de pilot voor hen niet de reden was om te gaan verhuizen, maar dat zij hun huidige woning zonder de korting niet hadden gekozen. Of zij dan wel een andere woning zouden hebben gevonden, blijft onduidelijk.

Alleen van Ymere zijn cijfers beschikbaar over de sociale huurwoningen die zijn achtergelaten door de huurders met een Flexibel Huren-contract. De helft van deze huurwoningen waren van Ymere. Daarvan is 5 procent verkocht en de rest is opnieuw verhuurd.

Tegengaan van scheef betalen

In de pilot Flexibel Huren wordt scheef betalen – huurder die veel minder huur betalen dan zij op basis van hun inkomen zouden kunnen – op twee manieren bestreden. In de eerste plaats door huurders met een middeninkomen die in een sociale huurwoning wonen te verleiden om te verhuizen naar een vrijesectorwoning. Hierboven zijn daarover al conclusies getrokken. Ten tweede zorgt de inkomensstoets ervoor dat de korting die huurders van een Flexibel Huren-woning krijgen jaarlijks wordt aangepast aan hun inkomen.

Uit de cijfers over de Flexibel Huren-contracten blijkt dat 159 huurders een of meerdere keren een hertoets van hun inkomen hebben meegemaakt. 78 van deze huurders hebben een deel van hun korting inmiddels verloren. In 2016 heeft ongeveer een kwart van de huurders geen inkomensgegevens aangeleverd voor de hertoets, waardoor zij automatisch een deel hun korting hebben verloren.

Bijlage: Interviews corporaties

Om ervaringen van de deelnemende corporaties te verzamelen, is gesproken met de volgende personen:

Eigen Haard

Jeroen Ohlenbusch, Senior adviseur Strategie

Matthijs Bolding, Verhuurmakelaar vrije sector huur

Stadgenoot

Willeke Drevijn, Adviseur Wonen

Ilona Schuts, Senior verhuurmedewerker

Alexander Petit, Senior verhuurmakelaar (schriftelijke input)

Ymere

Arnoud Schüller, Senior adviseur Strategie en Beleid

Sandra Bakkum, Match en Markt specialist