

Reader  
Zomer4  
daagse  
dag 2

19 juli 2019

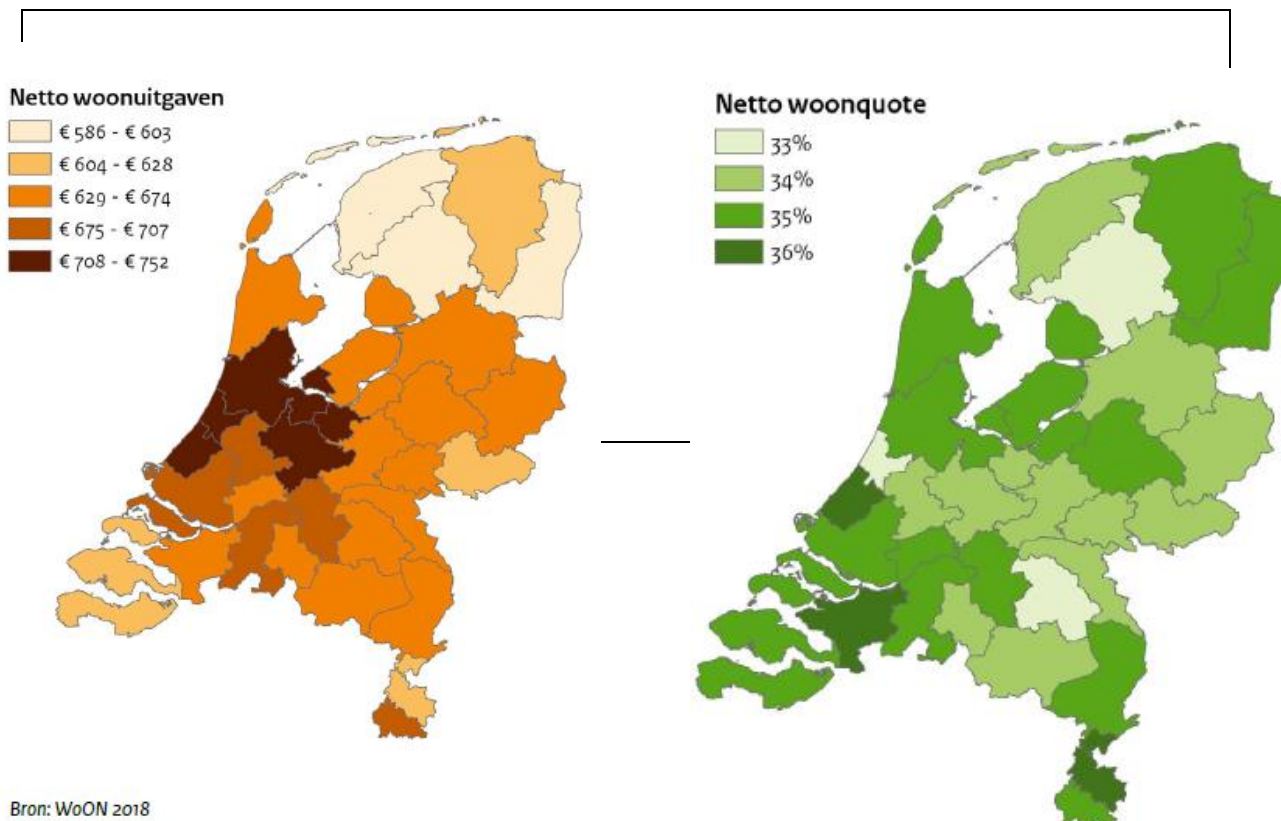
Voor het overzicht.....

Huurprijsgrenzen 2019			
Liberalisatiegrens			€720,42
Hoge aftoppingsgrens			€651,03
Lage aftoppingsgrens (1-2 p huishoudens)			€607,46
Kwaliteitsgrens			€424,44
Inkomensgrenzen 2019			
Huurtoeslaggroep		Bruto p/j max	Netto p/m (benadering)
	eenpersoons	€22.700	€1675
	meerpersoons	€30.825	€2.059
	eenpersoons-aow	€22.675	
	meerpersoons-aow	€30.800	
Secundaire doelgroep (EC doelgroep)		€38.035	€2.380
		€42.436	€2.566
Inkomensgrens voor inkomensafhankelijke huurverhoging	max. inflatie plus 4%	€42.436	
Middeninkomens volgens Planbureau Leefomgeving 2017 naar 2019 vertaald	Lage middeninkomens	tussen €38.000 en €42.500	
	Midden inkomens	tussen €42.500 en €48.500	
	Hoge middeninkomens	tussen €48.500 en €54.000	
Kabinetvoorstel			
Inkomensgrenzen sociale huur	eenpersoons	€35.000	
	meerpersoons	€42.000	
Inkomensafhankelijke hvh	alleenstaanden	vanaf €45.000	Jaarlijks + €50 p/m tot aan liberalisatiegrens
	meerpersoonshuishouden	vanaf €52.000	Jaarlijks + €50 p/m tot aan liberalisatiegrens
	alleenstaanden	vanaf €55.000	Jaarlijks + €100 p/m tot maximale huurprijsgrens puntentelling
	meerpersoonshuishouden	vanaf €74.500	Jaarlijks + €100p/m tot maximale huurprijsgrens puntentelling

- In de **lokale monitor wonen** staan in tabel 3.2 cijfers over de huurquote en de woonquote van de verschillende huishoudtypen in uw gemeente.  
Welke huishoudtypen hebben in uw gemeente de hoogste huur-en woonquote?

- De tabel hieronder uit WoOn2018 geeft de landelijke ontwikkeling weer van de huur- en woonquote naar inkomensklasse. Daarbij is de landelijk gemiddelde stijging van het inkomen van 5% tussen 2015 en 2018 meegenomen.  
Welke conclusie kunt u uit de cijfers hieronder trekken? En hoe verhoudt zich dat tot de cijfers uit de Lokale monitor van uw gemeente?

	Huurquote			Woonquote		
	2012	2015	2018	2012	2015	2018
Huurtoeslaggroep	23%	26%	24%	36%	38%	37%
Secundaire doelgroep	28%	30%	30%	38%	39%	39%
Middeninkomens	25%	24%	25%	30%	32%	32%
Hoge middeninkomens tot 2x modaal	19%	21%	22%	26%	27%	28%
Vanaf 2x modaal	14%	16%	17%	19%	21%	21%
<b>Totaal</b>	<b>23%</b>	<b>26%</b>	<b>25%</b>	<b>33%</b>	<b>35%</b>	<b>35%</b>



3. De kaartjes hierboven laten de netto woonuitgaven per regio én de netto woonquote per regio zien. De netto woonuitgaven zijn hoger in gebieden met een hoge woningmarktdruk, maar in de netto woonquote zie je dat verschil nauwelijks terug. Welke verklaring kunt u daarvoor bedenken?

4. a. In de lokale monitor wonen vindt u in tabel 4.1 ook *het aandeel huishoudens met een betaalrisico in corporatiewoningen*. Dat gaat zowel over de huurtoeslag groep als over de secundaire doelgroep. Kunt met de informatie uit de tabel bij vraag 2 een inschatting maken welke van deze twee doelgroepen waarschijnlijk het meest te maken hebben met een betaalrisico?

---

b. het betaalrisico wordt als volgt toegelicht in de lokale monitor wonen:  
*“een huishouden heeft een betaalrisico als het netto besteedbaar inkomen te laag is om aan alle uitgaven te voldoen. De uitgaven bestaan uit woonlasten en overige uitgaven. De woonlasten zijn de netto huurprijs, de kosten voor energie-en water en de openbare lasten uitgaven.*

*De overige uitgaven zijn bepaald in overleg met het Nibud en hebben betrekking op het bedrag dat huishoudens minimaal moeten uitgeven om in de basisbehoeften te voorzien (voeding, eten etc). Dit zijn de basisbedragen. De overige uitgaven zijn inclusief de uitgaven voor sociale participatie.”*

Wat is volgens u sociale participatie?

---

Wat betekent een betaalrisico dus voor een huishouden?

---

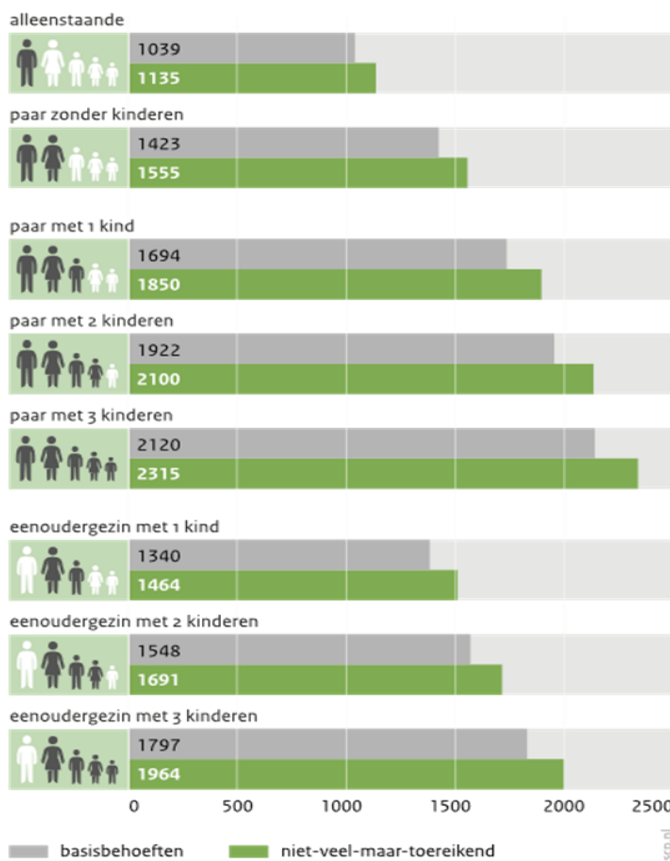
5. In de bijlagen vindt u een aantal voorbeeldbegrotingen van het Nibud. Die zijn exclusief de sociale participatie. Er worden drie inkomensgroepen getoond. Een modaal inkomen in 2019 is een inkomen van €36.000 per jaar, dat is ongeveer €2.200 netto per maand. Zij krijgen dus geen huurtoeslag.

Bekijk de voorbeeldbegroting voor een alleenstaande met een modaal inkomen.

Welke huur wordt hier van uitgegaan voor in de begroting? .....

Op welke manier kun je deze begrotingen gebruiken om te zien of een huur betaalbaar is bij een bepaald inkomen?

- 6.



Hiernaast staan referentiebudgetten uit 2017 die het Sociaal Cultureel Planbureau aanhoudt voor wat per huishouden minimaal nodig is inclusief de woonlasten. Voor een alleenstaande wordt uitgegaan van een bruto huur van € 443.

Het bedrag in de grijze balk is het bedrag wat minimaal nodig is. Het bedrag in de groene balk is het bedrag inclusief sociale participatie.

Maak de volgende berekening:

Huishouden Peter en Jeannet met twee kinderen van 10 en 13 jaar:

Het huishouden heeft een bruto jaarinkomen van €36.000 en heeft volgens de regels een woning passend toegewezen gekregen met een huurprijs van €650.

Het geld wat er maandelijks binnenkomt is:

- Netto per maand €2.270 (loon incl.vakantietoeslag)
- Huurtoeslag: €0
- Kinderbijslag: €193
- Kindgebonden budget: €114
- Zorgtoeslag: €23

Het geld wat er maandelijks uitgaat of gereserveerd moet worden is:

Vaste lasten en reserveringen *zónder de huur* als: verzekeringen, abonnementen en telefoon, onderwijs, vervoer, kleding en schoenen, inventaris, niet vergoede ziektekosten: minimaal € 1284 (dit zijn de bedragen uit de begrotingstabel min de €650,- aan huur die ze betalen)

- Boodschappen (voeding en huishoudelijke uitgaven): minimaal €665 (volgens Nibud)
- Sociale participatie: minimaal €178

Totaal in:	€
------------	---

Uit: vaste lasten en reserveringen zonder de huur	€
Uit: boodschappen	€
Uit: sociale participatie	€

Wat blijft er over voor de huur	€
---------------------------------	---

Huur	€
------	---

Conclusie	€
-----------	---

Als de punten het toelaten, wat is dan de maximale huur waar een huishouden met dit inkomen rekening mee moet houden? En hoe betaalbaar is passend toewijzen dan voor dit huishouden?

--

7. Bij het passend toewijzen volgens de Woningwet wordt meestal het systeem gekozen waar bij de toewijzing een strikte scheiding wordt gemaakt tussen de HT groep en de huurprijzen tot aan de aftoppingsgrenzen en de 'secundaire' groep die dan aangewezen is op de hogere huurprijzen tot aan de €720,- .

Verhuurder Portaal maakt gebruik van het systeem van een twee-huren beleid. Woningen worden aangeboden met twee huurprijzen: één voor als er iemand reageert uit de primaire doelgroep en een hogere huur als er iemand reageert uit de secundaire doelgroep. Maar in principe kan iedereen op elk woning reageren. (zie bericht in de bijlage)  
Biedt dit een oplossing volgens u?

8. Middeninkomens tussen wal en schip

## Samenvatting uit Rapport 'Middeninkomens op de woningmarkt'

### Planbureau voor de Leefomgeving 2017

- a. **Middeninkomens kunnen middensegment van de huurwoningmarkt vaak niet betalen...**

Huishoudens met een middeninkomen worden in de recente maatschappelijke en beleidsdiscussie vaak in één adem genoemd met het middensegment van de huurwoningmarkt, opgevat als de vrije huursector, met huren tussen circa 700 en 900 euro per maand. De analyses in deze en eerdere studies laten echter zien dat middeninkomens en het middensegment van de huurwoningmarkt zeker niet één-op-één samenvallen. Hoewel de groep middeninkomens zeer divers is (ouderen en jongeren, alleenstaanden en gezinnen) hebben ze één ding gemeenschappelijk: voor hen zijn vrije huurwoningen in het middensegment vaak niet betaalbaar. Dit geldt vooral, maar niet alleen, voor huishoudens met lagere middeninkomens: huishoudens die op basis van hun inkomen net niet meer in de sociale huursector terechtkunnen.

- b. **...en dreigen nu tussen wal en schip te gaan vallen**

Vooraf wanneer middeninkomens willen verhuizen, of voor het eerst een eigen woning willen betrekken, worden zij geconfronteerd met enkele belemmeringen. Daarbij vormen niet alleen financiële mogelijkheden een belemmerende factor: er is ook een gebrek aan passend aanbod op de woningmarkt. Het aanbod aan betaalbare en toegankelijke huurwoningen is voor middeninkomens relatief klein, de sociale sector is voor hen niet toegankelijk en lang niet alle middeninkomens kunnen of willen een woning kopen.

- c. **Het huidige woonbeleid biedt ruimte aan middeninkomens...**

Vooraf de laagste middeninkomens hebben het op basis van hun financiële mogelijkheden moeilijk op de woningmarkt. Een deel van hen kan nu door een tijdelijke verhoging van de

maximale inkomensgrens alsnog in de sociale sector terecht. Verder hebben veel middeninkomens binnen de huidige hypotheeknormen, met daarbij de mogelijkheid om de volledige waarde van de woning te financieren, nog redelijk wat mogelijkheden op de koopwoningmarkt.

- a. Lees de tekst bij a:  
Over welke inkomens en huurprijzen gaat het hier?

Wat is de belangrijkste conclusie?

- b. Welke problemen worden bij b genoemd wanneer deze inkomensgroepen willen verhuizen of starten op de woningmarkt?
- c. Welk onderdeel van het huidige huurbeleid wordt bij c genoemd als hulpmiddel voor deze groep huurders?

Tot welke inkomensgrens kan hier gebruik van worden gemaakt?

- d. Uit de laatst beschikbare gegevens blijkt, dat van de 20% ruimte die corporaties hebben om ook de middeninkomens te huisvesten, er gemiddeld slechts 4% wordt gebruikt. Weet u hoe dat bij uw verhuurder is?
- e. Welke argumenten kunt u aanvoeren als uw verhuurder die ruimte niet (volledig) gebruikt?
- f. Om de middeninkomens in de corporatiesector een plek te geven, heeft de minister een wetsvoorstel ingediend met daarin een voorstel voor een aanpassing van de inkomens grens voor sociale huur (DAEB huur) waarbij rekening wordt gehouden met de huishoudsamenstelling. Op de eerste pagina van deze reader vindt u de voorgestelde grenzen. In de nieuwsberichten (1 en2) van de Woonbond in de bijlagen vindt u de reactie op het voorstel.



## 9. Middenhuur

Huishoudens met een middeninkomens zouden terecht moeten kunnen in de zogenaamde 'middenhuur': woningen met een huurprijs tussen de €720 en €1000. Zoals we in vorige opdracht zagen is dat voor veel van de middeninkomens en zeker voor de lage middeninkomens niet betaalbaar. Voor die laatste groep geldt, dat 50% van hen geen vrije sector huur kan betalen.

- a. Hoe ziet u de rol van een huurdersorganisatie als het gaat om deze groep inkomens en huurwoningen?

Is de 'middenhuurdiscussie' alleen iets voor de grote steden?

- b. In Den Haag kunnen hogere inkomens in de middenhuur een huurboete krijgen. (zie nieuwsbericht 3 in de bijlage) In welke gemeentelijke regelgeving kun je dat soort afspraken vastleggen?

- c. Welke oproep doet de directeur van de Woonbond aan het eind van het nieuwsbericht richting de landelijke politiek?

- d. Vanuit de landelijke samenwerkingstafel middenhuur is een aanbeveling gedaan om de middenhuur ook onder de puntentelling (WWS) te laten vallen om op die manier de huurprijzen daarvan te reguleren. Hieronder een reactie vanuit de beleggerskant.

*Gertjan van der Baan (bestuur IVBN; tevens CEO Vesteda) neemt, mede namens andere marktpartijen aan de Tafel (verenigd in IVBN, NEPROM, HPP, Bouwend Nederland en NVM), nadrukkelijk afstand van die aanbeveling. Van der Baan: "Regulering werkt volkomen averechts! Daarmee zou het door de overheid gereguleerde segment op de huurwoningmarkt worden verhoogd naar 85% en kunnen marktpartijen niet langer fors blijven investeren. Voor alle inkomensgroepen tot aan € 55.000 zou dan een door de overheid gereguleerde huurwoning beschikbaar moeten worden gesteld. Voor marktpartijen resteert dan 15% van de markt. Pensioengeld is nu de voornaamste drijver van investeringen in middenhuur en het moet voor pensioenfondsen aantrekkelijk blijven om in die middenhuur te kunnen investeren. Door regulering wordt zand gestrooid in de motor van de nieuwbouw middenhuur die marktpartijen net goed op gang hebben weten te krijgen.*

Wat vindt u van het idee om de huurprijzen in de middenhuur ook onder de puntentelling te laten vallen? Lost dat iets op?

- e. In de gemeente Utrecht hebben ze in 2018 de volgende uitgangspunten voor de middenhuur geformuleerd:
- Middenhuur is huur tussen: € 710 - €950 p/m
  - Jaarlijkse huurprijsstijging maximaal CPI
  - Exploitatieperiode minimaal 20 jaar
  - Koppeling van huurprijs aan minimale oppervlakte (GBO) oplopend van 50m2 tot 80m2;
  - In binnenstad en stationsgebied 40-60m2

Ziet u hier punten in die u zou kunnen meenemen in het overleg over de middenhuur in de prestatieafspraken?

- f. Sinds 1 juli 2019 is er nieuwe wetgeving die het makkelijker moet maken voor gemeenten en corporaties om middenhuurwoningen te bouwen en te verhuren.
- De Huisvestingswet is 'verduidelijkt'. Dat betekent dat een gemeente ook middenhuur woningen kan opnemen in de huisvestingsverordening wanneer daar aantoonbaar tekort aan is.
  - De Woningwet is aangepast: de regels die golden voor corporaties om niet- daeb bezit te kunnen bouwen zijn versoepeld: de markttoets is afgeschaft.

Welke mogelijkheden ziet u met deze voorstellen voor het gesprek over de middenhuur in uw eigen gemeente?

Zijn er volgens u nog meer 'hobbels' die het investeren in middenhuur in de weg zitten? Zo ja, welke ziet u?

- g. De minister werkt nog aan twee andere voorstellen om de huurprijzen in de middenhuur aan banden te leggen.
- de 'noodknop': als tijdelijke maatregel in de huisvestingsverordening. Aan de hand van een percentage van de WOZ waarde zouden gemeenten dan kunnen voorkómen dat er buitensporig hoge huren worden gevraagd. Bij woningen met een WOZ waarde tot €300.000 zou de aanvangshuur dan met een door het Rijk vastgesteld percentage mogen stijgen na mutatie. Na de zomer wordt er opnieuw naar dit voorstel gekeken, omdat de eerste reacties veelal negatief zijn.

- aanpassing aandeel WOZ punten in de woningwaardering. Het idee was, dat de WOZ voor zo'n 25% zou meetellen in de woningwaardering. Maar in plaatsen zoals Amsterdam en andere gespannen woningmarkten is dat percentage veel hoger (in Amsterdam zelfs 39%) . De minister denkt erover om dat aandeel te maximeren op ongeveer 1/3 van het puntentotaal van een individuele woning.

De WOZ waarde (een schatting door de gemeente van de marktwaarde van de woning) telt voor woningen tot 2015 op de volgende manier mee in de puntentelling van 2019:

1. De geldende WOZ waarde gedeeld door: 9.474
2. De geldende WOZ waarde gedeeld door het aantal m<sup>2</sup> en dat gedeeld door €147

1+2 samen levert het totaal aantal WOZ punten op.

Wat is met een WOZ waarde van €180.000 en een oppervlakte van 80 m<sup>2</sup> dus het aantal WOZ punten?

Hoe komt het dat in gespannen woningmarkten de WOZ waarde hoger is?

Welk gevolg heeft een hoog aandeel van de WOZ waarde in de puntentelling voor de mate waarin woningen naar de vrije sector kunnen worden geheveld na mutatie?

### 10. Tot slot:

Vorm een groepje met andere huurdersorganisaties met een redelijk overeenkomend woningbezit.

Voorstel:

1. HF Alert, HBO-Argus,
2. HV Van Alckmaer, HB Ons Huis, HB Zeewolde, HR Velsen, MEVM,
3. HR Hardinxveld, Woonbron Dordrecht, Fijn Wonen, SHWE

Probeer met de informatie van vandaag een voorstel te formuleren waarmee u de prestatieafspraken in zou willen gaan. Neem daarin bijvoorbeeld mee:

1. De toegankelijkheid van de sociale huur voor de lage middeninkomens
2. Het beschikbaar houden van voldoende betaalbare huurwoningen voor die groep
3. Een gematigd huurbeleid voor zittende huurders
4. Het aan banden leggen van de huurprijzen in de vrije sector/ middenhuursegment (als dat bij u aan de orde is)

Schrijf uw voorstel in een paar zinnen met stift op een flap en presenteer het aan de andere twee groepen.

# Bijlagen