

Verkenning andere betaal- baarheidmodellen in de sociale huursector

Verkenning andere betaalbaarheidmodellen in de sociale huursector

Eindrapport

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van:

De Vernieuwde Stad

Auteurs:

Onderzoeksinstituut OTB

Marja Elsinga

Harry Boumeester

Cor Lamain

Vos Advies Wonen

Maarten Vos

13 april 2011

Onderzoeksinstituut OTB
Technische Universiteit Delft
Jaffalaan 9, 2628 BX Delft
Tel. (015) 278 30 05
Fax (015) 278 44 22
E-mail mailbox@otb.tudelft.nl
<http://www.otb.tudelft.nl>

© Copyright 2011 by Onderzoeksinstituut OTB

No part of this report may be reproduced in any form by print, photo print, microfilm or any other means, without written permission from the copyright holder.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
2	Opzet van het onderzoeksproject	2
2.1	Inleiding	2
2.2	Markthuren	2
2.3	Methoden voor inkomensafhankelijke huurafslag.....	4
2.4	Twee varianten op de inkomensafhankelijke huurafslag methode.....	8
2.5	Drie onderzoeksfasen	10
3	Landelijke uitgangssituatie en drie alternatieven	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Huidige situatie	14
3.3	Inkomensafhankelijke huurafslag zonder huurtoeslag (variant IAH-0)	16
3.4	Inkomensafhankelijke huurafslag met huurtoeslag (variant IAH-1).....	18
3.5	Inkomensafhankelijke huurafslag met huurtoeslag (variant IAH-2).....	19
3.6	Een directe vergelijking van de betaalbaarheidmodellen	21
3.7	De gevoeligheid van de betaalbaarheidmodellen voor inkomens- en woningwaardeontwikkelingen.....	23
4	Regionale verschillen op corporatieniveau	27
4.1	Inleiding	27
4.2	Streefhuren	28
4.3	Haag Wonen.....	29
4.4	Mitros	31
4.5	Nijestee.....	33
4.6	Portaal	34
4.7	Wonen Limburg.....	36
4.8	De Woonplaats	38
4.9	Woonstad Rotterdam.....	39
4.10	Ymere	41
4.11	Conclusies	43
5	De betaalbaarheid van het huren in de diverse beleidsvarianten	44
5.1	Inleiding	44
5.2	De huurquoten in de huidige situatie.....	45
5.3	De huurquoten van de primaire doelgroep in de diverse varianten.....	47
5.4	De huurquoten van de secundaire doelgroep in de diverse varianten.....	49
5.5	De huurquoten van de niet-doelgroep in de diverse varianten.....	49
5.6	Conclusie.....	49
6	Samenvatting en conclusies	51
6.1	Inleiding	51
6.2	Kernbegrippen	51
6.3	Beantwoording van de drie onderzoeksvragen	52
6.4	Conclusies in het perspectief van beleid	54
6.5	Van theoretische exercitie naar praktijk	56
	Literatuur	59
	Bijlagen	61

1 Inleiding

Gedurende de eerste maanden van 2010 heeft de heroverwegingswerkgroep Wonen gezocht naar manieren om liquide middelen van woningcorporaties over te hevelen naar het Rijk. Eén van de opties die daarbij naar verwachting zou worden verkend, was het (gedeeltelijk) overhevelen van de huurtoeslag naar woningcorporaties. De corporaties zouden daarbij vanuit de rijksoverheid meer huurruimte krijgen door de vrijheid om meer marktconforme huren te vragen aan huurders. De corporaties zouden zodoende (mede)verantwoordelijk zijn voor de betaalbaarheid van het wonen in de huursector. Een dergelijke overheveling van verantwoordelijkheden zou natuurlijk veel effecten hebben op de financiële stromen in de huursector. Inmiddels is niet alleen het rapport van de commissie heroverweging verschenen, maar liggen er ook analyses en adviezen van de CSED en het CPB.

Om goed voorbereid te zijn op de discussies naar aanleiding van de rapporten en op weg naar een nieuwe regering en een regeerakkoord, wenst het samenwerkingsverband De Vernieuwde Stad goed inzicht te hebben in de mogelijke consequenties van een andere verdeling van de verantwoordelijkheden tussen Rijk en corporatiesector. Consequenties voor mogelijke inkomsten- en uitgavenstromen van de sector en voor de betaalbaarheid voor de huurders in het algemeen en voor enkele individuele corporaties in het bijzonder.

Het Onderzoeksinstituut OTB en Vos AdviesWonen hebben gezamenlijk de mogelijke consequenties verkend aan de hand van simulaties van alternatieve ordeningen van huurinkomsten en huurtoeslag. Daarbij is gebruik gemaakt van bestaande informatie uit het databestand WoON 2009 en van informatie uit registratiebestanden van acht afzonderlijke corporaties.

Het gaat hierbij om een verkenning van enerzijds de mogelijke markthuren en de daarbij behorende verdien capaciteit voor corporaties. Maar anderzijds moeten de analyseresultaten ook duidelijk maken hoe de betaalbaarheid van het huren kan worden gewaarborgd in dergelijke alternatieve beleidsvarianten. De centrale onderzoeksvragen zijn dan ook:

- Welke verdien capaciteit levert een marktconform huurbeleid op?
- Hoe kan de betaalbaarheid worden geborgd binnen een marktconform huurbeleid en hoe zou de verdien capaciteit ingezet kunnen worden om de kosten voor de huurtoeslag (gedeeltelijk) bij de corporaties te leggen?
- Hoe verschillen de uitkomsten per regio of corporatie?

In het vervolg van deze rapportage wordt verslag gedaan van de gehanteerde data en uitgangspunten, de toegepaste methodieken en de analyseresultaten.

2 Opzet van het onderzoeksproject

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de onderzoeksopzet nader toegelicht. We verkennen varianten waarin de woningcorporaties via huurbeleid verantwoordelijk zijn voor de betaalbaarheid van het wonen, al dan niet tezamen met de overheid. Momenteel zijn woningcorporaties, via huurbeleid, en overheid, onder andere via huurtoeslag, gezamenlijk verantwoordelijk voor de betaalbaarheid van het wonen. Er wordt echter op grote schaal getwijfeld aan de efficiency van het huidige stelsel. Met name het zogenaamde scheefwonen is hierbij onderwerp van discussie. Deze studie is erop gericht de gezamenlijke verantwoordelijkheid van corporaties en overheid op een andere manier in te richten, namelijk via inkomensafhankelijke huren al dan niet in combinatie met huurtoeslag.

Het referentiekader in deze verkenning van varianten is de markthuur. In het vervolg van dit hoofdstuk gaan we in op hoe we de markthuur in onze analyse bepalen. Vervolgens staan we stil bij de vraag wat betaalbaar is en hoe we de betaalbaarheidsnormen kunnen vertalen naar een systeem van inkomensafhankelijke huren.

De effecten van alternatieve betaalbaarheidmodellen zoals we die in dit rapport schetsen, gelden overigens onder de aanname dat de stelselwijziging ineens zou worden doorgevoerd. Een soort van bigbang scenario dus, zonder gedragswijzigingen van huurders en verhuurders.

2.2 Markthuren

In dit onderzoek naar alternatieve betaalbaarheidmodellen voor het wonen in de huursector staat het uitgangspunt centraal dat de huidige, historisch bepaalde netto huren (meestal) veel lager zijn dan de theoretische markthuur van de woningen. Het verschil tussen beide huurniveaus komt tot stand door het toepassen van kortingen in de vorm van een huurafslag en een huurtoeslag. De huurafslag is het verschil tussen de markthuur en de vraaghuur; de bijdrage van corporaties aan het realiseren van betaalbare huren (mede het gevolg van het (inflatievolgend) huurprijsbeleid in het verleden en het toepassen van het woningwaarderingssysteem). De huurtoeslag is het verschil tussen de vraaghuur en de uiteindelijk door een huishouden te betalen netto huurprijs door het toepassen van een expliciete subsidie; afhankelijk van het inkomen en samenstelling van het huishouden zoals omschreven in de Wet op de huurtoeslag. In het zoeken naar alternatieve betaalbaarheidmodellen gaat het dus om het bepalen van de totale korting op de markthuur, die aan huurders (in de doelgroep) wordt gegeven, en om de verdeling van deze korting over de huurafslag en de huurtoeslag.

Een belangrijke en zeer bepalende factor is hierbij dus de **markthuur** van de woningen in de sociale huursector. Dit is de huur die in de ‘vrije’ markt gerekend zou kunnen worden en is voor de Nederlandse situatie, met een sterke huurregulering en het toewijzingsbeleid, niet bekend. Volgens velen is de markthuur zelfs het best bewaarde geheim van de woningmarkt. Wij sluiten ons graag aan bij deze stelling voor wat betreft de Nederlandse situatie, maar dat betekent niet dat wij afzien van een verkenning van markthuren. Wij sluiten ons aan bij deze stelling omdat het inderdaad waar is dat het in de zeer gereguleerde woningmarkt in Nederland, moeilijk is om uitspra-

ken te doen over de markthuur. Immers, het grootste deel van de huurmarkt in Nederland is onderhevig aan huurprijsregulering en het is daar onbekend wat de markthuur zou kunnen zijn. Slechts een klein deel van de markt is geliberaliseerd, d.w.z. niet onderhevig aan huurprijsregulering. Echter, dit deel van de markt is wel onderhevig aan concurrentie met de koopmarkt, een markt die in grote mate is beïnvloed door de fiscale behandeling van de eigen woning. Analyses laten zien dat voor hogere inkomens, de doelgroep die doorgaans met dit segment wordt beoogd, er sprake is van een felle concurrentie met de koopsector, kopen kent veelal lagere kosten dan huren. In dit deel van de markt staan de prijzen dus onder druk door de koopsector.

Betekent dit alles dat er geen uitspraken kunnen worden gedaan over markthuren? Nee, is ons antwoord, verkenningen kunnen zeker, mits goed onderbouwd, plaatsvinden, maar moeten ook met de nodige voorzichtigheid worden omkleed. Er zijn verschillende verkenningen van de markthuur in Nederland uitgevoerd. Zo blijkt uit het onlangs verschenen rapport over de woningmarkt van het CPB dat de huren in de geliberaliseerde sector in Nederland in de praktijk gemiddeld 4,7% van de WOZ-waarde bedragen (CPB, 2010). De praktijk van Huur op Maat, leert dat corporaties in de praktijk 3,7-5,2% van de WOZ-waarde aanhouden als markthuur (Kromhout et al., 2010).

In de analyse van de woningmarkt gaat het CPB verder uit van een rendementseis van 5,7% (CPB, 2010). CSED gaat in haar rapport “Naar een integrale hervorming van de woningmarkt” uit van een markthuur van 4,7% van de WOZ-waarde (CSED, 2010). De commissie Heroverweging hanteert in het “Rapport brede heroverwegingen. Wonen” (BBO, 2010) 4,5% van de WOZ-waarde. Volgens de auteurs van het rapport: “Deze 4,5% is af te leiden van de huidige huur in perifere gebieden en van de commerciële rendementseis, verminderd met het prijsopdrijvende effect van koopsubsidies.”

Dit percentage komt overeen met die in een studie van Schilder en Conijn (2009) in hun studie naar de kloof tussen kopen en huren. Zij stellen vast dat in deze aanname van het CPB het prijsopdrijvende effect van de hypotheekrenteaf trek wordt meegenomen. Zij zijn van mening dat hiervoor gecorrigeerd moet worden door de WOZ-waarde te verlagen. De verlaging die is toegepast is een neerwaartse correctie van 25% en komt omgerekend uit op 4,5% van de WOZ-waarde. Deze omvang ligt in lijn met diverse onderzoeken naar het prijseffect van het fiscale beleid in de koopsector (Schilder en Conijn, 2009).

In onze analyses sluiten wij aan bij de laatste benadering en gaan dus uit van een markthuur die gelijk is aan 4,5% van de WOZ-waarde van de woning. We realiseren ons daarbij dat die 25% een inschatting is van het prijsopdrijvend effect van de fiscale behandeling van de eigen woning. Het doel van deze studie is dat we willen verkennen hoe de markthuur eruit kan zien. En in het verlengde daarvan hoe meeropbrengsten als gevolg van het in rekening brengen van de markthuur door corporaties kan worden ingezet voor een betaalbaarheidsbeleid. Het is dus belangrijk om een reeel beeld te krijgen en niet jezelf rijk te rekenen. Een risico dat ons inziens aan de orde is bij de veronderstellingen van het CPB. We sluiten daarom aan bij de benadering van Schilder en Conijn (2009), de meest voorzichtigste variant uit alle recente rapporten geschreven door woningmarkt experts.

We benadrukken hierbij dat het gaat om een benadering van de werkelijkheid. Het is een benadering, waarbij geredeneerd wordt vanuit het aanbod en de rendementseisen van de verhuurder. De vraag is hoe de vraagzijde van de markt gaat reageren en in

het bijzonder hoe deze vraagreactie uitpakt wanneer er sprake is van een huurafslag door corporaties; al dan niet in combinatie met een huurtoeslag van de rijksoverheid. De reactie van de vrager op de woningmarkt bepaalt in sterke mate in hoeverre de door ons veronderstelde markthuren ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden. Maar die reactie zal ook mede afhangen van de beleidsontwikkelingen ten aanzien van de koopsector, omdat het geliberaliseerde deel van de huurmarkt sterk moet concurreren met de koopsector.

Uitgaande van de vastgestelde markthuren zijn dan eenvoudig de **totale kosten voor de betaalbaarheid** van het wonen in de huursector in de huidige situatie te berekenen. Deze kosten bestaan namelijk uit de totale huurmatiging (markthuur minus vraaghuur) door woningcorporaties (ook wel huurafslag) en de totale uitgaven aan huurtoeslag. Zoals gezegd is de huurtoeslag huishoudensspecifiek, maar wordt de huurmatiging in de huidige situatie generiek toegepast. In onze zoektocht naar alternatieve betaalbaarheidmodellen hebben we ons gericht op systemen om ook de huurmatiging huishoudensspecifiek te maken. Daarbij zijn drie varianten uitgewerkt:

1. In de eerste variant (in het vervolg IAH-0 genoemd) wordt de betaalbaarheid volledig via inkomensafhankelijke huurafslag op de markthuren gerealiseerd.
2. In de tweede variant (IAH-1) wordt de betaalbaarheid geborgd door een inkomensafhankelijke huurafslag in combinatie met huurtoeslag.
3. In de derde variant (IAH-2) wordt de betaalbaarheid geborgd door een inkomensafhankelijke huurafslag in combinatie met huurtoeslag, waarbij de werking van de huurtoeslag maximaal wordt benut (huurafslag tot maximaal de aftoppingsgrenzen uit de huurtoeslag).

2.3 Methoden voor inkomensafhankelijke huurafslag

Bij een systeem van inkomensafhankelijke huurafslag hebben we naast de markthuur ook normeringen nodig voor de maximale woonkwaliteit, die betaalbaar moet worden gemaakt en voor acceptabele huurquoten voor (groepen) huishoudens. Wat betreft de huurquoten is aansluiting gezocht bij de betaalbaarheidsnormen van de huurtoeslag. Wat betreft de woonkwaliteit hebben we de aanname gedaan dat de huidige gemiddelde woningvoorraad in de corporatiesector een redelijke representatie is van de maatschappelijke norm hiervoor op dit moment¹. Beide parameters zijn eenvoudig in het model aan te passen. Daarmee kan desgewenst ook de gevoeligheid worden onderzocht van een andere invulling. Want zowel huurquote als woonkwaliteit zijn politiek-ideologische keuzes.

De vaak geuite behoefte aan regionalisering van de betaalbaarheid is in de gekozen methodiek automatisch ingebouwd. De markthuur van de gekozen referentiewoning bepaalt de grootte die de huurafslag moet hebben om deze referentiewoning betaalbaar te maken. Deze markthuur verschilt sterk tussen de verschillende regio's. De woningmarktgebieden in Nederland zijn daarom in vijf regio's onderverdeeld op basis van de gemiddelde markthuurprijs per vierkante meter woonoppervlakte.

De woonkwaliteit die betaalbaar moet blijven (tegen een acceptabele huurquote) voor een huishouden wordt bepaald aan de hand van de **referentiewoning** voor het desbetreffende huishouden in de betreffende regio. Vanuit de redenering dat een bepaald deel van de woningvoorraad van de corporaties bereikbaar moet blijven voor de doelgroep, onderscheiden naar vier typen huishoudens (éénpersoons-, tweeper-

¹ Dat hoeft niet voor individuele corporaties op te gaan, want sommige corporaties hebben relatief minder goed bezit dan andere

soons-, drie- of vierpersoons- en vijf- of meer persoonshuishoudens), zijn de verdeling van de huishoudens in de doelgroep naar deze vier subgroepen en de verdeling van de corporatiewoningen naar huurhoogte (minus de duurste 3%; het ‘geliberaliseerde’ deel) tegen elkaar afgezet. Ervan uitgaande dat de éénpersoonshuishoudens in de kleinste en dus veelal goedkoopste woningen gehuisvest kunnen worden, betekent een aandeel van bijvoorbeeld 45% van deze subgroep in de doelgroep, dat de 45% (+10% frictieruimte) goedkoopste huurwoningen voor hen gereserveerd zouden moeten worden. Frictieruimte betreft extra woningen die als “schuifruimte” nodig zijn, om huishoudens te kunnen laten verhuizen. De markthuurprijs die bij die woning van de 55%-grens hoort, wordt dan de **referentiehuur** voor de éénpersoonshuishoudens. In onderstaande tabel is een voorbeeld uitgewerkt van deze methode.

Grootte huishouden	Aandeel in doelgroep	Frictieruimte	Bereikbare deel woningvoorraad corporaties
1 persoon	45%	10%	(45 + 10 =) 55%
2 personen	30%	5%	(45 + 30 + 5 =) 80%
3 of 4 personen	19%	0%	94%
5 of meer personen	6%	0%	100%*

* exclusief de duurste 3% van de corporatievoorraad. Deze wordt als te liberaliseren beschouwd.

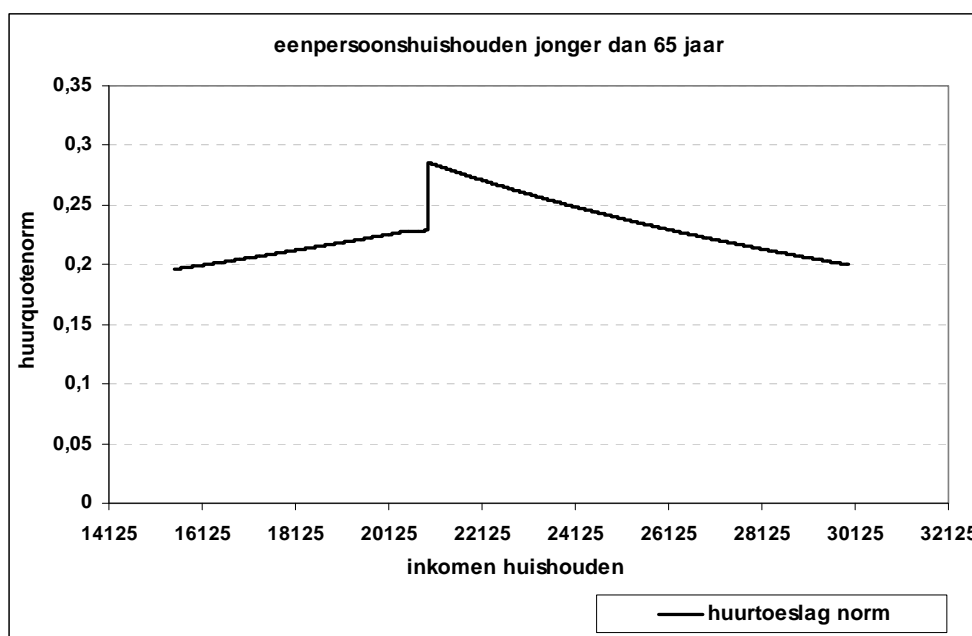
Grootte huishouden	Berekende referentiehuren				
	Regio 1	Regio 2	Regio 3	Regio 4	Regio 5
1 persoon	484	555	660	686	780
2 personen	626	683	773	814	949
3 of 4 personen	705	829	866	930	1140
5 of meer personen	743	889	923	983	1249

Bron: WoON 2009, bewerking OTB.

Voor een systeem van inkomensafhankelijke huurafslag resteert dan nog het vaststellen van **acceptabele huurquoten** voor groepen huishoudens, onderverdeeld naar het aantal personen in het huishouden en de hoogte van het huishoudinkomen. Daarbij sluiten we aan bij de bevindingen van een studie van de SEV uit 2007, waarin een analyse is uitgevoerd op de huurquoten die ontstaan bij toepassing van de huurtoeslag (SEV, 2007). In deze analyse is als norm voor een betaalbare huur voor huurtoeslagontvangers de aftoppingsgrenzen gehanteerd (momenteel € 511 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 548 voor huishoudens met meer personen). Deze norm is gekozen omdat de rijksoverheid deze ook impliciet als normhuur toepast. In het verleden stond zij slechts beperkt toewijzingen aan huurtoeslagontvangers boven deze huurprijs toe (de zogenaamde passendheidstoets) en zij verwacht nog steeds van corporaties en gemeenten dat zij deze prijzen als maximum normen bij toewijzingen hanteren.

Gegeven deze huur en het te berekenen bedrag aan huurtoeslag waar een huishouden met een bepaald inkomen en aantal personen in aanmerking komt, kan een grafiek gemaakt worden waarin de netto huurquote is weergegeven (zie grafiek hieronder). Deze netto huurquote is het uitgangspunt voor ontvangers van huurtoeslag. Voor huishoudens met een inkomen boven de huurtoeslagtabel hebben we een vast percentage als huurquote vastgesteld, die is afgeleid van de laagste inkomens die niet meer in aanmerking komen voor huurtoeslag. Maar in tegenstelling tot de SEV huur-

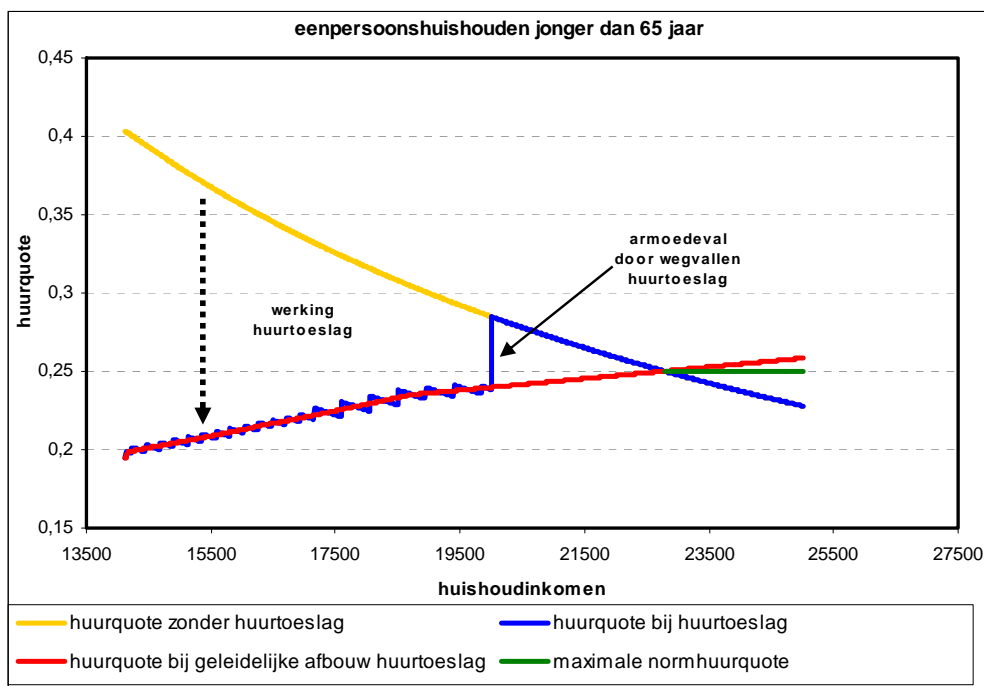
quotes die bij Huur op Maat gehanteerd worden hebben we gemeend een correctie aan te moeten brengen.



In de grafiek valt op dat de huurquote in de huurtoeslag een plotseling stijging maakt rond de €21.000 euro. Dit wordt veroorzaakt, doordat er een vrij fors bedrag, circa €100 per maand, aan huurtoeslag vervalt als het inkomen net boven de inkomensgrens van de huurtoeslag uitkomt. Deze forse armoedeval zorgt ervoor dat huishoudens in een smal deel van het inkomenspectrum een erg forse huurquote zouden hebben. We hebben daarom de piek die ontstaat door de abrupte afbouw van de huurtoeslag ‘afgetopt’. De huurquotelijijn die tot aan de piek bijna lineair oploopt, hebben we doorgetrokken tot hij de kromme raakt die de uitkomst weergeeft van vraaghuur (in de grafiek € 511) gedeeld door het inkomen op de x-as. Op dat snijpunt is het huishouden in staat om de huur ter hoogte van de aftoppingsgrens zelf te betalen is onze aanname. De huurquote die daarbij ontstaat, nemen we als percentage ook voor de huishoudens met een hoger inkomen. We laten daar de huurquote dus niet verder stijgen, zoals dat binnen de huurtoeslaggroep wel geleidelijk gebeurt.

Tot 65 jaar	Minimum inkomensniveau	Minimum norm huurquote	Maximum Inkomensniveau	Maximum norm huurquote
1 persoon	14.500	19%	23.500	25%
2 personen	18.000	16%	30.000	20%
3 of 4 personen	18.000	16%	30.000	20%
5 of meer personen	18.000	16%	30.000	20%
65 jaar en ouder				
1 persoon	14.500	19%	21.000	27%
2 personen	18.000	15%	28.000	20%
3 of 4 personen	18.000	16%	29.000	21%
5 of meer personen	18.000	16%	29.000	21%

We sluiten ook qua verdeling in huishoudenscategorïeën aan op de uitgangspunten van de huurtoeslag. Dit betekent dat we bij het vaststellen van de normering onderscheid aanhouden naar huishoudens onder de 65 jaar en vanaf 65 jaar (vanwege de afwijkende fiscale behandeling van de inkomens in beide groepen) en dat er een onderscheid wordt aangehouden naar één-, twee- en meerpersoonshuishoudens (de drie- en vierpersoonshuishoudens en de vijfpersoonshuishoudens krijgen dezelfde normhuur toegekend). Per groep is voor zowel voor een huishouden met een belastbaar inkomen op minimumniveau, als voor een huishouden met een maximuminkomen (= de door ons opgehoogde maximale inkomensgrens uit de huurtoeslag) de bijbehorende normhuurquote berekend. De lijn die per huishoudengrootte getrokken kan worden tussen de minimumquote en de maximumquote geeft dan **de normhuurquote** weer voor de (verlengde) primaire doelgroep. Deze is afhankelijk is van huishoudengrootte en inkomensniveau. Voor inkomens boven de opgehoogde maximale inkomensgrens blijft de huurquote gelijk.



In bovenstaande grafiek is als voorbeeld de relatie weergegeven tussen de berekende huurquote (op basis van het belastbaar inkomen) voor eenpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar, volgens de huurtoeslag en de inkomensafhankelijke huurafslag. Vanaf het maximum inkomensniveau wordt deze norm gelijk gehouden (zie ook schema en afbeelding hierboven). Onder het minimum inkomen is geen huurquote gedefinieerd. We nemen aan dat ieder huishouden minimaal het minimum inkomen kan realiseren, naar analogie van de huurtoeslag.

Door de regionaal gedifferentieerde markthuurlen van de referentiewoning te combineren met de bovenstaande norm huurquoten per type huishoudens, ontstaat er een zogenaamde **inkomensafhankelijke huurafslagtabel**. Omdat de referentiehuren hoger zijn voor grotere huishoudens krijgen zij meer korting dan een klein huishouden. Dit betekent dus ook dat een huishouden dat zich uitbreidt meer huurafslag krijgt (net als nu in de huurtoeslag) en dat een huishouden dat krimpt minder huurafslag krijgt.

Wanneer per regio de referentiewoning is vastgesteld, is per type huishouden de **inkomensafhankelijke huurafslag** als volgt te berekenen:

Referentiewoning -/- normhuur (normhuurquote * belastbaar huishoudeninkomen) = bedrag huurafslag. Door de huurafslag te delen door de referentiewoning wordt het **kortingspercentage** verkregen. Een huishouden behorende tot de desbetreffende huishoudengroep heeft dan recht op een huurafslag gelijk aan dat kortingspercentage maal de feitelijke markthuur; ongeacht de hoogte van die huurprijs. Ter verduidelijking is hieronder een voorbeeld uitgewerkt voor een vergelijkbaar huishouden naar samenstelling en inkomen, maar met verschillende markthuren:

	Basisberekening referentiewoning	Goedkoper wonen	Duurder wonen	Veel duurder wonen
Markthuur	800	600	1000	1500
Normhuur	500			
Huurafslag	300	225	375	563
Kortingspercentage	= 37,5%	37,5%	37,5%	37,5%
Gekorte huur	500	375	625	937

Huurders met een hoog inkomen die in een eenvoudige woning met een lage markthuur wonen, kunnen daar binnen deze systematiek gewoon, maar zonder korting, blijven wonen. Omdat de huurafslag ook wordt toegepast voor huurders met een inkomen boven de maximale inkomensgrens uit de huurtoeslag, kunnen ook de huurders met een middeninkomen profiteren binnen deze inkomensafhankelijke huurafslag (zie ook de grafische weergave van de systematiek in paragraaf 2.4). Enerzijds kunnen zij lagere netto huurkosten krijgen door de toepassing van de huurafslag. Anderzijds krijgen zij meer keuze op de huurmarkt, omdat ook goedkopere huurwoningen door hen betrokken kunnen worden binnen deze systematiek.

2.4 Twee varianten op de inkomensafhankelijke huurafslag methode

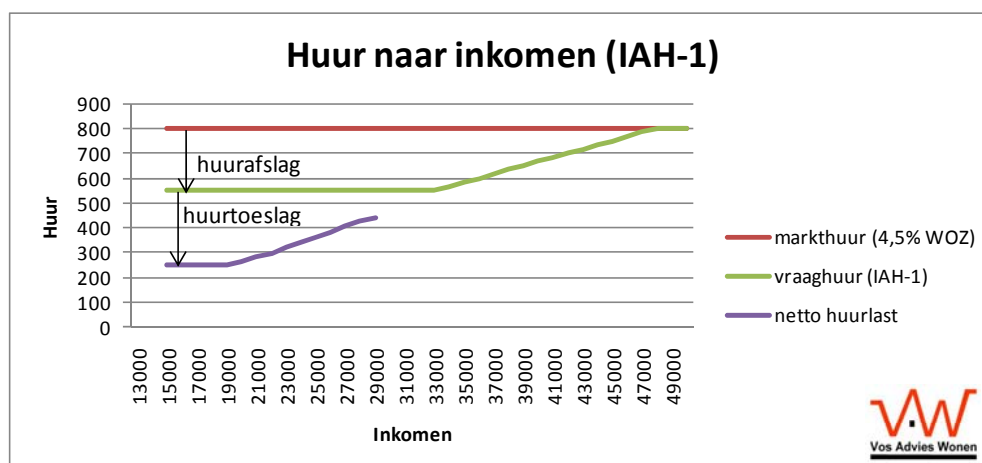
De tot nu toe beschreven methode geeft de inkomensafhankelijke huurafslag in de meest zuivere vorm aan; als een instrument dat de werking van de bestaande huurtoeslag geheel overneemt en dat kan worden uitgevoerd door of de woningcorporaties of de overheid. Het zou de kosten van het betaalbaar houden van het wonen in de huursector volledig bij de (sociale) verhuurders neerleggen, waar dan (al dan niet voldoende) extra markthuuropbrengsten tegenoverstaan. Daarnaast zijn er twee varianten op deze “zuivere huurafslag” methodiek (IAH-0) uitgewerkt, waarbij wel rekening wordt gehouden met het bestaan van de huurtoeslag systematiek. Er hoeft dus minder korting worden verschaft, de huurtoeslag zorgt in principe voor betaalbaarheid voor huren onder de aftoppingsgrenzen bij de inkomensgroep die voor huurtoeslag in aanmerking komt.

Een rekenvoorbeeld

	IAH-0	IAH-1
Inkomen	14.500	14.500
Huurquote	19%	nvt
Normhuur	230 (19% x 14500)	511 (1e aftoppingsgrens)
Referentiewoning	600 (voorbeeld)	600 (voorbeeld)
Kortingspercentage	62% (600-230)/600	15% (600-511)/600

NB: bij IAH-1 krijgt de huurder ook huurtoeslag, in dit rekenvoorbeeld € 263 per maand, zodat zijn netto huur uitkomt op € 248 per maand.

De inkomensafhankelijke huurafslag variant 1 (in het vervolg aangeduid met IAH-1) gaat ervan uit dat huishoudens voor de referentiewoning een normhuur kunnen betalen die gelijk is aan de aftoppingsgrenzen in de huurafslag. Dit betekent dat voor hen niet de hiervoor genoemde huurquote * huur van de referentiewoning bepalend is voor het vaststellen hun huurkorting, maar de aftoppingsgrens. In variant IAH-1 wordt het berekende kortingspercentage consequent toegepast. Zo krijgt het huishouden dat volgens de berekening in het rekenvoorbeeld 15% korting krijgt, deze ook bij een woning met een markthuur van 500 euro. De vraaghuur wordt in dat geval: €500 * 85% = € 425.



Bron: Vos, 2008 (bewerkt).

In de tweede variant (IAH-2) gaat de corporatie eerst zoveel mogelijk de betaalbaarheid via de huurtoeslag tot stand laten komen. De corporatie geeft een huishouden, dat qua inkomen voor huurtoeslag in aanmerking komt, geen korting voor zover dat zou leiden tot minder huurtoeslag. Het kortingspercentage wordt hiertoe alleen consequent toegepast voor zover de vraaghuur daarmee boven de aftoppingsgrens uitkomt. Maar als het berekende kortingspercentage bij een bepaalde woning ertoe zou leiden dat de huur onder de aftoppingsgrens zakt, dan wordt de korting beperkt. Woningen met een markthuur onder de aftoppingsgrens krijgen in deze methodiek helemaal geen korting meer. De huurtoeslag zorgt toch voor betaalbaarheid.

In zowel variant IAH-1 als variant IAH-2 is er sprake van een combinatie van het toepassen van een inkomensafhankelijke huurafslag én de huurtoeslag om de betaalbaarheid van het wonen in de huursector te vergroten voor huishoudens.

Binnen de drie varianten bestaan de volgende knoppen waarmee de uitwerking van de systematiek kan worden beïnvloed (tussen haakjes is aangegeven op welke methode dat invloed heeft):

1. de definiëring van de markthuur (IAH-0, IAH-1 en IAH-2);
2. de hoogte van de referentiehuur in de huurafslag-methodiek (IAH-0, IAH-1 en IAH-2);
3. de vastgestelde huurquote per huishoudengroep in de huurafslag-methodiek (IAH-0, bij IAH-1 en IAH-2 alleen voor middeninkomens);
4. De verhouding tussen prijs en kwaliteit, ofwel het loslaten van een vast kortingspercentage bij een gegeven huishouden (IAH-2 is hiervan een voorbeeld).

We willen er hier nog op wijzen dat er ter ondersteuning van de lezer nog een begrippenlijst met de belangrijkste definities is opgenomen in de bijlage A.

2.5 Drie onderzoeksfasen

Het onderzoeksproject is uiteindelijk in drie fasen uitgevoerd. In eerste instantie zijn er analyses uitgevoerd op de gegevens uit het databestand van het WoON 2009 om de totale kosten voor de betaalbaarheid en de verdien capaciteit bij marktconform huurbeleid en de in de huidige situatie in kaart te brengen. Daarnaast zijn de betaalbaarheidskosten en de verdien capaciteit berekend in drie alternatieve beleidssystemen (IAH-0, IAH-1 en IAH-2), die in de vorige paragraaf zijn toegelicht. Deze analyses zijn op landelijk en regionaal niveau uitgevoerd, waarbij het betaalbaarheidmodel is gedifferentieerd op basis van lokale marktomstandigheden per regio (verschillen in huurprijsniveaus).

Achter de gemiddelde cijfers per regio kunnen natuurlijk ook zeer verschillende resultaten per woningcorporatie schuilgaan. Daarom zijn in de tweede fase van het project de analyses uit de eerste fase grotendeels herhaald voor acht verspreid in het land liggende woningcorporatie, die lid zijn van De Vernieuwde Stad en op vrijwillige basis hun gegevens over 2009 beschikbaar hebben gesteld. Het betreft hier de volgende corporaties: Ymere (Amsterdam), Woonstad Rotterdam (Rotterdam), Haag Wonen (Den Haag), Mitros (Utrecht), Nijestee (Groningen), De Woonplaats (Enschede), Portaal (Arnhem/Nijmegen) en Wonen Limburg (krimpregio). Per corporatie zijn daarbij de huidige situatie, variant IAH-1 en variant IAH-2 doorgerekend², waarbij de verdien capaciteit en de omvang van de huurtoeslag en van de huurafslag worden berekend. Deze rekenexercities zijn in eerste instantie uitgevoerd met behulp van de feitelijke (historisch bepaalde) vraaghuren in relatie tot de (theoretische) markthuur. Daarna zijn de analyses herhaald op basis van de door de corporatie zelf gehanteerde huidige streefhuren van de woningen, als zijnde de vraaghuur. Dit laatste omdat dit inzicht geeft in de verdien capaciteit van een nieuw systeem ten opzichte van het reeds voorgenomen huurbeleid.

Wanneer er gekozen wordt voor een andere ordening van het betaalbaar houden van het wonen in de huursector, zal dit niet alleen consequenties hebben voor de financiële stromen bij overheid en woningcorporaties. Het zal zeker ook gevolgen hebben voor de woonlasten van huishoudens in de huursector. Daarom is in de derde onder-

² Op verzoek van de opdrachtgever zijn in deze fase van het onderzoek het aantal door te rekenen modellen beperkt. IAH-0 verviel, omdat het inmiddels duidelijk was geworden dat de huurtoeslag niet zou worden overgeheveld naar de woningcorporaties.

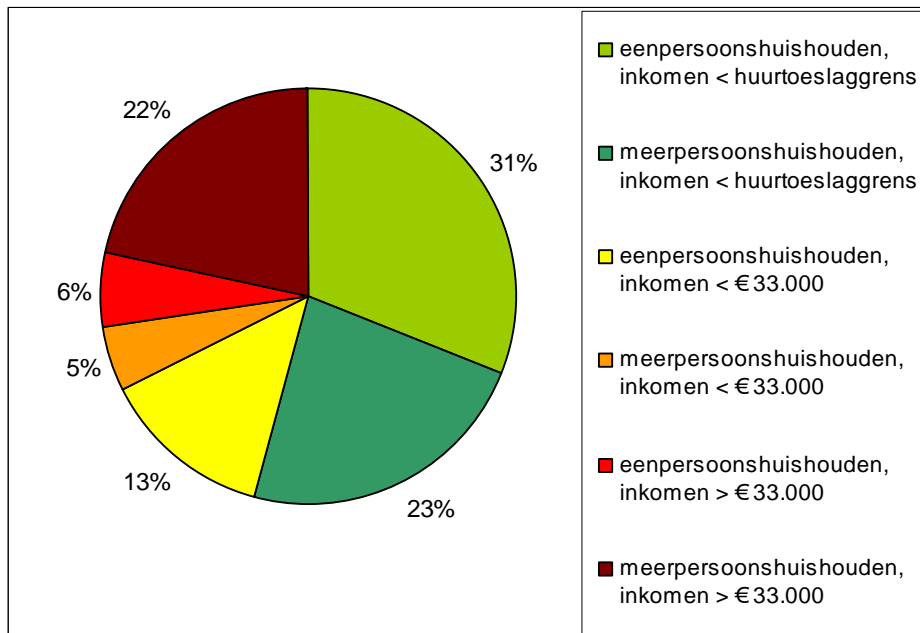
zoeksfase ook nader ingegaan op de betaalbaarheid van het wonen binnen de diverse beleidsvarianten voor huurders in het algemeen, en de primaire en secundaire doelgroep in het bijzonder. Daartoe zijn voor een groot aantal huishoudengroepen de huurquoten bepaald in de huidige situatie en volgens de inkomensafhankelijke huurafslag varianten (IAH-0, IAH-1 en IAH-2).

3 Landelijke uitgangssituatie en drie alternatieven

3.1 Inleiding

Uit een eerste analyse van de gegevens uit het databestand van het WoON 2009 blijkt dat we in Nederland 2.355.000 huurders tellen, die in zelfstandige woonruimte binnen de sociale huursector wonen. Van deze huishoudens komt 51%, op basis van de hoogte van het belastbaar huishoudinkomen en de hoogte van het (eventuele) eigen vermogen, in aanmerking voor de huurtoeslag regeling. Ongeveer 10% van de huurders blijkt op grond van een te groot eigen vermogen buiten de regeling te vallen en de overige 39% beschikt over een inkomen dat boven de huurtoeslaggrens ligt. Als we deze huurders onderverdelen naar primaire doelgroep (inkomen tot huurtoeslaggrens), secundaire doelgroep (inkomen tot 33.000 euro) en niet-doelgroep krijgen we een onderverdeling zoals hieronder in figuur 1 is weergegeven. Ruim de helft van deze huishoudens behoort tot de primaire doelgroep; waaronder duidelijk meer éénpersoonshuishoudens dan meerpersoonshuishoudens. Nog eens bijna 20% van de huurders valt binnen de inkomensgrens die door EU is gesteld; de door ons secundaire doelgroep genoemd.

Figuur 1 Zelfstandig wonende huurders in de sociale huursector, naar huishoudensamenstelling en hoogte belastbaar huishoudinkomen, 2009



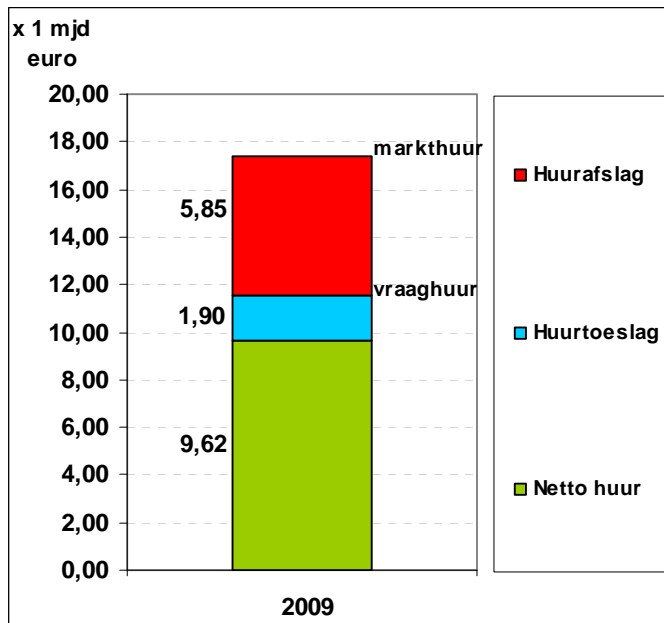
Bron: WoON 2009, bewerking OTB.

Kijken we naar de woningen waarin deze huishoudens wonen, dan blijkt circa 3% van de woningen een vraaghuur boven de maximale huurtoeslaggrens (€631,73, prijspeil 2009) te hebben. De huishoudens in deze woningen vallen buiten de huurtoeslagregeling, ongeacht hun financiële situatie. Gemiddeld bedraagt de vraaghuur voor een woning in de sociale huursector €408 (prijspeil, in 2009), waarop in theorie gemiddeld een huurtoeslag van €67 in mindering moet worden gebracht. In de praktijk blijken niet alle huishoudens hun recht op huurtoeslag te verzilveren, waardoor

het feitelijk betaalde bedrag op gemiddeld €63 uitkomt. Wanneer we de vraaghuur vergelijken met de berekende markthuur (4,5% van de WOZ-waarde), dan blijkt de eerstgenoemde huurprijs gemiddeld €207 lager uit te komen. Dit noemen we de huurafslag in de huidige situatie.

Maar wat voor bedragen levert dit nu op over de gehele sociale huursector bezien? Uitgaande van de huurprijzen, inkomens en de verdeling van huishoudens over de woningvoorraad zoals die in het WoON 2009 zijn gegeven en van een theoretische markthuur zoals in dit onderzoek gedefinieerd, zou maximaal 17,4 miljard euro aan huuropbrengsten te realiseren zijn in de sociale huursector (zie figuur 2). Daarvan komt 'maar' 11,5 miljard euro daadwerkelijk als huur bij de woningcorporaties terecht; waarvan 84% afkomstig is van de huurders en 16% in de vorm van huurtoeslag van de overheid. De overige 5,9 miljard euro aan maximaal mogelijke huuropbrengst wordt niet door corporaties in rekening gebracht.

Figuur 2 Totale geldstromen in de sociale huursector betreffende de theoretische huuropbrengsten en kortingen, op jaarbasis 2009

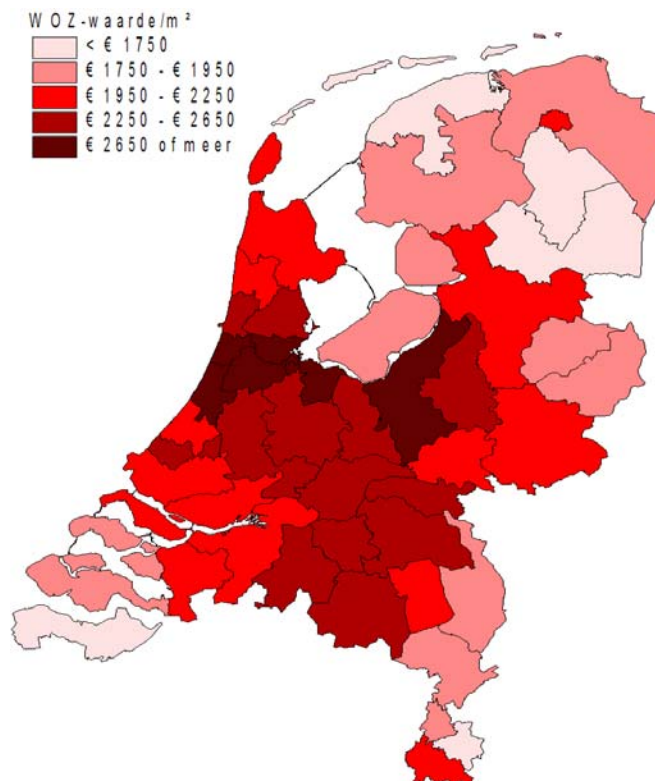


Bron: WoON 2009, bewerking OTB.

Achter deze landelijke cijfers gaan natuurlijk wel duidelijke regionale verschillen schuil. Dat geldt voor de samenstelling van de bestaande woningvoorraad, de markthuren die gevraagd kunnen worden en voor de kenmerken van de huurders in de sociale huursector. Hierdoor zullen ook huuropbrengsten en kortingen, en de relatie daartussen, grote regionale verschillen laten zien. Bovendien kennen regionale gebieden ook zeer verschillende woningmarktstandigheden, waardoor de prijs-kwaliteitverhouding sterk uiteenloopt tussen de regio's. De standaardindeling voor regionale woningmarktgebieden in het WoON bestaat uit 46 kleine en grotere regio's. Omdat het berekenen, het analyseren en het verwerken van de analyseresultaten op een dergelijk laag schaalniveau al snel onoverzichtelijk wordt, hebben we deze 46 woningmarktgebieden samengevoegd tot vijf categorieën regio's. Hiertoe hebben we de WOZ-waarde per vierkante meter, als indicator voor de prijs-kwaliteitverhouding, berekend. Wanneer we de woningmarktgebieden in vijf quintielen opdelen krijgen we de volgende klassenindeling: tot 1.750 euro/m², 1.750-1.950 euro/m², 1.950-2.250

euro/m², 2.250-2.650 euro/m² en vanaf 2.650 euro/m². In bijlage B is een overzicht opgenomen van de 46 woningmarktgebieden en de gemiddelde vierkante meter waarde en de bijbehorende regio. De aldus ontstane vijf marktregio's hoeven dus niet geografisch geclusterd te zijn. Op basis van deze vijf regio's is de referentiewoning en de bijbehorende referentihuurlen per huishoudtype bepaald, die dan gebruikt worden voor alle woningmarktgebieden die tot de desbetreffende regio behoren. In figuur 3 is de regionale clustering grafisch weergegeven.

Figuur 3 De 46 woningmarktgebieden naar hoogte van de gemiddelde WOZ-waarde per vierkante meter, 2009



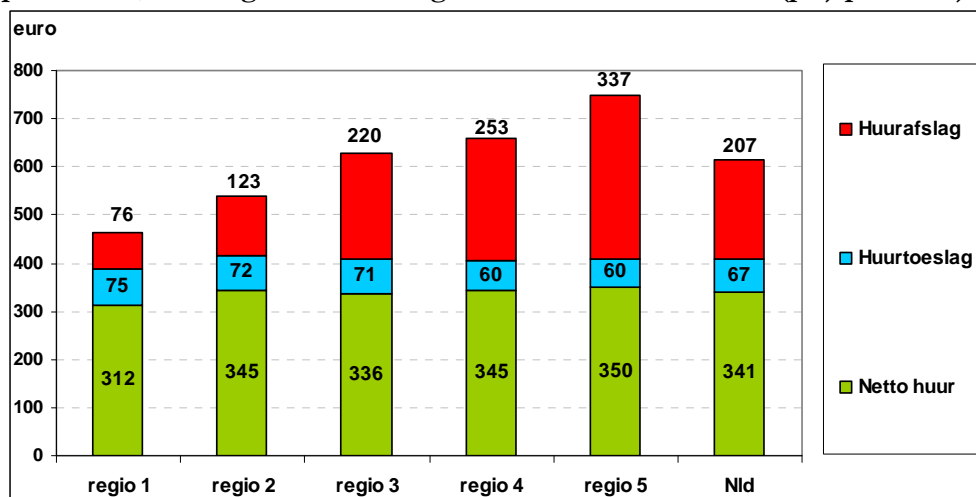
Bron: WoON 2009, bewerking O'TB.

3.2 Huidige situatie

We hebben allereerst de huidige vraaghuren (in 2009) vergeleken met de theoretische markthuren in de vijf afzonderlijke regio's. In figuur 4 staan de gemiddelde maandbedragen per woning.

In alle regio's blijken de vraaghuren nog minimaal 30% onder de maximale huren uit te komen. Maar in de twee regio's met de lagere WOZ-waarde per vierkante meter, liggen de berekende maximaal redelijke huren al (ver) boven het niveau van de gedefinieerde gemiddelde markthuur. In de twee regio's waar de WOZ-waarde per vierkante meter boven de € 2.000 uitkomt, ligt de gemiddelde, maximaal redelijk huurprijs ver onder de berekende gemiddelde markthuur. De omvang van de huurafslag in deze regio's (€253 en €337) vormt dan ook een veelvoud van die in de goedkopere regio's. Het is dan ook niet zo verwonderlijk dat in de regio's met de hoogste vierkante meterprijs de kosten om deze woningen betaalbaar te houden het hoogst zijn. Daarin brengen de geringe verschillen in de toe te kennen huurtoeslag geen verandering meer aan.

Figuur 4 Feitelijke (netto huur en huurtoeslag) en theoretische (huurafslag) financiële stromen in de sociale huursector, gemiddeld per woning, in euro's per maand, naar regionale indeling en voor Nederland totaal (prijspeil 2009)

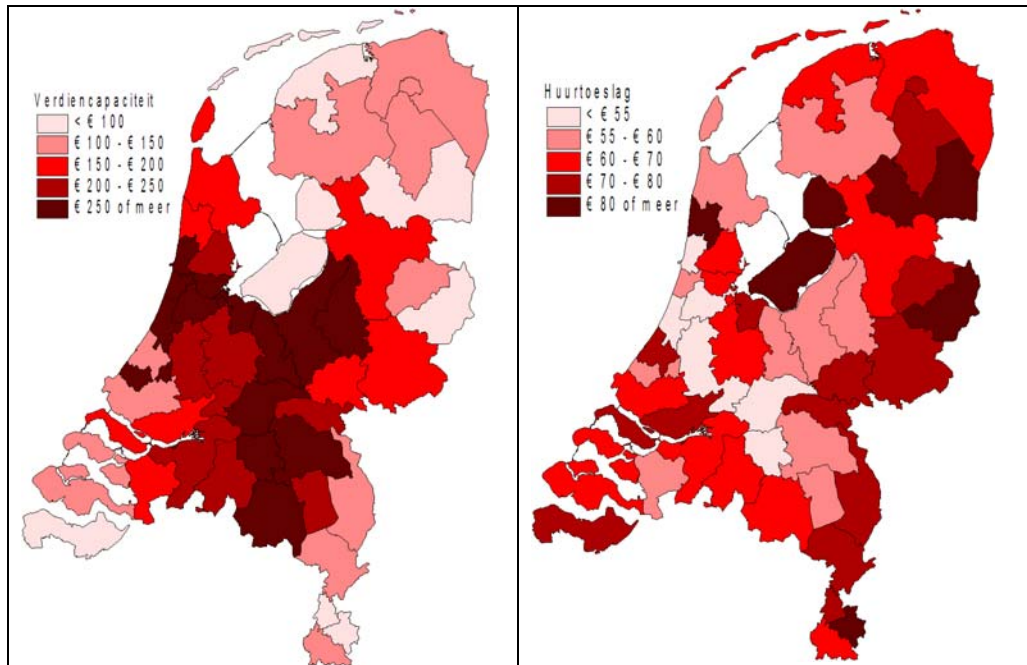


Bron: WoON 2009, bewerking OTB.

De woningcorporaties in vooral regio 1 en 2 lijken gemiddeld al behoorlijk tegen de marktgrenzen aan te (moeten) werken. Voor deze woningcorporaties is, gemiddeld genomen, de resterende ‘verdiencapaciteit’ (markthuren minus huidige vraaghuren) ten opzichte van de huidige situatie zeer beperkt. In de bovenstaande berekeningen hebben we gebruik gemaakt van de huidige vraaghuren, huurprijzen die historisch (door regulerend huurbeleid en door woonduur van de huishoudens) tot stand zijn gekomen. De woningcorporaties hebben voor alle woningen ook een streefhuur bepaald; de huurprijs die bij mutatie aan een nieuwe huurder gevraagd zou gaan worden. Door het hanteren van deze streefhuren wordt in de situatie natuurlijk al steeds een gedeelte van de hiervoor berekende “verdiencapaciteit” geïncasseerd. Dit proces verloopt natuurlijk (heel) langzaam, omdat de doorstroming in de huursector en de ruimte bij de jaarlijkse huurverhoging hiervoor bepalend zijn.

Naast de totalen voor de gehele sociale huursector brengen we ook de verdiencapaciteit en de huurtoeslag in de verschillende woningmarktgebieden in kaart. In figuur 5 staan beide naast elkaar weergegeven. Ook uit deze kaartjes blijkt dat de woningmarktgebieden met een lage of zelfs een negatieve verdiencapaciteit (de lichtere gebieden in het linker kaartje), veelal juist een hoger gemiddeld bedrag aan huurtoeslag kennen (de donkere gebieden in het rechter kaartje). En binnen een woningmarktgebied kunnen de omstandigheden per woningcorporatie onderling natuurlijk ook uiteen lopen. Een integrale aanpak van een ander betaalbaarheidmodel en meer marktconforme huurbeleid, zou dus nog een enorme herverdelingsopgave binnen de sector met zich mee brengen

Figuur 5 Gemiddelde verdiencapaciteit en gemiddeld huurtoeslag in euro's per woning, in klassen en naar woningmarktgebied, op maandbasis, 2009



Bron: WoON 2009, bewerking OTB.

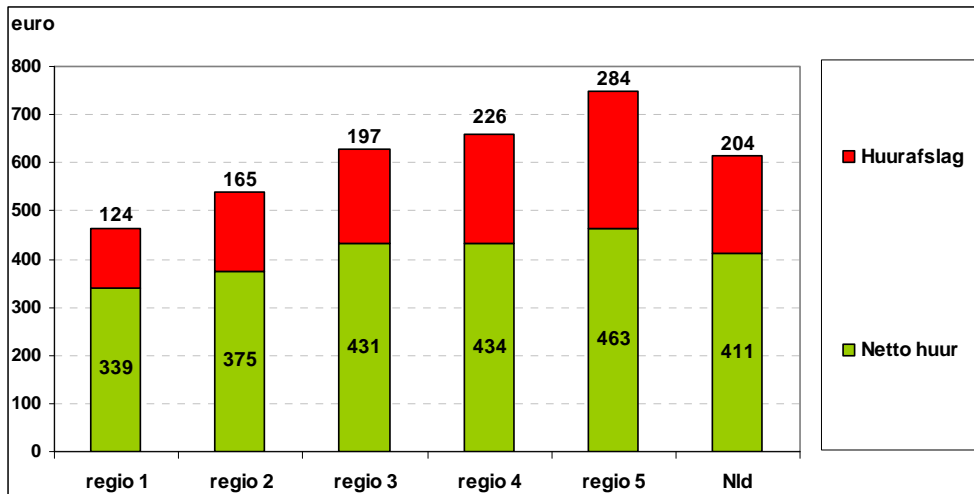
In het huidige betaalbaarheidmodel betalen huurders in de meer 'krappe', populaire woningmarktgebieden (met een hoge WOZ-waarde per vierkante meter) gemiddeld een vergelijkbare netto huur ten opzichte van huishoudens in ruimere woningmarktgebieden. De uitgaven aan huurtoeslag in de duurdere regio's zijn echter gemiddeld per woning maar ook in totaal niet hoger dan in de overige regio's; eerder lager door de gemiddeld wat hogere huishoudeninkomens in die gebieden. De (theoretische) huurafslag daarentegen is in de duurdere regio's wel fors hoger.

3.3 Inkomensafhankelijke huurafslag zonder huurtoeslag (variant IAH-0)

In deze paragraaf presenteren we de resultaten van de rekenexercities binnen de variant IAH-0. De betaalbaarheid komt in deze variant voor rekening van woningcorporaties, er is dan geen sprake meer van huurtoeslag. Op basis van de omvang van het huishouden en de hoogte van inkomen wordt het kortingspercentage op de markthuurl voor alle huurders vastgesteld (zie hoofdstuk 2 voor het berekenen van deze kortingspercentages). Op de berekende markthuurl van een woning wordt het voor het huishouden passende kortingspercentage toegepast, wat resulteert in de aan de huidige huurder te verlenen huurafslag. Door de markthuurl met deze huurafslag te verminderen ontstaat de te betalen netto huur. In figuur 6 zijn de resultaten voor Nederland als geheel en voor de vijf onderscheiden regio's bij elkaar geplaatst. Op een markthuurl van €615 gemiddeld per woning zou volgens deze variant gemiddeld over geheel Nederland €204 aan huurafslag worden verleend, zodat de netto huur op 67% van de markthuurl uitkomt. De hoogte van de te verlenen huurafslag loopt in absoluut bedrag op van €124 in de goedkoopste regio naar €284 in de duurste regio. Maar ook procentueel is deze afslag groter in de duurdere regio's (38%) dan in de goedkopere regio's (27%). Omdat er geen huurtoeslag meer wordt toegekend in deze variant zijn de kosten voor de betaalbaarheid gelijk aan de omvang van de huurafslag.

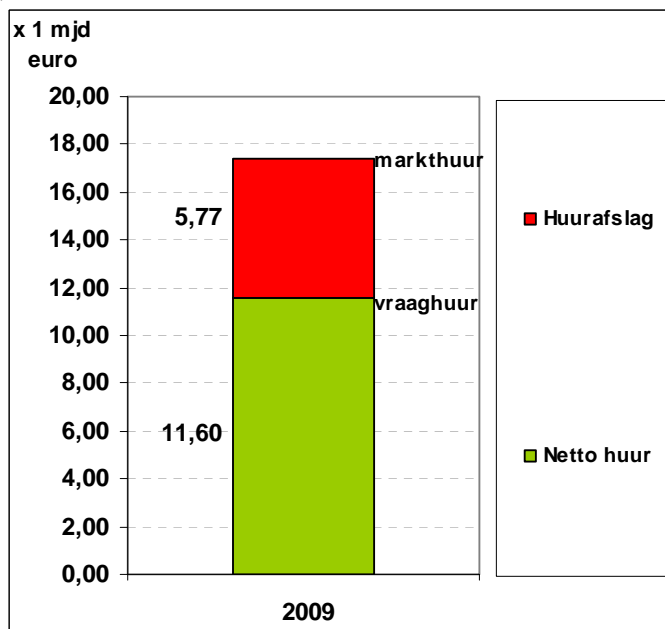
Ten opzichte van de huidige situatie zijn de kosten voor de betaalbaarheid in deze variant lager; dit geldt voor alle regio's. De netto huur komt dan ook in alle regio's hoger dan in de huidige situatie. Deze stijging is in de drie duurdere regio's (tussen de +26% en +32%) aanzienlijk hoger dan in de twee goedkoopste regio's (+9%). Omdat de betaalbaarheidsnormen voor het gehele land gelijk zijn gehouden, ligt de verklaring hiervoor in de huishoudens die geen huurkorting ontvangen en die in de duurdere regio's de hogere markthuurlaten betalen.

Figuur 6 Feitelijke (netto huur) en theoretische (huurafslag) financiële stromen in de sociale huursector bij variant IAH-0, gemiddeld per woning in euro's per maand (prijspeil 2009)



Bron: WoON 2009, bewerking OTB.

Figuur 7 Totale geldstromen in de sociale huursector betreffende de theoretische huuropbrengsten en kortingen, volgens betaalbaarheidmodel IAH-0, op jaarbasis, 2009



Bron: WoON 2009, bewerking OTB.

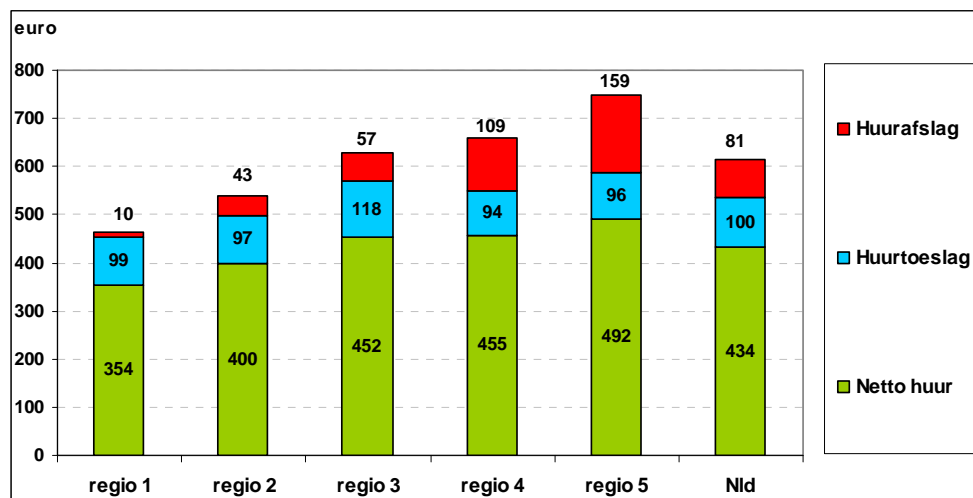
Door de totale som aan berekende markthuren en aan de daarbij te verlenen huurafslagen op jaarbasis vast te stellen, ontstaat het beeld voor geheel Nederland zoals weergegeven in figuur 7. Deze stelselwijziging zou leiden tot een totale huurafslag van 5,8 miljard euro. Omdat er geen huurtoeslag meer wordt gegeven in deze variant zijn dit ook de totale kosten voor het betaalbaar houden van de woningen in de sociale huursector

Ten opzichte van het huidige betaalbaarheidmodel zouden deze totale kosten dan 2 miljard euro afnemen; een vermindering die geheel voor rekening komt van de huurders in de vorm van hogere netto huren. Vanuit de toegepaste systematiek is het te verwachten dat vooral de huishoudens die nu goedkoop scheefwonen, met flinke huurstijgingen geconfronteerd zouden worden. In hoofdstuk 5, waarin de huurquoten van de diverse groepen huishoudens worden bestudeerd, wordt deze verwachting grotendeels bevestigd.

3.4 Inkomensafhankelijke huurafslag met huurtoeslag (variant IAH-1)

Deze paragraaf presenteert de resultaten van de rekenexercities binnen de variant IAH-1. De betaalbaarheid wordt gedeeltelijk via de huurafslag en gedeeltelijk via de huurtoeslag vormgegeven. De berekeningswijze van de individuele huurafslag is voor inkomensgroepen die boven de huurtoeslagtabel vallen hetzelfde als bij variant IAH-0. Voor de huishoudens die qua inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag is niet een huurquote genomen, maar is, ongeacht de hoogte van hun inkomen, de berekende normhuur voor een huishouden op de aftoppingsgrens gesteld. Onder die grens regelt de huurtoeslag namelijk de betaalbaarheid van het wonen. Door de markthuur met de huurafslag te verminderen ontstaat de vraaghuur (gekorte huur). Als op die vraaghuur de huurtoeslag in mindering wordt gebracht, krijgen we de te betalen netto huur. In figuur 8 staan de resultaten voor Nederland als geheel en voor de vijf onderscheiden regio's.

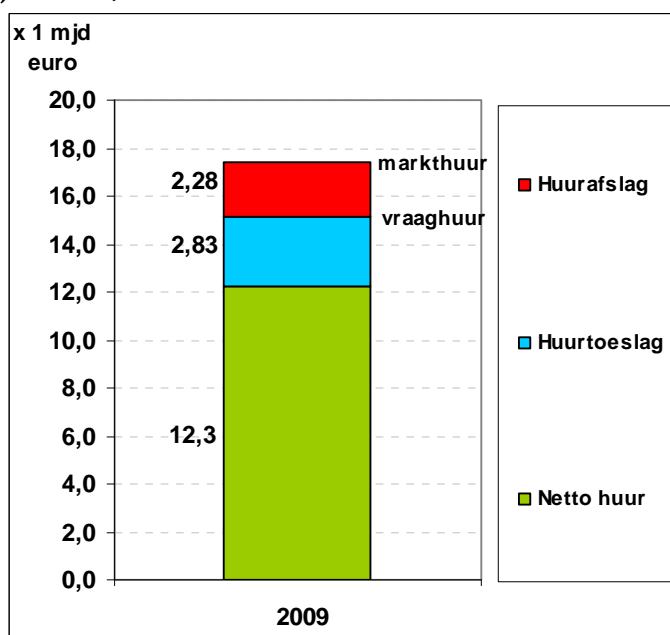
Figuur 8 Feitelijke (netto huur en huurtoeslag) en theoretische (huurafslag) financiële stromen in de sociale huursector bij variant IAH-1, gemiddeld per woning in euro's per maand (prijspeil 2009)



Bron: WoON 2009, bewerking O'TB.

Het eerste wat we kunnen opmerken is dat de totale kosten voor het betaalbaar houden van het huren nog iets lager zijn dan in de vorige variant. Omdat de berekende markthuren natuurlijk gelijk zijn, kan dit alleen betekenen dat de netto uitgaven voor de huishoudens gemiddeld ook iets hoger liggen dan in de vorige variant en daarmee ook hoger dan in het huidige stelsel. Verder blijkt dat ten opzichte van het huidige betaalbaarheidmodel de huurafslag vooral in de duurdere regio's gemiddeld fors verminderd zou worden en de uitgaven aan huurtoeslag gemiddeld met circa €33 per maand verhoogd zouden worden. Hoewel bij het bepalen van de normhuren rekening wordt gehouden met regionale prijsverschillen, leidt het wonen in een duurdere regio toch nog tot een gemiddeld wat hogere netto huurprijs. Klaarblijkelijk wonen in deze regio ook meer hogere inkomensgroepen, die meer netto huur kunnen gaan betalen.

Figuur 9 Totale geldstromen in de sociale huursector betreffende de theoretische huuropbrengsten en kortingen, volgens betaalbaarheidmodel IAH-1, op jaarbasis, 2009



Bron: WoON 2009, bewerking OTB.

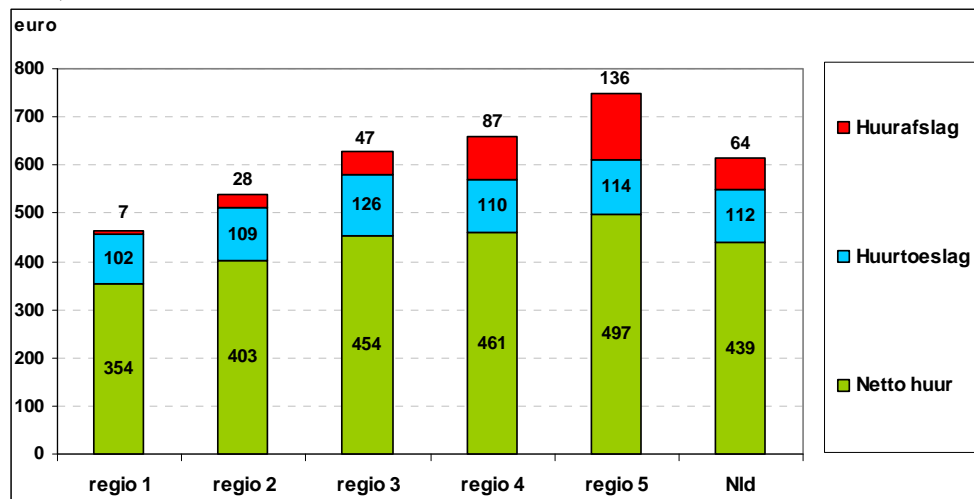
Uitgedrukt in totale (theoretische) geldstromen binnen de sociale huursector op jaarbasis, geeft deze inkomensafhankelijke huurafslag variant het beeld zoals weergegeven in figuur 9. De opbrengst aan netto huur zou met 700 miljoen euro toenemen ten opzichte van de vorige variant. In vergelijking met het huidige stelsel zou dat zelfs een toename betekenen van circa 2,7 miljard euro. De totale huurinkomsten (netto huur en huurtoeslag) zouden ten opzichte van de huidige situatie (zie figuur 2) oplopen van 11,5 naar 15,1 miljard euro; met name in de duurdere regio's natuurlijk.

3.5 Inkomensafhankelijke huurafslag met huurtoeslag (variant IAH-2)

In deze paragraaf presenteren we de resultaten van de rekenexercities binnen de variant IAH-2, de variant waarin de huurinkomsten worden gemaximaliseerd ten koste van met name de huurtoeslag. Hiertoe wordt het principe dat een vast huurkortingspercentage wordt toegepast, verlaten. Wederom wordt de betaalbaarheid vormgege-

ven via de huurafslag en de huurtoeslag. De berekeningswijze van de individuele huurafslag is hetzelfde als bij variant IAH-1, alleen wordt de huurkorting beperkt als de korting ertoe leidt dat de vraaghuur (markthuur minus huurafslag) voor een huishouden onder de aftoppingsgrens uit zou komen. Woningen met een markthuur onder de aftoppingsgrenzen krijgen geen korting. Onder die grens regelt de huurtoeslag namelijk de betaalbaarheid van het wonen. Ook nu geldt weer markthuur minus huurafslag is gelijk aan de vraaghuur (gekorte huur) en vraaghuur minus huurtoeslag levert de te betalen netto huur op. In figuur 10 een overzicht van de resultaten van de rekenexercities binnen deze variant voor Nederland als geheel en voor de vijf onderscheiden regio's.

Figuur 10 Feitelijke en theoretische financiële stromen in de sociale huursector bij variant IAH-2 gemiddeld per woning in euro's per maand (prijsspeil 2009)

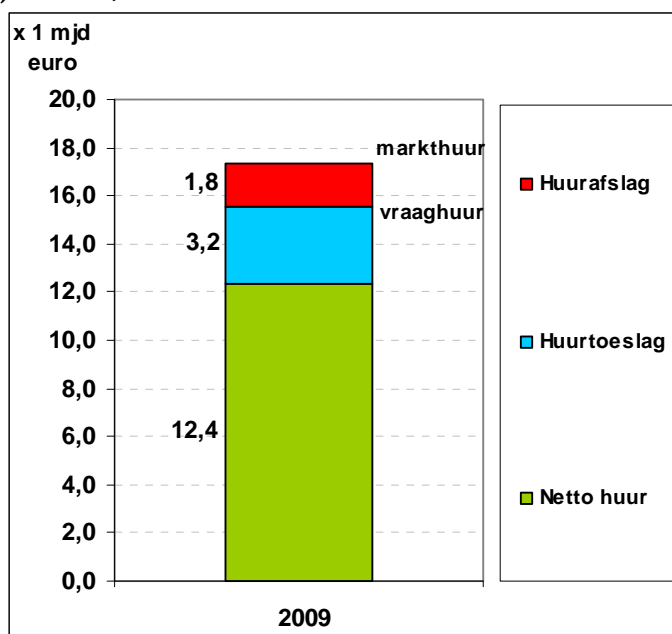


Bron: WoON 2009, bewerking O'TB.

De totale kosten voor het betaalbaar houden van het wonen in de sociale huursector liggen in deze variant gemiddeld per woning ongeveer net zo hoog als in de vorige variant (respectievelijk €175 en €181). We zien wel een verschil ten opzichte van variant IAH-1 in de verdeling van deze kosten over de huurafslag en de huurtoeslag. Gemiddeld per woning geldt voor geheel Nederland dat de huurkorting binnen deze variant IAH-2 voor ongeveer 64% in de vorm van huurtoeslag tot stand komt en voor 36% uit huurafslag zou bestaan. In de vorige variant, IAH-1, lag deze verhouding iets minder ver uiteen: respectievelijk 55% - 45%.

Het betreft dus voornamelijk een verdeelvraagstuk van de kosten tussen de overheid en de woningcorporaties om de woningen in de sociale huursector betaalbaar te houden voor de doelgroep. De uitgaven aan huurtoeslag zou verder oplopen naar 3,2 miljard euro op jaarbasis, terwijl deze uitgavenpost in de vorige variant 2,8 miljard euro bedraagt en in de huidige situatie 1,9 miljard. Uit figuur 11 valt echter ook af te lezen dat de totale netto huurinkomsten voor de corporaties in deze variant net iets hoger (plus 100 miljoen euro) is dan bij de IAH-1 variant.

Figuur 11 Totale geldstromen in de sociale huursector betreffende de theoretische huuropbrengsten en kortingen, volgens betaalbaarheidmodel IAH-2, op jaarbasis, 2009



Bron: WoON 2009, bewerking OTB.

3.6 Een directe vergelijking van de betaalbaarheidmodellen

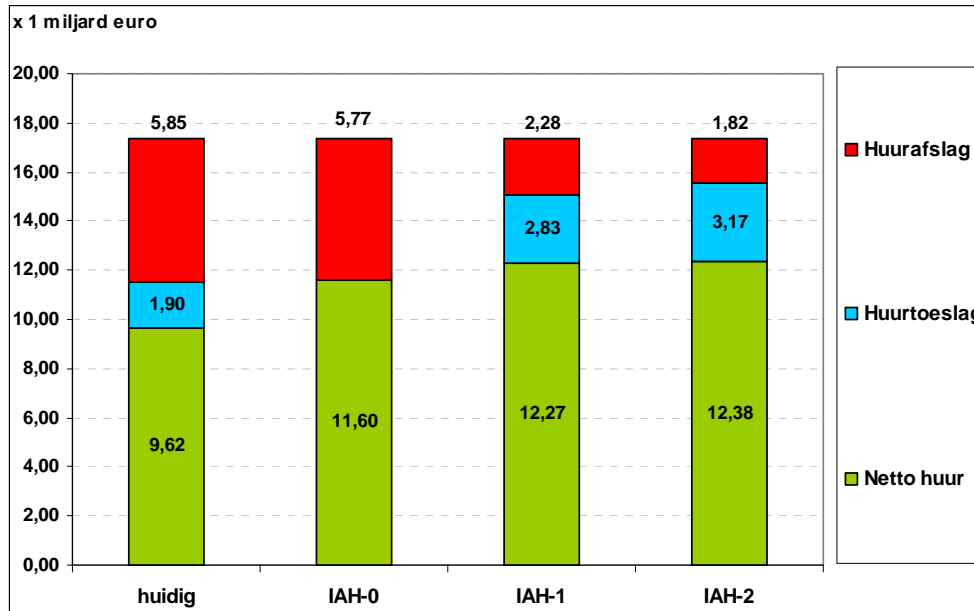
In de voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk zijn we vooral ingegaan op de uitwerking van de afzonderlijke varianten binnen de verschillende onderscheiden regio's. In deze paragraaf gaan we de effecten van de varianten nog eens op een rij zetten, waarbij we ons beperken tot het landelijke niveau.

In deze alternatieve betaalbaarheidmodellen gaan de huurders gemiddeld meer huur voor hun huidige woning betalen dan in de huidige situatie; ongeacht het alternatieve betaalbaarheidmodel dat gekozen wordt (zie figuur 12). Een vergelijkbare ontwikkeling is overigens ook te verwachten bij harmonisatie van de huren binnen het huidige huurbeleid. In de variant met inkomensafhankelijke huurafslag zonder huurtoeslag (IAH-0) zou de totale netto huuropbrengst met 2 miljard euro stijgen. Wanneer één van de twee overige varianten ingevoerd zou worden, zou deze stijging volgens de berekeningen zelfs nog veel groter zijn: respectievelijk 2,7 miljard euro en 2,8 miljard euro, of wel zo'n 28% ten opzichte van het huidige niveau.

De totale huurinkomsten voor de corporaties (af te lezen aan de hoogte van de netto huur plus huurtoeslag in figuur 12) zouden ten opzichte van de huidige situatie ongeveer gelijk blijven bij de variant IAH-0, waar de huurtoeslag wordt vervangen door een compleet betaalbaarheidstelsel van huurafslagen. Bij IAH-1, waar de betaalbaarheid wel een gezamenlijke bijdrage van overheid en corporaties vergt, maar de huidige impliciete huurafslagen van de corporaties worden vervangen door een inkomensafhankelijke huurafslag, levert de corporaties meer inkomsten op, te weten 15,1 miljard ten opzichte van de huidige 11,5 miljard. IAH-2 levert de meeste huurinkomsten op (15,6 miljard), omdat de corporatie niet een consequente verhouding meer toepast tussen vraaghuur en kwaliteit (vanuit de huurder beschouwd), maar de vraaghuur op-

timaliseert als dat voor de huurder grotendeels wordt gecompenseerd door een hogere huurtoeslag.

Figuur 12 Totale geldstromen in de sociale huursector betreffende de theoretische huuropbrengsten en kortingen in Nederland, volgens enkele betaalbaarheidmodellen, op jaarbasis, 2009



Bron: WoON 2009, bewerking OTB.

De huurders zijn gemiddeld genomen financieel het beste uit met hun huidige huur en zouden in de varianten IAH-1 en IAH-2 juist een flinke rekening gepresenteerd krijgen in de vorm van fors stijgende netto huren. Overigens krijgen ze een deel van deze rekening ook in het huidige stelsel gepresenteerd als de corporaties hun streefhuren realiseren. De Woonbond maakt in haar brief aan de Tweede Kamer bekend dat volgens een door hen uitgevoerd recent onderzoek de streefhuur op gemiddeld 113% van de huidige vraaghuur uitkomt (Woonbond, 2010). Uitgaande van deze verhouding zouden de corporaties op termijn in het huidige stelsel dus 1,5 miljard euro aan extra huurinkomsten gaan binnenkrijgen.

De totale kosten voor het betaalbaar houden van het wonen in de sociale huursector zijn in de varianten IAH-1 en IAH-2 dan ook geringer dan in de variant IAH-0 en veel geringer dan in de huidige situatie. Voor de overheid zijn naar uitgaven bezien, de variant IAH-0 of de huidige situatie echter het meest aantrekkelijk. De corporatiesector als geheel zou daarentegen de voorkeur geven aan de variant IAH-2 (1,76 miljard euro), of in ieder geval de variant IAH-1 (2,20 miljard euro) als het om deze kosten gaat. Bovendien zien de corporaties hun huuropbrengsten in deze varianten flink stijgen.

Tabel 1 geeft de effecten van deze varianten op maandbasis en per woning voor Nederland totaal en voor de onderscheiden regio's. Ook daaruit blijkt dat de veranderingen in de kostenverdeling voor de huurder het meest extreem zijn tussen de huidige situatie en de variant IAH-2. Gemiddeld voor geheel Nederland zou een dergelijke stelselwijziging leiden tot een vermindering van de huurafslag van -€143 per woning, terwijl de huurtoeslag met €45 per woning zou stijgen. De totale kosten voor de be-

taalbaarheid zouden per woning dan ook gemiddeld met €98 per maand afnemen (en de netto huur voor een huishouden dus met eenzelfde bedrag toenemen).

Tabel 1 Effecten gehanteerde betaalbaarheidsmodellen naar regionale indeling, op de huurafslag, huurtoeslag, vraaghuur en netto huur, gemiddeld per woning, op maandbasis, 2009

	Regio-indeling naar WOZ/m ²					Totaal
	Tot € 1.900	€ 1.900 – €2.100	€ 2.100 – € 2.300	€ 2.300 – €2.500	€ 2.500 of meer	
Huurafslag						
Huidig	76	123	220	253	337	207
IAH-0	124	165	197	226	284	204
IAH-1	10	43	57	109	159	81
IAH-2	7	28	47	87	136	64
Huurtoeslag						
Huidig	75	72	71	60	60	67
IAH-0	-	-	-	-	-	-
IAH-1	99	97	118	94	96	100
IAH-2	102	109	126	110	114	112
Kosten betaalbaarheid (huurtoeslag en huurafslag samen)						
Huidig	151	195	291	313	397	274
IAH-0	124	165	197	226	284	204
IAH-1	109	140	175	203	255	181
IAH-2	109	137	173	197	250	176
Netto huur						
Huidig	312	345	336	345	350	341
IAH-0	339	375	431	434	463	411
IAH-1	354	400	452	455	492	434
IAH-2	354	403	454	461	497	439

Bron: WoON 2009, bewerking OTB.

Achter deze landelijk gemiddelde bedragen per woning blijken grote regionale verschillen schuil te gaan, ondanks het feit dat bij het bepalen van de inkomensafhankelijke huren rekening wordt gehouden met regionale prijsverschillen. De kosten voor de betaalbaarheid zouden in de duurste regio namelijk met wel €147 per woning afnemen en in de goedkoopste regio met maar €42. In de tussenliggende regio's zouden deze bedragen geleidelijk afnemen. Bij invoering van de variant IAH-2 zou in de duurste regio de toename van de huurtoeslag het grootst zijn (+ €54) en ook de afname van de huurafslag (-€201). Terwijl in de woningmarktgebieden behorende tot de goedkoopste regio zowel de huurtoeslag als de huurafslag het minst zouden wijzigen (respectievelijk + €27 en -€69).

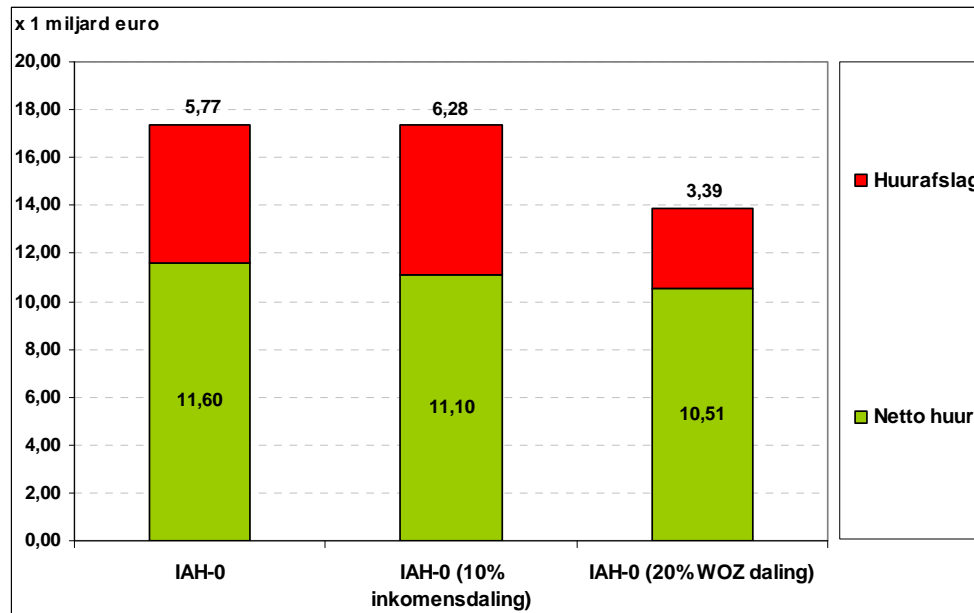
3.7 De gevoeligheid van de betaalbaarheidsmodellen voor inkomens- en woningwaardeontwikkelingen

De hiervoor beschreven uitkomsten naar kostenposten per variant zijn door de toegepaste methodiek sterk afhankelijk van de gebruikte inkomensgegevens van de huishoudens en van de gehanteerde WOZ-waarde van de huurwoningen. De beschikbare data in het WoON 2009 over beide factoren bepalen voor een belangrijk deel het beeld dat we tot nu hebben kunnen schetsen. Het blijft nog wel onduidelijk

hoe gevoelig de uitkomsten zijn voor eventuele veranderingen in de hoogte van de inkomens of de WOZ-waarden. Die gevoeligheid staat centraal in deze paragraaf.

We hebben per alternatief betaalbaarheidmodel naast de uitgangssituatie zoals hiervoor besproken, ook de totale uitgaven aan huurafslag en aan huurtoeslag berekend indien de huishoudinkomens 10% lager zouden zijn of de WOZ-waarden met 20% zouden zijn gedaald. In de figuren 13 tot en met 15 hebben we per variant de totale geldstromen weergegeven volgens de basisberekening, bij een scenario van inkomensdaling en volgens een scenario van een daling van de WOZ-waarde.

Figuur 13 Totale geldstromen in de sociale huursector betreffende de theoretische huuropbrengsten en kortingen in Nederland, volgens de IAH-0 variant, bij een inkomensdaling van 10% en bij 20% WOZ-daling, op jaarbasis, 2009



Bron: WoON 2009, bewerking OTB.

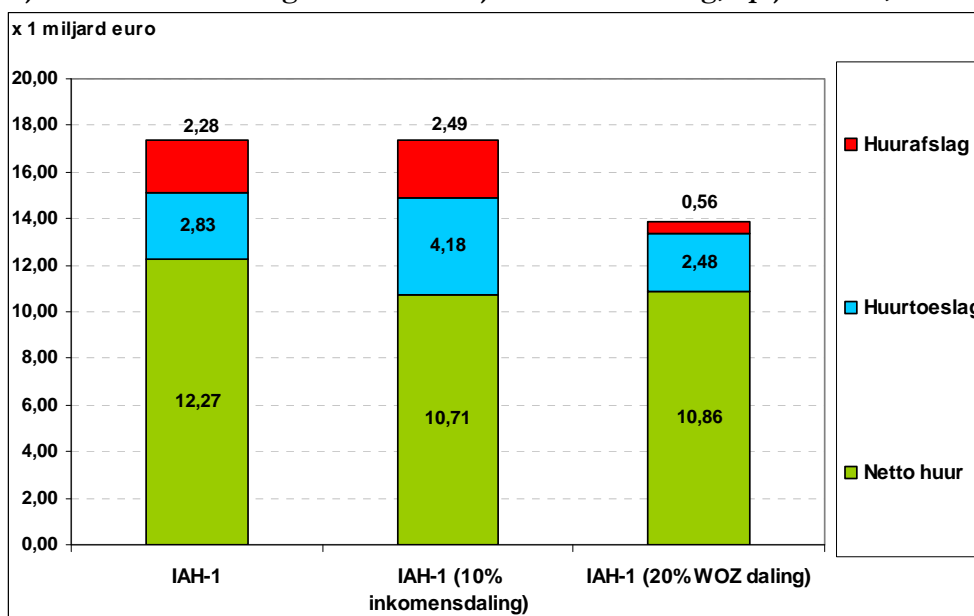
Door de directe koppeling van de markthuren aan de WOZ-waarde van de huurwoningen, zijn alle doorgetrekte varianten natuurlijk erg gevoelig voor de ontwikkeling van de woningwaarden. In alle varianten van de inkomensafhankelijke huurafslag is sprake van een directe koppeling tussen de waardeontwikkeling van de woningen in de huursector en de koopsector en worden de potentiële (markt)huuropbrengsten meer afhankelijk van de omstandigheden op de woningmarkt in het algemeen. De totale potentiële geldstroom binnen de huursector zou bij een waardedaling van de huurwoningen met 20%, fors dalen. Van de 17,4 miljard euro aan markthuren in de huidige situatie, zouden er nog 13,9 miljard euro op jaarbasis overblijven. De verdeling van deze daling verschilt per variant op de inkomensafhankelijke huurafslag.

In betaalbaarheidmodel zonder huurtoeslag (IAH-0) zouden de huurders in totaal 1,1 miljard minder huur gaan betalen. Hoewel de markthuren af nemen met 3,5 miljard euro, is het risico voor de corporatie erg beperkt, omdat er 2,4 miljard minder huurafslag hoeft te worden toegekend (zie figuur 13).

In de variant IAH-1 zouden huurders, bij een waardedaling van de huurwoningen met 20%, in totaal ruim 1,4 miljard euro minder huur gaan betalen. De overheid zou 0,35 miljard euro minder aan huurtoeslag uit hoeven te keren en de corporaties zouden met 1,7 miljard euro minder huurafslag geconfronteerd worden (zie ook figuur

14). De woningcorporaties zouden in dit geval hun totale huuropbrengst met circa 1,4 miljard zien dalen.

Figuur 14 Totale geldstromen in de sociale huursector betreffende de theoretische huuropbrengsten en kortingen in Nederland, volgens de IAH-1 variant, bij een inkomensdaling van 10% en bij 20% WOZ-daling, op jaarbasis, 2009



Bron: WoON 2009, bewerking OTB.

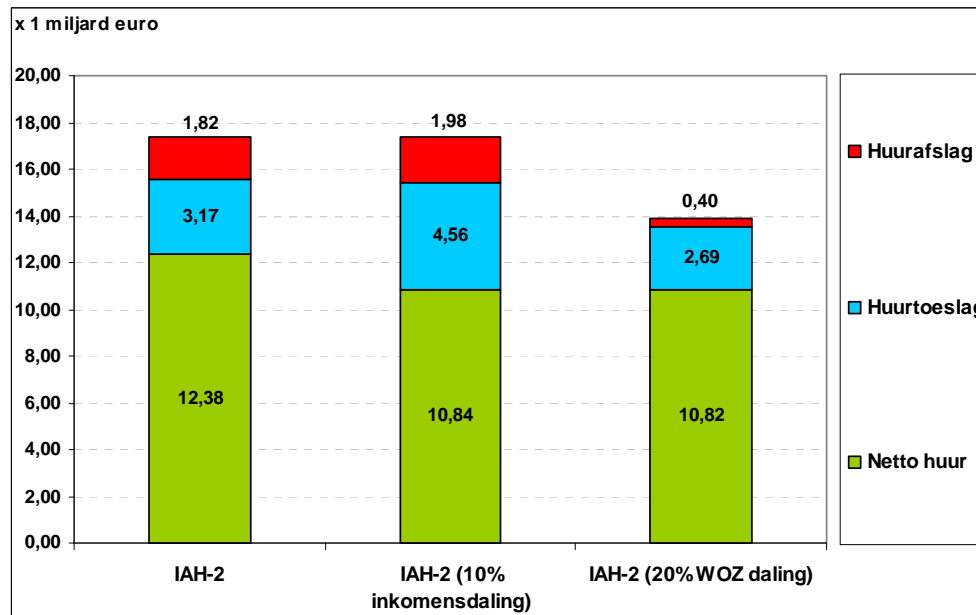
Binnen de variant IAH-2 zouden de huurders bij een waardedaling van de huurwoningen met 20%, eveneens minder aan netto huur hoeven te betalen (zie figuur 15). Want door een lagere normhuur als gevolg van de daling van de WOZ-waarden, ontvangen zij weliswaar minder huurtoeslag, maar is ook de vraagprijs (de kale huurprijs) fors lager. Voor de overheid nemen de uitgaven aan huurtoeslag in de variant IAH-2 ook nog licht af.

Resumerend kunnen we dus stellen dat bij dalende woningwaarden de huurders binnen alle drie de inkomensafhankelijke huurvarianten een duidelijk profijt hebben in de vorm van lagere netto huurkosten. De overheid ziet bij een daling van de woningwaarden de uitgaven aan de huurtoeslag afnemen met ongeveer 350 en 500 miljoen euro in respectievelijk de varianten IAH-1 en IAH-2. De risico's van een waardedaling op de woningmarkt komen daarmee voornamelijk bij de woningcorporaties te liggen. De (theoretische) huurafslag is weliswaar veel geringer, maar de huuropbrengsten (netto huur plus huurtoeslag) zouden ook duidelijk afnemen. Dit effect is het minst groot in de variant IAH-0 (minus 1,1 miljard euro) en juist het omvangrijkst in IAH-2 (minus 2 miljard euro).

Een inkomensdaling van 10% voor alle huishoudens in de huursector zou natuurlijk geen gevolgen hebben voor de omvang van de theoretische huuropbrengsten op basis van markthuren. Die markthuren zijn namelijk alleen afhankelijk van de WOZ-waarden. Het effect van een inkomensdaling zou terug te vinden zijn in een iets lagere netto huuropbrengst en vooral in de verdeling van de kosten voor de betaalbaarheid tussen overheid en woningcorporaties. In alle drie de varianten zou de totale netto huur met respectievelijk 500 miljoen, 1,6 miljard en 1,5 miljard euro afnemen.

De kosten voor het betaalbaar houden van het wonen in de huursector voor de doelgroep zouden dan met eenzelfde bedrag toenemen natuurlijk. Er bestaat wel een verschil tussen de varianten IAH-1 en IAH-2 voor wat betreft de verdeling van die extra kosten (zie figuren 14 en 15).

Figuur 15 Totale geldstromen in de sociale huursector betreffende de theoretische huuropbrengsten en kortingen in Nederland, volgens de IAH-2 variant, bij een inkomensdaling van 10% en bij 20% WOZ-daling, op jaarbasis, 2009



Bron: WoON 2009, bewerking OTB.

In de eerste variant (IAH-1) worden de extra kosten voor de betaalbaarheid voor 87% gedragen door de overheid. De huurtoeslaguitgaven nemen met 1,35 miljard euro toe, de huurafslag met 210 miljoen euro. Binnen de variant IAH-2 is deze verhouding nog wat schever met 90% en 10%, wat overeenkomt met respectievelijk 1,4 miljard euro en 160 miljoen euro extra kosten. In deze laatste variant worden de risico's van inkomensdalingen (maar dus ook de kansen op inkomensstijgingen) iets sterker opgevangen door de huurtoeslag, ofwel voor rekening van de overheid. De risico's voor de corporaties bij een inkomensdaling zijn beperkt, maar eventuele inkomensstijgingen ook minder profijtelijk.

4 Regionale verschillen op corporatieniveau

4.1 Inleiding

We hebben in hoofdstuk 3 al gezien dat de uitkomsten van de verschillende betaalbaarheidmodellen gevoelig zijn voor de hoogte van de huishoudeninkomens en de WOZ-waarde van de huurwoningen en dat de uitkomsten ook sterk variëren naar woningmarktomstandigheden (in de analyses uitgedrukt in verschillen in de WOZ-waarde per vierkante meter). Het is dus zeer aannemelijk dat de resultaten sterk verschillend kunnen uitvallen per corporatie, met zijn specifieke voorraad huurwoningen en zijn huidige klantenbestand. In het WoON beschikken we ook niet over de streefhuren die corporaties gaan vragen op basis van extra huurverhogingen of bij leegkomst van de woning. De huidige vraaghuren zijn historisch bepaald, de streefhuren geven een meer realistisch beeld van de mogelijke toekomstige betaalbaarheid in het huidige betaalbaarheidmodel. Daarom zijn de berekeningen herhaald met behulp van de verhuurgegevens van acht woningcorporaties die deel uitmaken van De Vernieuwde Stad en die op vrijwillige basis hun gegevens beschikbaar hebben gesteld.

De aannames in de gehanteerde betaalbaarheidmodellen zijn daarbij steeds hetzelfde gehouden als in het gebruikte landelijke modellen; dus ook de referentiewoningen en referentiehuren zullen op basis van de regionale cijfers, waarbinnen de corporatie valt, worden bepaald. Omdat (actuele) gegevens over de huishoudensamenstelling en het huishoudeninkomen ontbreken in de corporatiebestanden, zijn deze gegevens op basis van vergelijkbare woningkenmerken “geïmputeerd” vanuit de data uit het WoON 2006 bestand. In bijlage C wordt de gehanteerde methode voor het bijschatten van de huishoudensamenstelling en –inkomens nader uiteengezet.

In het vervolg van dit hoofdstuk worden in eerste instantie per corporatie de resultaten beschreven van de rekenexercities volgens de diverse varianten. Deze resultaten zijn gebaseerd op de geregistreerde vraaghuur (huidige kale huurprijs) en de berekende markthuren (4,5% van de geregistreerde WOZ-waarde). Daarnaast wordt behalve de historisch tot stand gekomen huidige huurprijs, ook gebruik gemaakt van de door de corporaties zelf vastgestelde streefhuren. Dit is de huurprijs die voor de woning in huidige staat gevraagd wordt bij mutatie van de woning. Door de totale omvang van de berekende markthuur te vergelijken met de som aan streefhuren is een beter beeld te krijgen van de financiële consequenties van een nieuw betaalbaarheidmodel ten opzichte van de mogelijkheden die corporaties al willen gaan benutten in de huidige systematiek.

Bij het bestuderen van de resultaten moet rekening worden gehouden met het feit, dat het aantal woningen per corporatie sterk varieert (zie tabel 2). Dit maakt bijvoorbeeld een directe vergelijking tussen corporaties van de omvang van de totale geldstromen niet goed mogelijk.

Tabel 2 Omvang van in de analyses betrokken woningvoorraad, gemiddelde vraaghuur en gemiddelde huurtoeslag voor de acht betrokken woningcorporaties, op maandbasis, 2010

Woningcorporatie	Aantal huurwoningen in analyse	Gemiddelde vraaghuur per maand	Gemiddelde huurtoeslag per maand	Gemiddelde netto huur per maand
Nijestee (Groningen)	10555	378	64	314
Ymere (Amsterdam)	32018	378	55	323
Haag Wonen (Den Haag)	11204	407	80	327
Woonstad Rotterdam (Rotterdam)	33203	407	66	341
Portaal (Arnhem/Nijmegen)	15761	404	61	343
Mitros (Utrecht)	25941	405	61	344
Wonen Limburg (Roermond)	19420	423	79	344
De Woonplaats (Enschede)	15973	436	87	349

Uitgaande van gemiddelde bedragen per woning blijken zowel de huidige vraaghuur als de (theoretisch) te ontvangen huurtoeslag eveneens sterk uiteen te lopen. De vraagprijs is het hoogst in Enschede, maar ook de te ontvangen huurtoeslag. Daardoor is de netto huur vergelijkbaar met die in Arnhem/Nijmegen, Roermond, Utrecht en Rotterdam. Een huurder blijkt gemiddeld genomen het goedkoopst uit te zijn in Groningen, met de laagste netto huur. Amsterdam en Den Haag zitten hier tussenin, maar neigen meer naar het niveau van Groningen.

Bij deze analyses is de variant IAH-0 niet meer opgenomen. Reden hiervoor is dat op basis van de diverse landelijke rapporten die zijn verschenen, DVS het zeer onwaarschijnlijk acht dat de huurtoeslag geheel wordt afgeschaft en de corporaties volledig verantwoordelijk worden voor de betaalbaarheid. We hebben wel de consequenties in kaart gebracht van het hanteren van de streefhuren in het huidige, bestaande betaalbaarheidmodel.

4.2 Streefhuren

De woningcorporaties bepalen bij een nieuwe verhuring een nieuwe huurprijs, ook wel aangeduid als streefhuur. Veel corporaties streven ernaar ook de huur bij de huidige huurders in de richting van de streefhuur te brengen via de jaarlijkse huurverhoging. Het kabinet Balkende IV heeft daar echter weinig tot geen ruimte voor geboden, door huurverhogingen te beperken tot inflatie. Bij het vaststellen van de streefhuren houdt de corporatie rekening met het aantal woningen dat bereikbaar moet zijn voor de doelgroep. Hierover zijn vaak lokaal of regionaal afspraken gemaakt. Veelal zal de streefhuur boven het niveau van de huidige vraaghuur liggen. De streefhuur wordt vaak uitgedrukt als een percentage van de ‘maximale huur’ van een woning. Deze maximale huur wordt bepaald aan de hand van het aantal punten in het woningwaarderingstelsel.

We hebben de door de betrokken corporaties aangeleverde streefhuren gebruikt om de resultaten van de inkomensafhankelijke huurafslagmethodiek nader te staven. Want voor een vergelijking van beleidsvarianten zegt de streefhuur meer over de betaalbaarheid op termijn in het huidige huurbeleid, dan de huidige vraaghuur. Hiertoe hebben we de streefhuur uitgedrukt als verhoudingsgetal ten opzichte van enkele be-

langrijke factoren in de eerder gehanteerde methodiek. In tabel 3 staan deze verhoudingsgetallen per corporatie bij elkaar geplaatst.

Voor het woningbezit van Haag Wonen geldt dat de door hen gehanteerde gemiddelde streefhuur zelfs iets onder de huidige vraaghuur uitkomt en op circa 95% van de berekende markthuur uitkomt. De corporatie lijkt in te schatten dat er weinig ruimte voor huurverhoging meer bestaat binnen haar bezit en dat met 82% van de maximale huur het maximum is bereikt.

Tabel 3 De hoogte van de gemiddelde streefhuur gerelateerd aan de huidige vraaghuur, de vastgestelde maximale huur en aan de berekende markthuren, en als percentage van de WOZ-waarde, per corporatie, 2010

Woningcorporatie	Verhoudingsgetal streefhuur t.o.v.			
	vraaghuur	maximale huur	markthuur	WOZ-waarde
Ymere	1,18	0,95	0,58	2,80%
Mitros	1,04	0,74	0,62	2,80%
Nijestee	1,04	0,76	0,79	3,50%
Portaal	1,19	0,80	0,81	3,70%
Wonen Limburg	1,07	0,73	0,84	3,90%
Haag Wonen	0,98	0,82	0,95	4,50%
De Woonplaats	1,16	0,85	1,03	4,80%
Woonstad R'dam	1,17	0,86	1,05	4,90%

Bron: Registratiebestanden deelnemende woningcorporatie, 2010

De gemiddelde streefhuur voor het woningbezit van Ymere ligt maar liefst op 95% van maximaal redelijk. Ten opzichte van de huidige vraaghuur wordt er door de corporatie nog een behoorlijke huurverhoging mogelijk geacht (verhoudingsgetal van 1,18). Opvallend is dat met een streefhuur op 95% van maximale huur toch nog maar 58% van de door ons gehanteerde markthuur kan worden gerealiseerd.

Voor de corporaties Mitros, Nijestee en Wonen Limburg geldt dat de gemiddelde streefhuur maar net boven het niveau van de huidige vraaghuur ligt. Ten opzichte van de maximale huur hebben deze corporaties hun streefhuur redelijk behouden (rond 75%) vastgesteld. De door ons gehanteerde markthuur ligt ook voor deze corporaties hoger dan de door hen ingeschatte mogelijkheden.

Alleen De Woonplaats en Woonstad Rotterdam blijken met de door hen gehanteerde streefhuren op of boven de markthuur van 4,5% van de WOZ-waarde uit te komen. In vergelijking met de huidige vraaghuren zou de huur nog met zo'n 20% kunnen stijgen bij mutatie, zo schat men in. Daarmee komt de streefhuur op circa 85% van de maximale huur uit. Het financiële voordeel van een gewijzigd betaalbaarheidmodel is voor De Woonplaats, Woonstad Rotterdam en ook voor Haag Wonen door dit relatief hoge streefhuurbeleid veel minder groot dan voor de overige in de analyse betrokken corporaties. In het vervolg van dit hoofdstukken betrekken we ook de streefhuren in de analyses.

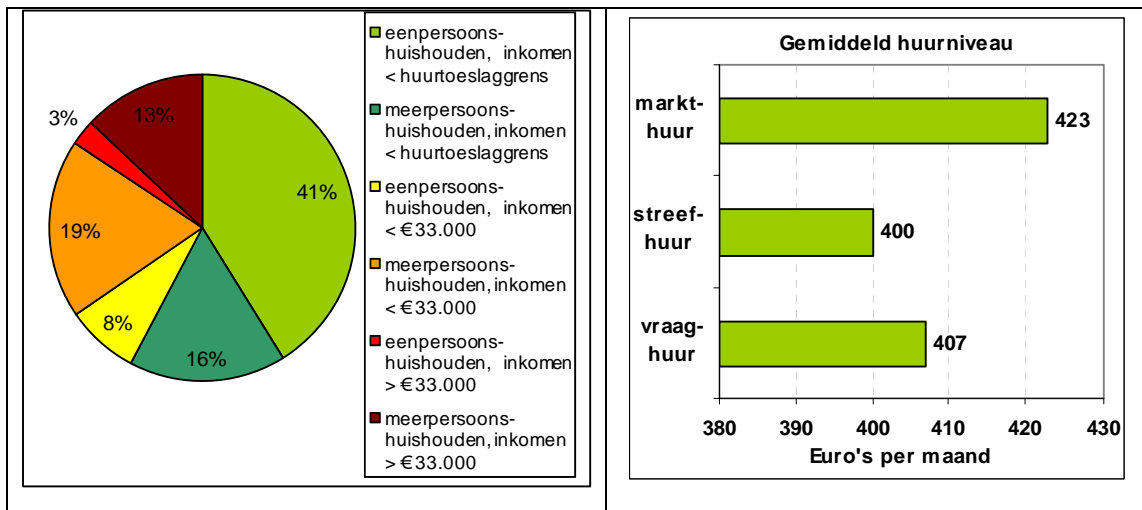
4.3 Haag Wonen

Van woningcorporatie Haag Wonen zijn uiteindelijk 11.200 woningen in de analyses betrokken. Op basis van de kenmerken van de woningen (type, aantal kamers en woonoppervlakte) is een schatting gemaakt van de huidige huurders van deze woningen, naar huishoudensamenstelling en inkomensniveau (het zogenaamde imputeren

zoals omschreven in bijlage 2). Hieruit volgt dat (naar verwachting) 57% van de huurders tot de primaire doelgroep (belastbaar inkomen onder huurtoeslaggrens) behoort en nog eens 27% tot de secundaire doelgroep (belastbaar inkomen onder de 33.000 euro). De resterende 16% van de huurders duiden we aan met de 'niet-doelgroep'. Iets meer dan de helft van de huurders (52%) bestaat uit eenpersoons-huishoudens (zie ook figuur 16).

Uit figuur 16 blijkt ook dat Haag Wonen gemiddeld per woning €407 per maand aan huidige kale huur ontvangt. Omdat de huurders gemiddeld recht hebben op €80 aan huurtoeslag, zou de netto huur in de huidige situatie uitkomen op €327 per maand. Opvallend is dat de streefhuur gemiddeld iets lager uitkomt dan de huidige vraaghuur. De huidige huren zijn dus blijkbaar al redelijk maximaal, wat ook wel bevestigd wordt door de gemiddelde markthuur van €423 per maand; slechts 16 euro boven het huidige huurniveau.

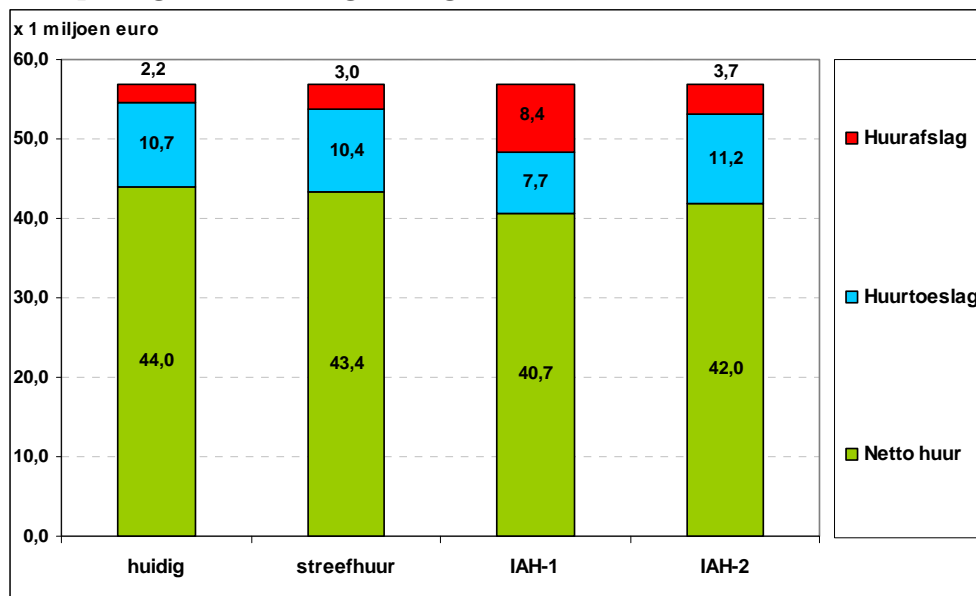
Figuur 16 Huurders van Haag Wonen naar primaire, secundaire en niet-doelgroep en woningvoorraad naar gemiddeld huurniveau volgens drie definities.



Bron: WoON 2006 en registratiebestand Haag Wonen,

De verdien capaciteit voor Haag Wonen bij een overgang naar het hanteren van markthuren in het huidige betaalbaarheidmodel, blijft dan verhoudingsgewijs ook beperkt met 2,2 miljoen euro op jaarbasis op een totale theoretische geldstroom van bijna 57 miljoen euro (zie figuur 17). Wanneer de huidige vraaghuren vervangen zouden worden door de streefhuren zouden de geldstromen qua omvang nauwelijks veranderen. Een overgang naar een betaalbaarheidmodel volgens variant IAH-1 pakt voor Haag Wonen niet zo gunstig uit. De totale omvang aan te ontvangen huurinkomsten (netto huur plus huurtoeslag) zou van 54,7 miljoen euro in de huidige situatie, afnemen naar 48,4 miljoen euro. De door de corporatie te verlenen huurafslag zou oplopen ten gunste van de huurders (lagere netto huur) en de overheid (minder uitgaven huurtoeslag). Een toepassing van de variant IAH-2 (huurafslag alleen boven de aftoppingsgrens) zou voor de huurders gemiddeld ook gunstiger uitpakken dan de huidige situatie en de extra huurafslag (zoals in variant IAH-1) voor de corporatie wat beperken. De uitgaven aan huurtoeslag zou juist toenemen ten opzichte van de huidige situatie in plaats van afnemen, zoals in variant IAH-1.

Figuur 17 Totale geldstromen bij Haag Wonen betreffende de theoretische huuropbrengsten en kortingen, volgens diverse betaalbaarheidmodellen



Bron: WoON 2006 en registratiebestand Haag Wonen, 2010

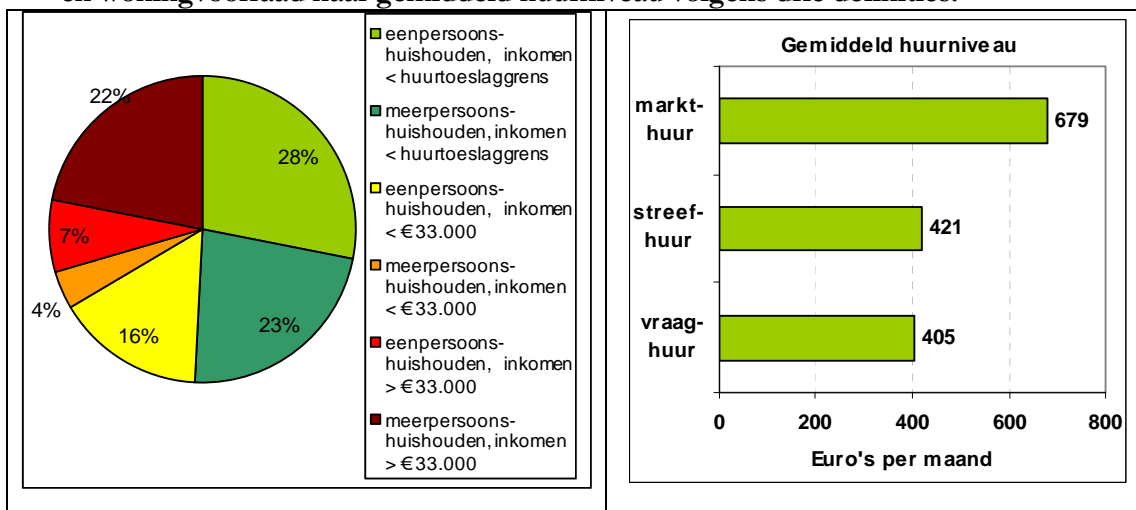
4.4 Mitros

Van woningcorporatie Mitros zijn bijna 26.000 woningen in de analyses betrokken. Op basis van de gemaakte schattingen volgt dat 51% van de huurders tot de primaire doelgroep (belastbaar inkomen onder huurtoeslaggrens) behoort en nog eens 20% tot de secundaire doelgroep (belastbaar inkomen onder de 33.000 euro). De resterende 29% van de huurders duiden we aan met de ‘niet-doelgroep’. Iets meer dan de helft van de huurders (51%) bestaat uit eenpersoonshuishoudens (zie ook figuur 18). Uit figuur 18 blijkt ook dat Mitros gemiddeld per woning €405 per maand aan huidige kale huur ontvangt. Omdat de huurders gemiddeld recht hebben op €61 aan huurtoeslag, zou de netto huur in de huidige situatie uitkomen op €344 per maand. De door de corporatie aangehouden streefhuur ligt gemiddeld iets boven de huidige vraaghuur, de verhuurder verwacht bij mutatie van bewoners iets meer huur te kunnen vragen. De gemiddelde berekende markthuur bedraagt €679 per maand; maar liefst 274 euro boven het huidige huurniveau. De grote druk op de Utrechtse woningmarkt vertaalt zich wel in hogere WOZ-waarden van de (huur)woningen dan in andere regio's, maar niet in verhoudingsgewijs hogere vraaghuren.

De verdien capaciteit voor Mitros bij een overgang naar het hanteren van markthuren in het huidige betaalbaarheidmodel, zou dan ook zeer omvangrijk zijn met ruim 85 miljoen euro op jaarbasis op een totale theoretische geldstroom van goed 211 miljoen euro (zie figuur 19). Indien alle woningen tegen streefhuur verhuurd zouden worden, levert dat ruim 5 miljoen euro aan extra netto huuropbrengsten op, waar ook 1 miljoen euro aan extra huurtoeslag tegenover staat. Een overgang naar een betaalbaarheidmodel volgens variant IAH-1 zou voor de huurders gemiddeld ongunstig uitpakken ten opzichte van de huidige situatie gezien de stijging van de netto huuropbrengst. Vertaald naar een gemiddelde per woning komt dit neer op een stijging van €344 naar €357 per maand. Voor Mitros zou een dergelijke overgang veel extra huuropbrengsten betekenen: tegenover de huidige inkomsten van 126 miljoen euro

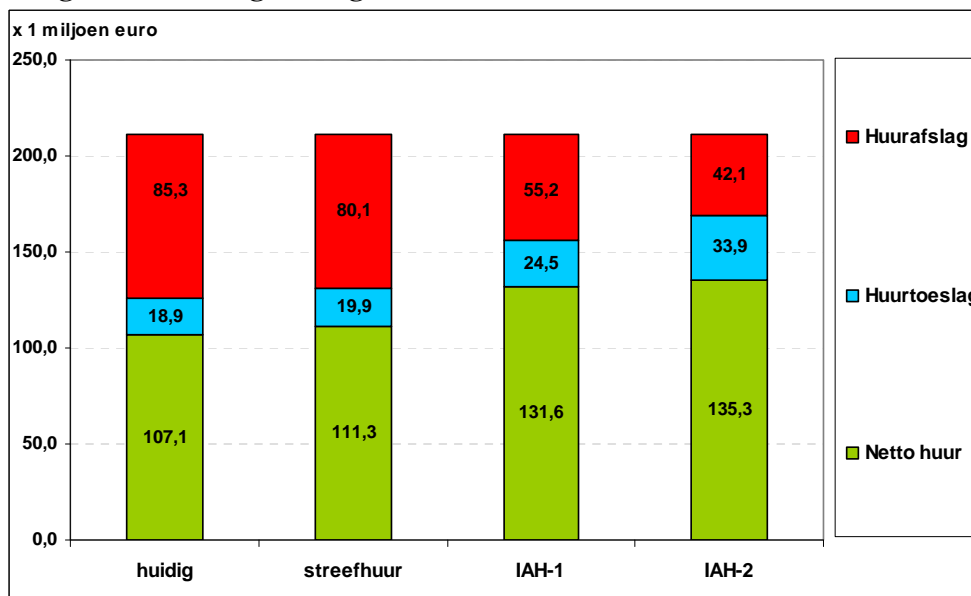
(netto huur plus huurtoeslag) staat 156,1 miljoen euro op jaarbasis in deze eerste variant. Voor de overheid nemen de uitgaven aan huurtoeslag behoorlijk toe.

Figuur 18 Huurders van Mitros naar primaire, secundaire en niet-doelgroep en woningvoorraad naar gemiddeld huurniveau volgens drie definities.



Bron: WoON 2006 en registratiebestand Mitros, 2010

Figuur 19 Totale geldstromen bij Mitros betreffende de theoretische huuropbrengsten en kortingen, volgens diverse betaalbaarheidmodellen



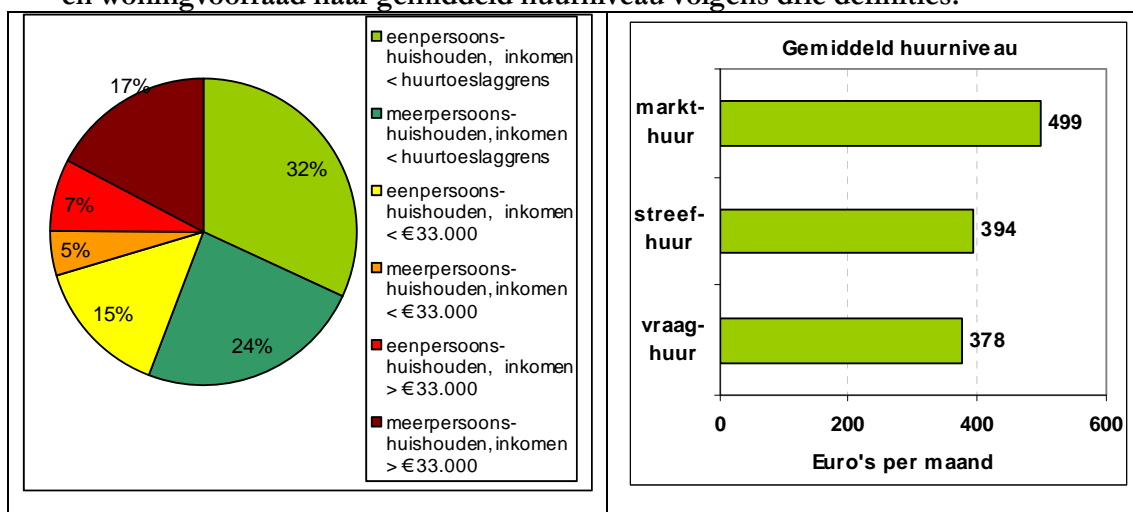
Bron: WoON 2006 en registratiebestand Mitros, 2010

Binnen variant IAH-2 pakken de financiële gevolgen voor Mitros nog iets gunstiger uit. De totale opbrengst zou uitkomen op 169,2 miljoen euro tegenover de 126 miljoen euro in de huidige situatie. Voor de huurders betekent deze variant nauwelijks verandering in vergelijking met variant IAH-1, omdat de hogere vraaghuur voor driekwart wordt gecompenseerd door meer huurtoeslag. Maar het is wel een verslechtering ten opzichte van de huidige situatie. De uitgaven aan huurtoeslag zouden nog verder oplopen naar 33,9 miljoen euro.

4.5 Nijestee

Van woningcorporatie Nijestee zijn ruim 10.500 woningen in de analyses betrokken. Op basis van de gemaakte schattingen blijkt dat 56% van de huurders tot de primaire doelgroep (belastbaar inkomen onder huurtoeslaggrens) behoort en nog eens 20% tot de secundaire doelgroep (belastbaar inkomen onder de 33.000 euro). De resterende 24% van de huurders duiden we aan met de 'niet-doelgroep'. Ruim de helft van de huurders (54%) bestaat uit eenpersoonshuishoudens (zie ook figuur 20).

Figuur 20 Huurders van Nijestee naar primaire, secundaire en niet-doelgroep en woningvoorraad naar gemiddeld huurniveau volgens drie definities.



Bron: WoON 2006 en registratiebestand Nijestee, 2010

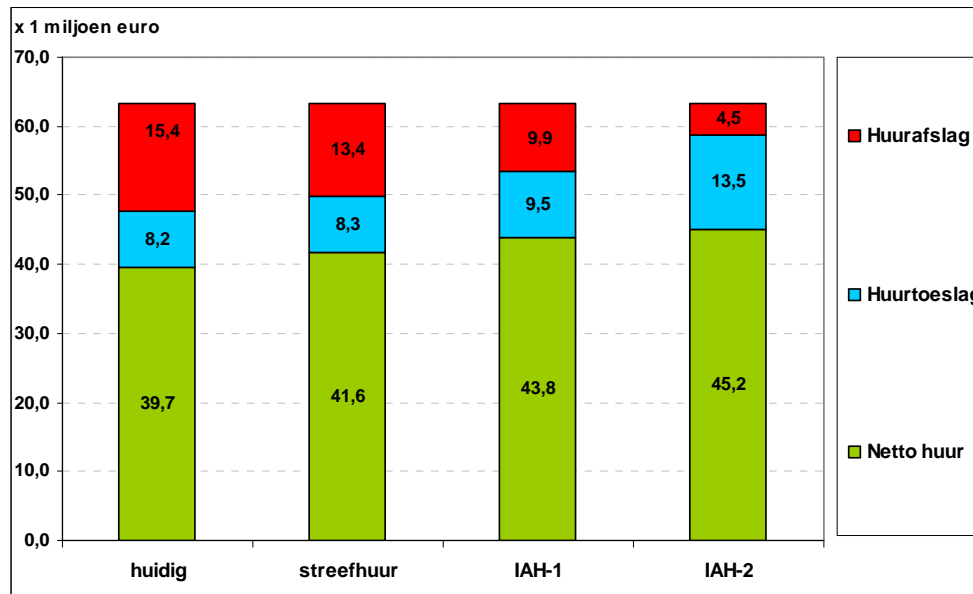
Uit figuur 20 blijkt ook dat Nijestee gemiddeld per woning €378 per maand aan huidige kale huur ontvangt. Omdat de huurders gemiddeld recht hebben op €64 aan huurtoeslag komt de netto huur in de huidige situatie uit op maar €314 per maand. De door de corporatie aangehouden streefhuur ligt gemiddeld iets boven de huidige vraaghuur, de verhuurder verwacht bij mutatie van bewoners iets meer huur te kunnen vragen. Wanneer de huurprijs echter gekoppeld wordt aan de WOZ-waarde van de woningen, zou het huurniveau wel duidelijk hoger uitkomen. De gemiddelde berekende markthuur bedraagt namelijk €499 per maand; toch 120 euro boven het huidige huurniveau, of wel een stijging van 30%.

De verdien capaciteit voor Nijestee bij een overgang naar het hanteren van markthuuren in het huidige betaalbaarheidmodel, zou naar verhouding omvangrijk zijn met ruim 15 miljoen euro op jaarbasis op een totale theoretische geldstroom van 63 miljoen euro (zie figuur 21). Een overgang naar een betaalbaarheidmodel volgens variant IAH-1 zou voor de huurders gemiddeld ongunstig uitpakken ten opzichte van de huidige situatie. De netto huuropbrengst zou namelijk met 4,1 miljoen euro op jaarbasis oplopen. Vertaald naar een gemiddelde per woning komt dit neer op een stijging van €314 naar €346 per maand. Voor Nijestee zou een dergelijke overgang financieel positief uitpakken: tegenover de huidige inkomsten van 48 miljoen euro (netto huur plus huurtoeslag) staat 53 miljoen euro op jaarbasis in deze eerste variant. De uitgaven aan huurtoeslag op jaarbasis zouden ook toenemen.

Binnen variant IAH-2 pakken de financiële gevolgen ook voor Nijestee weer wat gunstiger uit. De totale opbrengst zou uitkomen op een kleine 59 miljoen euro tegenover de al eerder genoemde 48 miljoen euro in de huidige situatie en 53 miljoen

in variant IAH-1 . Voor de huurders betekent deze variant nauwelijks verandering in vergelijking met de vorige variant. De uitgaven aan huurtoeslag zouden nog verder oplopen naar 13,5 miljoen euro. De totale kosten voor het betaalbaar houden van het wonen in het woningbestand van Nijestee zou binnen deze variant in theorie wel 5,6 miljoen euro lager zijn dan in de huidige situatie.

Figuur 21 Totale geldstromen bij Nijestee betreffende de theoretische huuropbrengsten en kortingen, volgens diverse betaalbaarheidmodellen

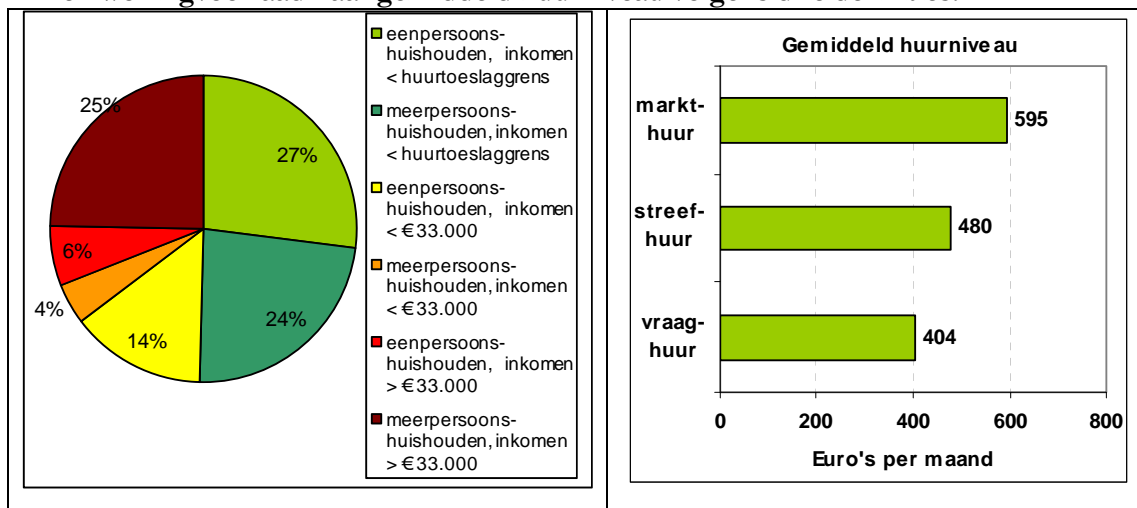


Bron: WoON 2006 en registratiebestand Nijestee, 2010

4.6 Portaal

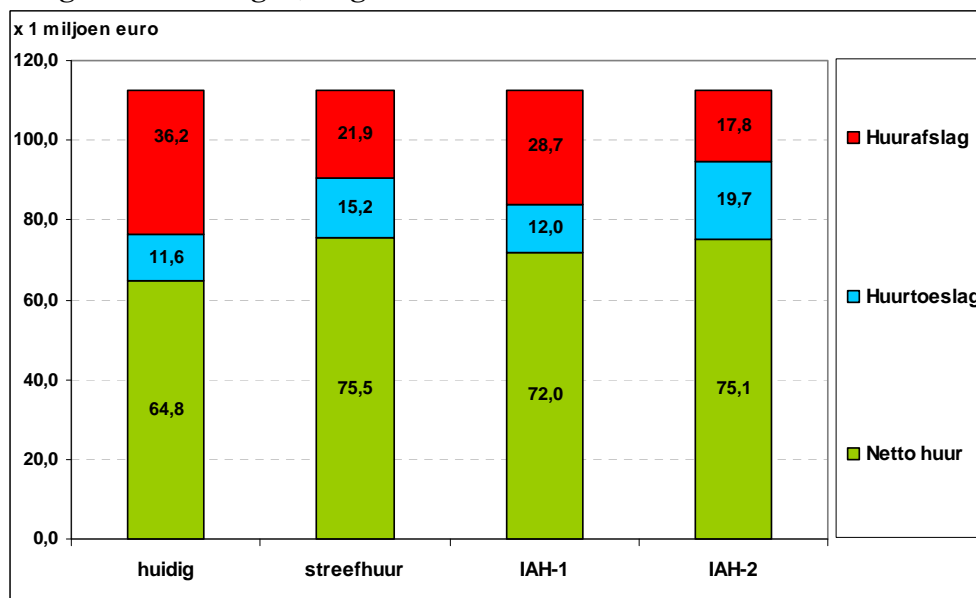
Van woningcorporatie Portaal zijn bijna 16.000 woningen in de analyses betrokken. Op basis van de gemaakte schattingen blijkt dat 51% van de huurders tot de primaire doelgroep (belastbaar inkomen onder huurtoeslaggrens) behoort en 18% tot de secundaire doelgroep (belastbaar inkomen onder de 33.000 euro). De resterende 31% van de huurders behoren dus tot de 'niet-doelgroep'. Minder dan de helft van de huurders van Portaal (47%) bestaat uit eenpersoonshuishoudens (zie ook figuur 22). Uit figuur 22 blijkt ook dat Portaal gemiddeld per woning €404 per maand aan huidige kale huur ontvangt. Omdat de huurders gemiddeld recht hebben op €61 aan huurtoeslag, zou de netto huur in de huidige situatie uitkomen op maar €343 per maand. De door de corporatie aangehouden streefhuur ligt gemiddeld duidelijk boven de huidige vraaghuur, de verhuurder verwacht bij mutatie van bewoners meer huur te kunnen vragen voor de huidige woningen. Wanneer de huurprijs echter gekoppeld wordt aan de WOZ-waarde van de woningen, zou het huurniveau nog aanzienlijk hoger uitkomen. De gemiddelde berekende markthuur bedraagt namelijk €595 per maand; toch 190 euro boven het huidige huurniveau, of wel een stijging van ruim 45%.

Figuur 22 Huurders van Portaal naar primaire, secundaire en niet-doelgroep en woningvoorraad naar gemiddeld huurniveau volgens drie definities.



Bron: WoON 2006 en registratiebestand Portaal, 2010

Figuur 23 Totale geldstromen bij Portaal betreffende de theoretische huuropbrengsten en kortingen, volgens diverse betaalbaarheidmodellen



Bron: WoON 2006 en registratiebestand Portaal, 2010

De verdien capaciteit voor Portaal bij een overgang naar het hanteren van markthuren in het huidige betaalbaarheidmodel, zou naar verhouding omvangrijk zijn met ruim 36 miljoen euro op jaarbasis op een totale theoretische geldstroom van 113 miljoen euro (zie figuur 23). Als de corporatie in staat zou zijn om alle woningen tegen streefhuur aan de man te brengen, zouden de huuropbrengsten in het huidige stelsel al fors oplopen van 76,4 miljoen naar 90,7 miljoen euro. Een overgang naar een betaalbaarheidmodel volgens variant IAH-1 zou voor de huurders gemiddeld zeer ongunstig uitpakken ten opzichte van de huidige situatie. Maar de netto huur zou gemiddeld wel gunstiger zijn, dan bij het hanteren van de streefhuren. Binnen de variant IAH-1 zou de gemiddelde netto huur per woning uitkomen op €380 per maand

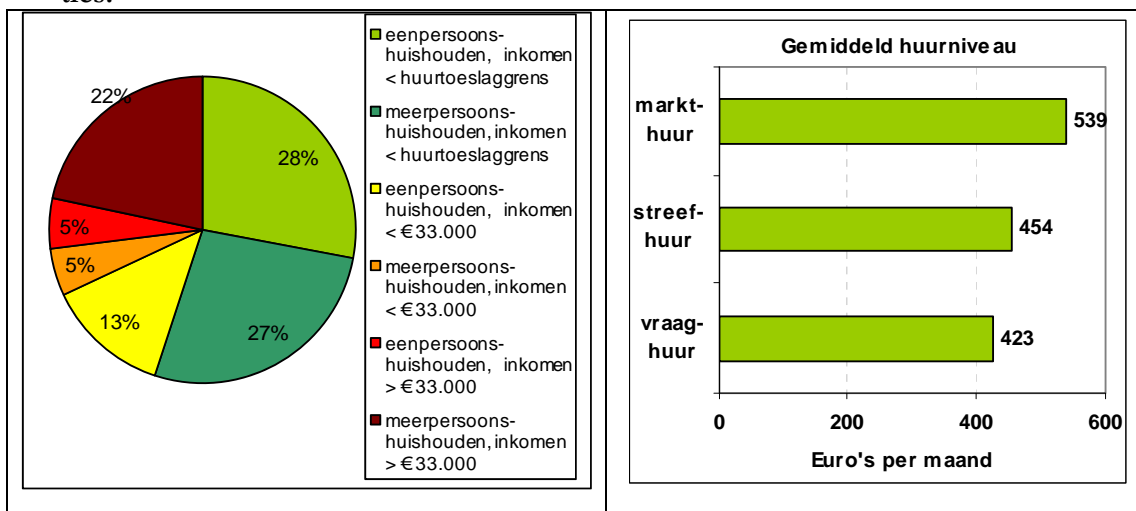
tegenover €343 in de huidige situatie. Voor Portaal zou een dergelijke overgang daarvoor wel gunstig zijn: tegenover de huidige inkomsten van 76,4 miljoen euro (netto huur plus huurtoeslag) staat 84 miljoen euro op jaarbasis in deze eerste variant. De uitgaven aan huurtoeslag zouden wel eveneens toenemen tot circa 12 miljoen euro per jaar.

Binnen variant IAH-2 pakken de financiële gevolgen voor Portaal het meest gunstigst uit. De totale opbrengst zou uitkomen op bijna 95 miljoen euro. Voor de huurders betekent deze variant een nog iets nadeligere situatie in vergelijking met variant IAH-1; zij zouden 3 miljoen euro extra aan netto huur moeten betalen. Ondanks de hogere uitgaven aan huurtoeslag zouden de totale kosten voor het betaalbaar houden van het wonen in het woningbestand van Portaal, binnen deze variant in theorie wel 10,5 miljoen euro lager zijn dan in de huidige situatie.

4.7 Wonen Limburg

Van woningcorporatie Wonen Limburg zijn ruim 19.000 woningen in de analyses betrokken. Op basis van de gemaakte schattingen blijkt dat 55% van de huurders tot de primaire doelgroep (belastbaar inkomen onder huurtoeslaggrens) behoort en nog eens 18% tot de secundaire doelgroep (belastbaar inkomen onder de 33.000 euro). De resterende 27% van de huurders behoren dus tot de 'niet-doelgroep'. Minder dan de helft van de huurders van Wonen Limburg (46%) bestaat uit eenpersoonshuishoudens (zie ook figuur 24).

Figuur 24 Huurders van Wonen Limburg naar primaire, secundaire en niet-doelgroep en woningvoorraad naar gemiddeld huurniveau volgens drie definities.

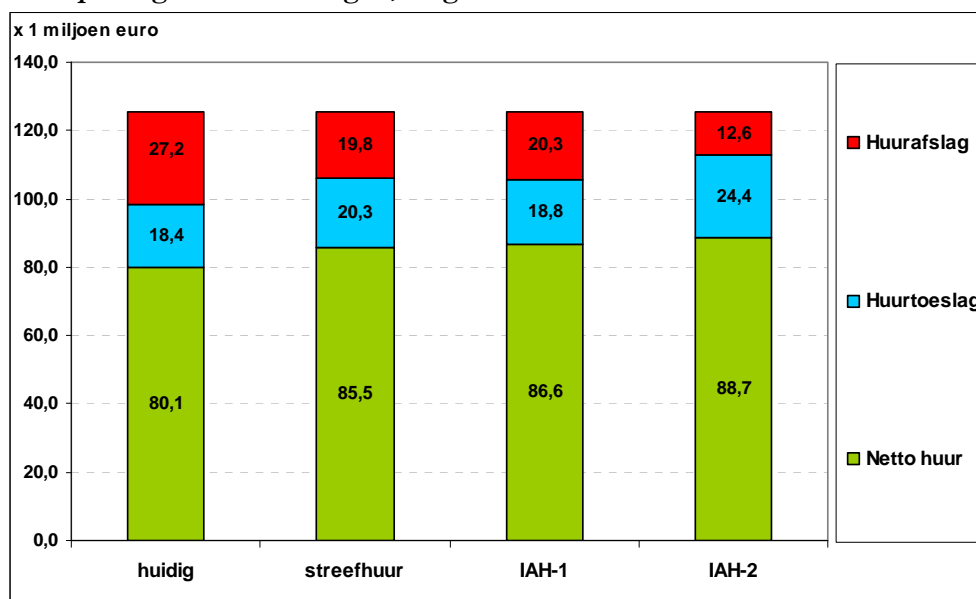


Bron: WoON 2006 en registratiebestand Wonen Limburg, 2010

Uit figuur 24 blijkt ook dat Wonen Limburg, opererend in een zogenaamde krimpregio, gemiddeld per woning €423 per maand aan huidige kale huur ontvangt. Dit is de op een na hoogste gemiddelde vraagprijs, van de in deze analyses betrokken corporaties. Alleen de Woonplaats blijkt nog iets hoger uit te komen. Dit kan natuurlijk veroorzaakt worden door een eventueel hoger kwaliteitsniveau van de woningen in deze regio's (analyses op dit punt vallen buiten het huidig onderzoek). Omdat de huurders gemiddeld recht hebben op €79 aan huurtoeslag, zou de netto huur in de huidige situatie toch nog uitkomen op maar €344 per maand. De door de corporatie aange-

houden streefhuur ligt gemiddeld nog iets boven de huidige vraaghuur, maar het verschil van €31 per maand is niet al te groot. Wanneer de huurprijs gekoppeld zou worden aan de WOZ-waarde van de woningen, zou het huurniveau aanzienlijk hoger uitkomen. De gemiddelde berekende markthuur bedraagt namelijk €539 per maand; toch nog 116 euro boven het huidige huurniveau, of wel een stijging van ruim 25%.

Figuur 25 Totale geldstromen bij Wonen Limburg betreffende de theoretische huuropbrengsten en kortingen, volgens diverse betaalbaarheidmodellen



Bron: WoON 2006 en registratiebestand Wonen Limburg, 2010

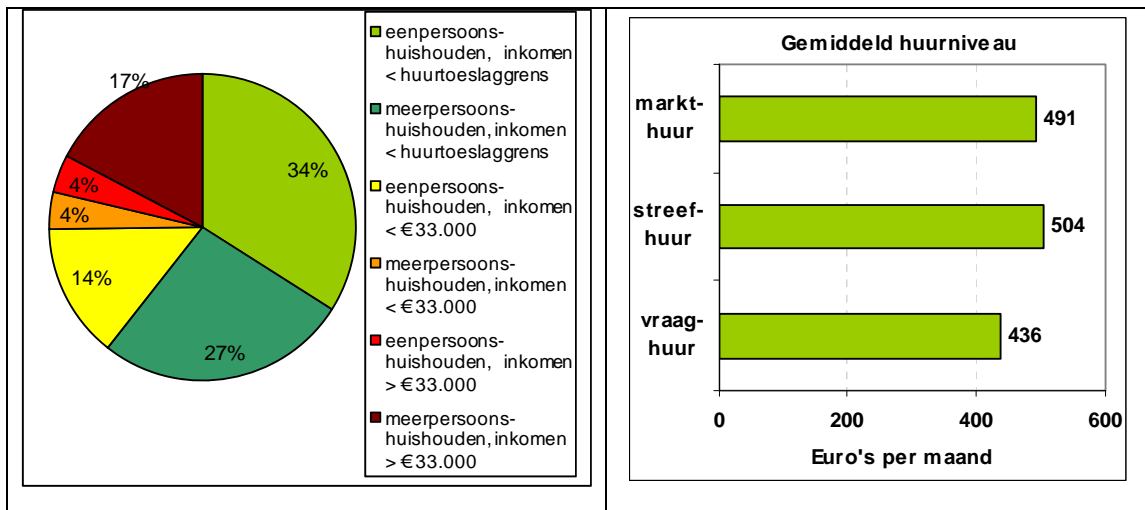
De verdien capaciteit voor Wonen Limburg bij een overgang naar het hanteren van markthuren in het huidige betaalbaarheidmodel, zou naar verhouding redelijk omvangrijk zijn met ruim 27 miljoen euro op jaarbasis op een totale theoretische geldstroom van 126 miljoen euro (zie figuur 25). Het hanteren van streefhuren zou inclusief de iets hogere uit te keren huurtoeslag, de huuropbrengsten met 7,3 miljoen euro verhogen voor de corporatie. Een overgang naar een betaalbaarheidmodel volgens variant IAH-1 zou de huuropbrengsten ongeveer gelijk houden aan de situatie met streefhuren. Maar doordat er minder huurtoeslag wordt uitgekeerd pakt het en dus gemiddeld net iets ongunstiger uit voor de huurders ten opzichte van de huidige situatie. Gemiddeld per woning komt dit neer op een stijging van €344 naar €361 per maand aan netto huur. Voor Wonen Limburg zou een dergelijke overgang natuurlijk gunstig uitpakken: tegenover de huidige inkomsten van 98,5 miljoen euro (netto huur plus huurtoeslag) staat ruim 105 miljoen euro op jaarbasis in deze eerste variant. De uitgaven aan huurtoeslag zouden iets oplopen in deze variant.

Binnen variant IAH-2 pakken de financiële gevolgen voor Wonen Limburg nog iets gunstiger uit dan in de vorige variant. De totale opbrengst zou met ruim 8 miljoen euro extra groeien en uitkomen op ruim 113 miljoen euro. Voor de huurders betekent deze variant gemiddeld genomen nauwelijks een verandering in vergelijking met variant IAH-1. De uitgaven aan huurtoeslag zouden fors oplopen naar 24,4 miljoen euro (6 miljoen euro meer dan in de huidige situatie). Ook nu zien we weer dat de totale kosten voor het betaalbaar houden van het wonen in het woningbestand van Wonen Limburg binnen deze variant geringer zouden zijn dan in de huidige situatie.

4.8 De Woonplaats

Van woningcorporatie De Woonplaats zijn bijna 16.000 woningen in de analyses betrokken. Op basis van de gemaakte schattingen blijkt dat 61% van de huurders tot de primaire doelgroep (belastbaar inkomen onder huurtoeslaggrens) behoort. Dit is het hoogste aandeel van alle in de analyse betrokken corporaties. Daarnaast bestaat 18% van de huurders uit de secundaire doelgroep (belastbaar inkomen onder de 33.000 euro). De resterende 21% van de huurders behoren dus tot de 'niet-doelgroep'. Ruim de helft van de huurders van De Woonplaats (52%) bestaat uit eenpersoonshuishoudens (zie ook figuur 26).

Figuur 26 Huurders van De Woonplaats naar primaire, secundaire en niet-doelgroep en woningvoorraad naar gemiddeld huurniveau volgens drie definities.



Bron: WoON 2006 en registratiebestand De Woonplaats, 2010

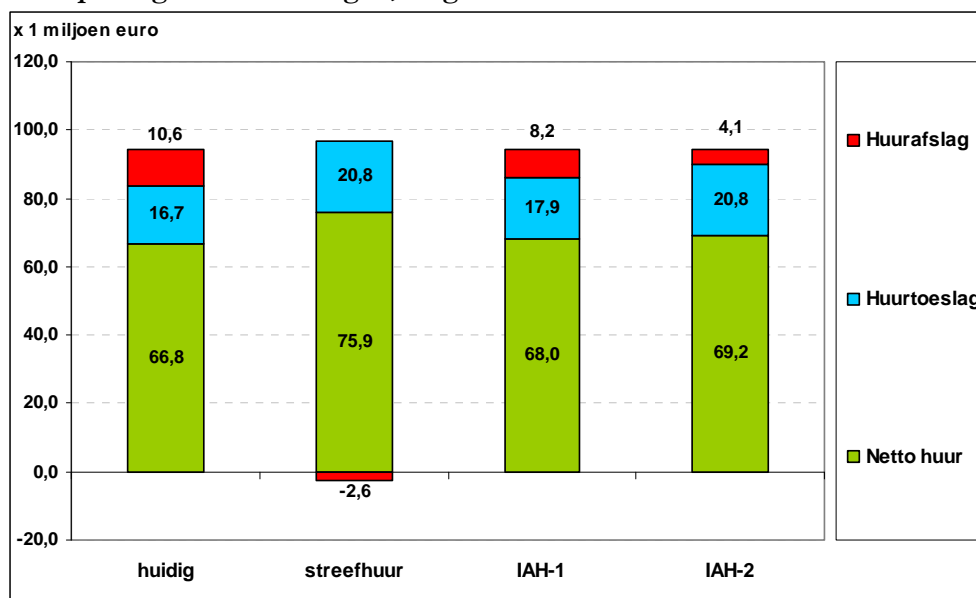
Uit figuur 26 blijkt ook dat De Woonplaats, opererend in een toch wat meer ontspannen woningmarktgebied, gemiddeld per woning €436 per maand aan huidige kale huur ontvangt. Dit is de hoogste gemiddelde vraagprijs van alle in deze analyses betrokken corporaties. Omdat de huurders gemiddeld recht hebben op €87 aan huurtoeslag, zou de netto huur in de huidige situatie toch nog uitkomen op maar €349 per maand. Dit prijsniveau is vergelijkbaar met de meeste andere corporaties. De door de corporatie aangehouden streefhuur ligt gemiddeld nog ver boven de huidige vraaghuur. Wanneer de huurprijs gekoppeld zou worden aan de WOZ-waarde van de woningen, zou het huurniveau met €491 wel aanzienlijk hoger dan de vraaghuur uitkomen, maar wel net onder de gemiddelde streefhuur. Een dergelijke situatie zien we verder alleen bij Woonstad Rotterdam terug. De vastgestelde streefhuren bij De Woonplaats zijn gemiddeld dus zeer marktconform te noemen.

De verdien capaciteit voor De Woonplaats bij een overgang naar het hanteren van markthuren in het huidige betaalbaarheidmodel, blijft dan verhoudingsgewijs gemiddeld met ruim 10,5 miljoen euro op jaarbasis op een totale theoretische geldstroom van 94 miljoen euro (zie figuur 27). We zien in figuur 27 de opmerkelijke situatie dat de gehanteerde streefhuren boven het niveau van de berekende markthuren ligt. Want wanneer de corporatie de woningen tegen streefhuur zou kunnen verhuren, zien we een negatieve (theoretische) huurafslag ten opzichte van de huidige situatie

ontstaan. De totale huuropbrengst zou oplopen naar 96,7 miljoen euro; een stijging van 16%.

Een overgang naar een betaalbaarheidmodel volgens variant IAH-1 pakt voor De Woonplaats minder gunstig uit dan het huidige stelsel inclusief streefhuren, maar wel gunstiger dan de huidige situatie. De totale omvang aan te ontvangen huurinkomsten (netto huur plus huurtoeslag) zou oplopen naar 85,9 miljoen euro. De variant IAH-1 zou voor de huurders gemiddeld iets ongunstiger uitpakken ten opzichte van de huidige situatie en hetzelfde geld voor de uitgaven aan huurtoeslag voor de overheid. Vertaald naar een gemiddelde per woning komt dit neer op een licht stijgende netto huur van €343 naar €354 per maand.

Figuur 27 Totale geldstromen bij De Woonplaats betreffende de theoretische huuropbrengsten en kortingen, volgens diverse betaalbaarheidmodellen



Bron: WoON 2006 en registratiebestand De Woonplaats, 2010

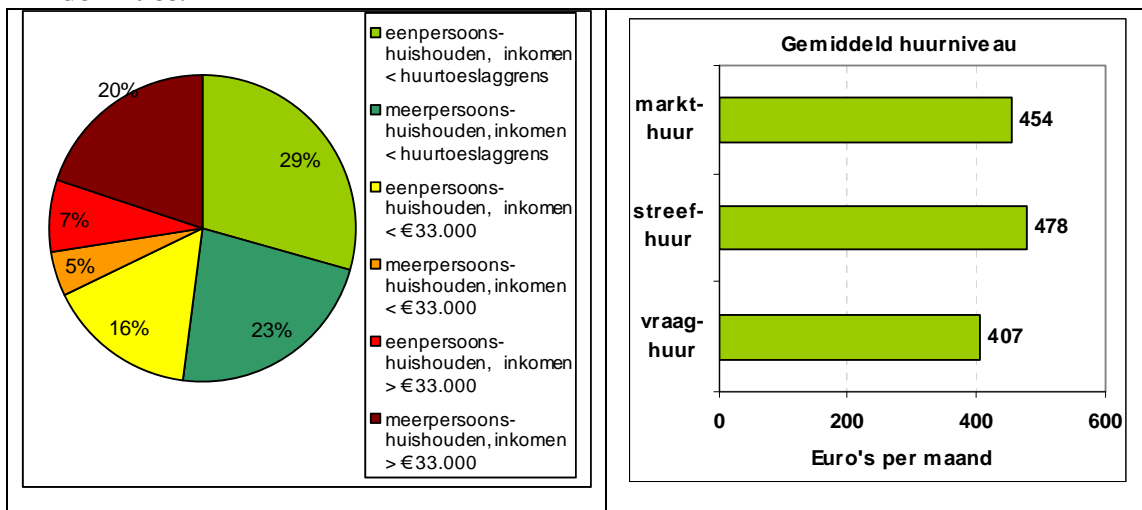
Binnen variant IAH-2 pakken de financiële gevolgen voor De Woonplaats nog net iets gunstig uit dan in de vorige variant. De totale opbrengst zou binnen deze variant namelijk uitkomen op 90 miljoen euro. Voor de huurders betekent deze variant gemiddeld genomen een minimale verslechtering in vergelijking met variant IAH-1. De uitgaven aan huurtoeslag zouden verder oplopen naar bijna 21 miljoen euro. De totale kosten voor het betaalbaar houden van het wonen in het woningbestand van De Woonplaats zou binnen deze variant in theorie zo'n 2,4 miljoen euro lager zijn dan in de huidige situatie.

4.9 Woonstad Rotterdam

Van woningcorporatie Woonstad Rotterdam zijn ruim 33.000 woningen in de analyses betrokken. Op basis van de gemaakte schattingen blijkt dat 52% van de huurders tot de primaire doelgroep (belastbaar inkomen onder huurtoeslaggrens) behoort en nog eens 21% van de huurders uit de secundaire doelgroep (belastbaar inkomen onder de 33.000 euro). De resterende 27% van de huurders behoren dus tot de 'niet-doelgroep'. Ruim de helft van de huurders van Woonstad Rotterdam (52%) bestaat uit eenpersoonshuishoudens (zie ook figuur 28).

Uit figuur 28 blijkt ook dat Woonstad Rotterdam gemiddeld per woning €407 per maand aan huidige kale huur ontvangt. Dit is een vergelijkbaar niveau als bijvoorbeeld bij Haag Wonen en Mitros. Omdat de huurders gemiddeld recht hebben op €66 aan huurtoeslag, zou de netto huur in de huidige situatie uitkomen op €341 per maand. De door de corporatie aangehouden streefhuur ligt gemiddeld nog ver boven de huidige vraaghuur. Wanneer de huurprijs gekoppeld zou worden aan de WOZ-waarde van de woningen, zou het huurniveau met €454 wel flink hoger uitkomen dan de vraaghuur, maar wel net onder de gemiddelde streefhuur blijven. Een dergelijke situatie zien we verder alleen bij De Woonplaats terug. De vastgestelde streefhuren bij Woonstad Rotterdam zijn dus zeer marktconform te noemen.

Figuur 28 Huurders van Woonstad Rotterdam naar primaire, secundaire en niet-doelgroep en woningvoorraad naar gemiddeld huurniveau volgens drie definities.



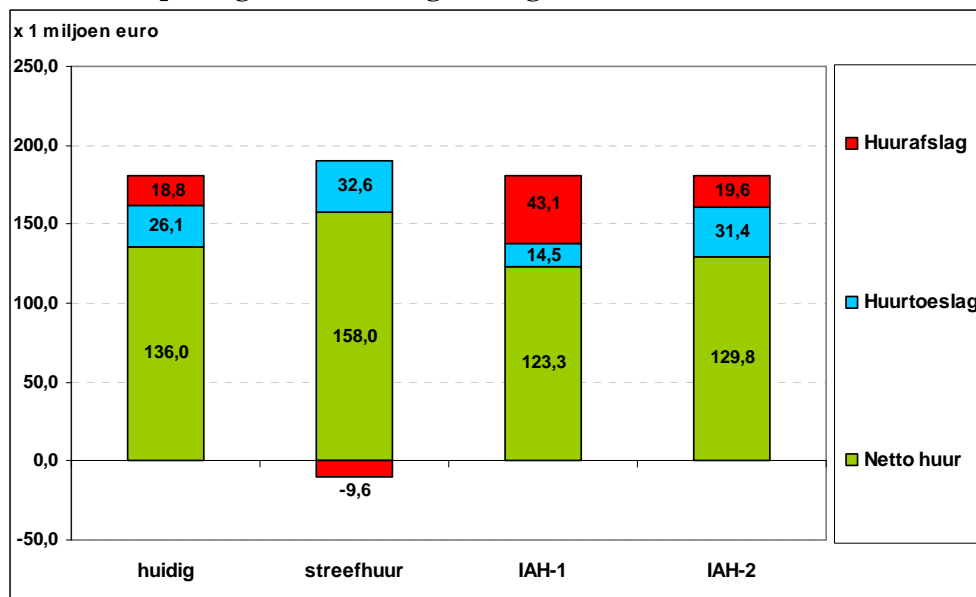
Bron: WoON 2006 en registratiebestand Woonstad Rotterdam, 2010

De verdien capaciteit voor Woonstad Rotterdam bij een overgang naar het hanteren van markthuren in het huidige betaalbaarheidmodel, blijft dan verhoudingsgewijs ook beperkt met bijna 19 miljoen euro op jaarbasis op een totale theoretische geldstroom van 181 miljoen euro (zie figuur 29). Een overgang naar een betaalbaarheidmodel volgens variant IAH-1 zou voor Woonstad Rotterdam zelfs ongunstig uitpakken. De totale omvang aan te ontvangen huurinkomsten (netto huur plus huurtoeslag) zou van 162 miljoen euro in de huidige situatie, afnemen naar 138 miljoen euro. Voor de huurders zou deze variant gemiddeld gunstig uitpakken ten opzichte van de huidige situatie. De netto huuropbrengst zou namelijk met bijna 13 miljoen euro op jaarbasis dalen. Vertaald naar een gemiddelde per woning komt dit neer op een daling van €341 naar €310 per maand. De uitgaven van de overheid aan huurtoeslag zouden in deze variant fors afnemen, waar een toename van de huurafslag door de corporatie tegenover staat. Dit hebben we verder alleen in de berekeningen voor Haag Wonen ook terug gezien.

Binnen variant IAH-2 pakken de financiële gevolgen voor Woonstad Rotterdam wel iets gunstiger uit dan in de vorige variant, maar nog steeds iets minder goed ten opzichte van de huidige situatie. Voor de huurders betekent deze variant gemiddeld genomen wederom een lichte verbetering in vergelijking met de huidige situatie: de netto huur gaat gemiddeld van €341 naar €326. De uitgaven aan huurtoeslag zouden wel fors oplopen naar 31,4 miljoen euro. De totale kosten voor het betaalbaar houden

van het huren komen in de varianten IAH-1 en IAH-2 hoger uit dan in de huidige uitgangssituatie.

Figuur 29 Totale geldstromen bij Woonstad Rotterdam betreffende de theoretische huuropbrengsten en kortingen, volgens diverse betaalbaarheidmodellen



Bron: WoON 2006 en registratiebestand Woonstad Rotterdam, 2010

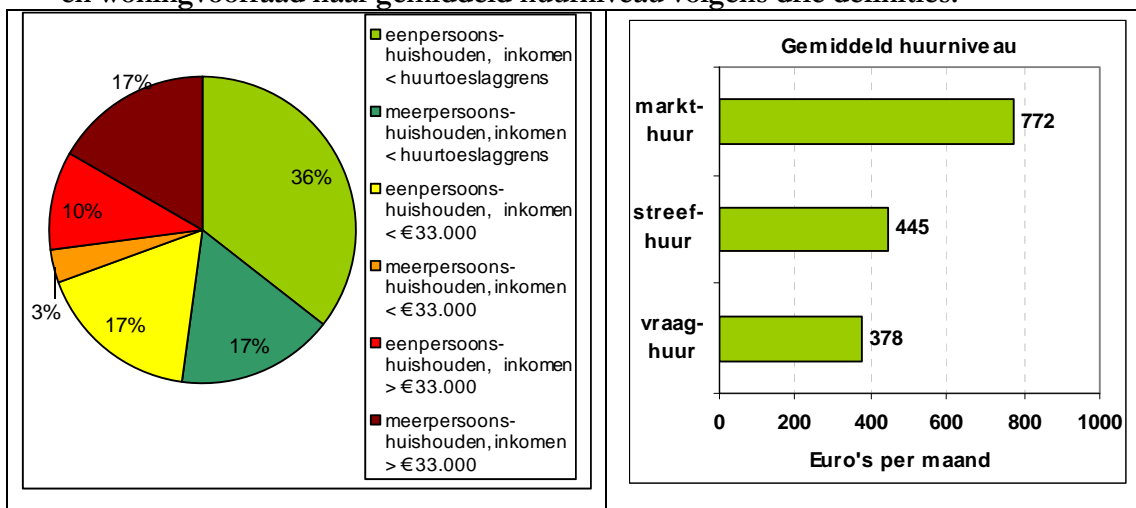
4.10 Ymere

Van woningcorporatie Ymere zijn 32.000 woningen in de analyses betrokken. Op basis van de gemaakte schattingen blijkt dat 53% van de huurders tot de primaire doelgroep (belastbaar inkomen onder huurtoeslaggrens) behoort en nog eens 20% van de huurders uit de secundaire doelgroep (belastbaar inkomen onder de 33.000 euro). De resterende 27% van de huurders behoren dus tot de 'niet-doelgroep'. Een meerderheid van de huurders van Ymere (63%) bestaat uit eenpersoonshuishoudens (zie ook figuur 30).

Uit figuur 30 blijkt ook dat Ymere gemiddeld per woning €378 per maand aan huidige kale huur ontvangt. Omdat de huurders gemiddeld recht hebben op €55 aan huurtoeslag, zou de netto huur in de huidige situatie uitkomen op €323 per maand. De door de corporatie aangehouden streefhuur ligt gemiddeld behoorlijk boven de huidige vraaghuur. Wanneer de huurprijs gekoppeld zou worden aan de WOZ-waarde van de woningen, zou het huurniveau met €772 echter nog flink hoger uitkomen dan de gehanteerde streefhuren. De vastgestelde streefhuren bij Ymere zijn dus in die zin niet marktconform te noemen.

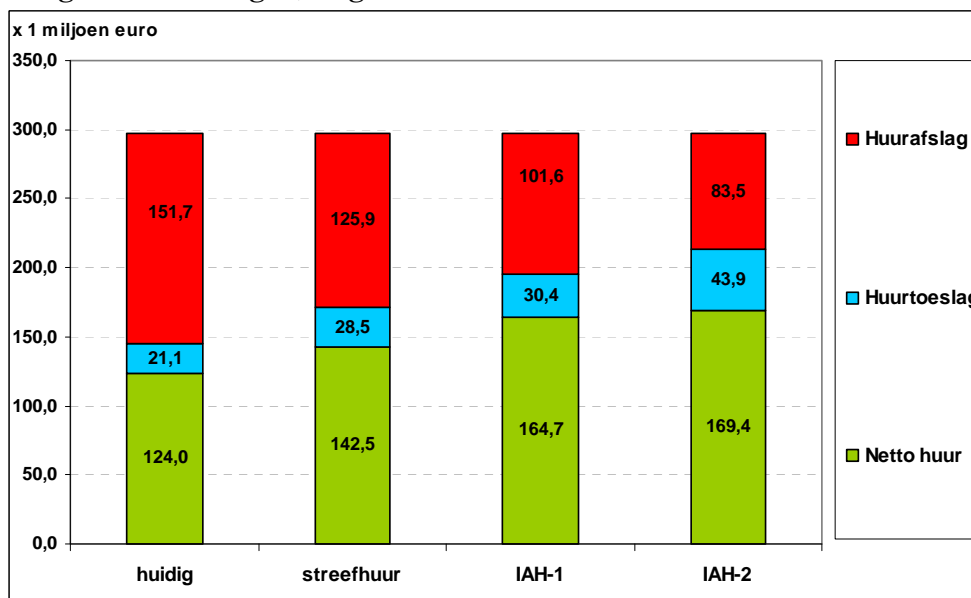
De verdien capaciteit voor Ymere bij een overgang naar het hanteren van markthuren in het huidige betaalbaarheidmodel, is enorm te noemen met ruim 150 miljoen euro op jaarbasis op een totale theoretische geldstroom van bijna 300 miljoen euro (zie figuur 31). Een overgang naar een betaalbaarheidmodel volgens variant IAH-1 zou voor Ymere dan ook erg gunstig uitpakken. De totale omvang aan te ontvangen huurinkomsten (netto huur plus huurtoeslag) zou van 145 miljoen euro in de huidige situatie, 'exploderen' naar 195 miljoen euro.

Figuur 30 Huurders van Ymere naar primaire, secundaire en niet-doelgroep en woningvoorraad naar gemiddeld huurniveau volgens drie definities.



Bron: WoON 2006 en registratiebestand Ymere, 2010

Figuur 31 Totale geldstromen bij Ymere betreffende de theoretische huuropbrengsten en kortingen, volgens diverse betaalbaarheidmodellen



Bron: WoON 2006 en registratiebestand Ymere, 2010

De variant IAH-1 zou voor de huurders gemiddeld genomen de netto huren met ruim 30% laten stijgen van €323 naar €428 per maand. De netto huuropbrengst zou daardoor met maar liefst 40 miljoen euro stijgen op jaarbasis. De uitgaven van de overheid aan huurtoeslag zouden desondanks ook fors oplopen in deze variant naar ruim 30 miljoen euro per jaar.

Binnen variant IAH-2 pakken de financiële gevolgen voor Ymere nog gunstiger uit dan in de vorige variant met een totale opbrengst van 213 miljoen euro. Voor de huurders betekent deze variant (netto huur gemiddeld €441) gemiddeld genomen een geringe verslechtering ten opzichte van de vorige variant (€428). De uitgaven aan huurtoeslag zouden nog verder toenemen naar bijna 44 miljoen euro; dat is 22,8 mil-

joen meer dan in de huidige situatie. Toch zou er in theorie sprake zijn van een aanzienlijke vermindering van de totale kosten voor de betaalbaarheid van het wonen in de woningvoorraad van Ymere.

4.11 Conclusies

Uit de analyses op corporatieniveau blijkt wederom de enorme regionale differentiatie; in het ene gebied is de geschatte markthuur bijna het dubbele van de huidige huur. Bij andere woningcorporaties liggen de geschatte markthuren lager dan de huidige huren. Overigens wordt de verdien capaciteit per corporatie, het gat tussen de huidige huur en de geschatte markthuur, bepaald door de huidige huur als resultante van het in het verleden gevoerde huurbeleid. In de ene regio liggen de huren redelijk dicht bij de zogenaamde streefhuren (bijvoorbeeld voor Haag Wonen, Mitros en Nijestee) en in andere regio's gaapt er nog een enorm gat (zoals bij Portaal en Ymere). Bij sommige corporaties is er dus sprake van een grote verdien capaciteit voor de desbetreffende corporatie. Invoering van een alternatief betaalbaarheidmodel betekent hier een toename van de huurtoeslag en een stijging van de netto huur (Mitros, Ymere). Bij Nijestee en Wonen Limburg zien we dit effect in geringere mate terug. Bij andere corporaties ziet het beeld er heel anders uit. Bij een aantal is de verdien capaciteit bij de alternatieve modellen geringer dan wanneer de streefhuren gerealiseerd zouden worden in de huidige situatie (Portaal, Woonstad, De Woonplaats, Haag Wonen).

Wanneer het principe van markthuren in combinatie met een inkomensafhankelijke huurafslag wordt toegepast, levert dit voor de ene corporatie winst op, terwijl het een ander geld kost. Zoals gezegd neemt de "verdien capaciteit" aanzienlijk af, wanneer we de streefhuren als referentie nemen. Wil een dergelijk betaalbaarheidsysteem dus op termijn haalbaar zijn, dan vraagt dit om een enorme financiële verevening binnen de corporatiesector.

5 De betaalbaarheid van het huren in de diverse beleidsvarianten

5.1 Inleiding

In voorgaande hoofdstukken hebben we voornamelijk gekeken naar de feitelijk en theoretisch mogelijke financiële stromen binnen de sociale huursector in Nederland en in de desbetreffende woningvoorraad van enkele individuele woningcorporaties. Het gaat daarbij om totale huuropbrengsten en totale uitgaven aan te verlenen kortingen op de woonlasten (of om gemiddelde bedragen per huishouden), in enkele verschillende modellen voor de kostenverdeling van het betaalbaar houden van het wonen volgens vooraf bepaalde, inkomensafhankelijke huurquotennormen.

Tabel 4 Aandeel huishoudens (in %) in de sociale huursector naar samenstelling huishouden en inkomensgroep, in Nederland en in vijf (naar prijskwaliteitsverhouding) onderscheiden regio's

		Regio-indeling op basis van WOZ per m2					Nederland
		Tot	€ 1.900 –	€ 2.100 –	€ 2.300 –	€ 2.500 of	totaal
		€ 1.900	€ 2.100	€ 2.300	€ 2.500	meer	
1 persoon	primaire doelgroep	36	31	32	29	29	31
	secundaire doelgroep	11	12	12	12	14	12
	niet-doelgroep	5	6	6	6	9	7
2 personen	primaire doelgroep	20	16	16	15	13	15
	secundaire doelgroep	2	2	2	3	2	2
	niet-doelgroep	10	12	12	14	13	13
3 of meer personen	primaire doelgroep	7	9	7	7	8	8
	secundaire doelgroep	1	0	0	1	0	0
	niet-doelgroep	8	11	12	14	12	12
Totaal	Absoluut	298508	686126	405497	384704	574793	2349628
	Procentueel	13	29	17	16	24	100

Bron: WoON 2009, bewerking O'TB.

Maar waar dat 'betaalbaar' wonen in de sociale huursector dan precies op uitkomt voor de individuele huishoudens, wordt uit de gepresenteerde analyseresultaten nog niet duidelijk. Daarom staan in dit hoofdstuk de huurquoten van de huishoudens centraal: welk aandeel van het huishoudinkomen besteedt een huurder aan de netto huuruitgaven (overige bijkomende woonuitgaven, zoals energiekosten en belastingen, blijven dus buiten beschouwing). In tegenstelling tot de analyses in de vorige hoofd-

stukken hanteren we hier niet het belastbaar inkomen van huishoudens, maar het besteedbaar huishoudinkomen. Want daarmee wordt het duidelijker wat de gehanteerde huurquote normeringen betekenen voor de maandelijkse bestedingsruimte van huishoudens en bovendien sluit deze netto huurquote definitie direct aan op de door het Ministerie van VROM gepresenteerde huurquoten.

Bij deze analyses houden we wel de eerder gehanteerde indeling naar huishoudentype aan en ook de regio-indeling op basis van de huurprijs per vierkante meter. Deze variabelen staan namelijk centraal in de huurtoeslag- en de inkomensafhankelijke huurafslagmethodiek en zijn daardoor van invloed op de uiteindelijke huurquoten van de individuele huishoudens.

De regio-indeling leidt tot een min of meer evenredige verdeling van de huishoudens in de sociale huursector (zie ook tabel 4). Het aandeel huurders in de goedkoopste regio blijkt wat kleiner en in de tweede regio juist iets groter te zijn.

De verdeling van de huurders over de diverse huishoudentypen binnen een regio blijken onderling ook zeer sterke overeenkomsten te vertonen. De goedkoopste regio wijkt nog het meest af met een iets groter aandeel één- en tweepersoonshuishoudens behorende tot de primaire doelgroep. Het aandeel niet-doelgroepers wijkt daarmee alleen in de goedkoopste regio (23%) af van het landelijke cijfer (32%).

5.2 De huurquoten in de huidige situatie

Op basis van de gegevens uit het WoON 2009 is te berekenen dat de gemiddelde netto huurquote bij de corporatiewoningen in Nederland op 21,2% van het besteedbaar huishoudeninkomen uitkomt. Indien de netto huur gerelateerd wordt aan het belastbaar inkomen van de huurders, blijkt de huurquote gemiddeld op 15,4% te bedragen (voor de afzonderlijke huishoudegroepen zijn de huurquoten op basis van het belastbaar inkomen vermeld in tabel D.1 in bijlage D). Verder blijkt dat de gemiddelde netto huurquote hoger is naarmate het huishouden kleiner is (zie tabel 5). Het inkomen van eenpersoonshuishoudens is veelal wat lager, terwijl de woonkwaliteit en dus de huurprijs toch wel een zeker minimale basisgrens kent.

Zeker zo belangrijk is het feit dat de huurtoeslag voor eenpersoonshuishoudens bij een zelfde besteedbaar inkomen een stuk lager ligt dan voor een meerpersoonshuishouden. De overheid houdt er kennelijk rekening mee dat een meerpersoonshuishouden meer budgetruimte nodig heeft voor het levensonderhoud van de leden van het huishouden en, vanaf 3 personen, een grotere, dus duurere woning nodig heeft. Binnen de groep eenpersoonshuishoudens hebben de huurders binnen de primaire doelgroep gemiddeld de hoogste quote (26,9%), gevolgd door de secundaire doelgroep (24,7%) en de niet-doelgroep (19,3%). Dit patroon zien we ook terug binnen de afzonderlijke regio's. De laagste huurquote onder de eenpersoonshuishoudens vinden we bij de niet-doelgroep in de goedkoopste en in de duurste regio. In het laatste geval komt dit hoogstwaarschijnlijk doordat de inkomens daar net wat hoger zullen liggen dan in de andere regio's. De huurders behorende tot de primaire doelgroep en wonend in de duurste regio, hebben de hoogste gemiddelde huurquote van alle eenpersoonshuishoudens. De hogere vierkante meter huurprijs in die woningmarktgebieden wordt niet evenredig opgevangen door de werking van de landelijk gereguleerde huurtoeslag.

Zowel bij de tweepersoons- als bij de meerpersoonshuishoudens zien we dat de huurquote van huishoudens uit de secundaire doelgroep hoger is dan bij de primaire doelgroepers en de niet-doelgroepers. De huurders in de secundaire doelgroep wo-

nen veelal vergelijkbaar als de huishoudens uit beide andere groepen, hebben maar een fractie hoger inkomen dan de primaire doelgroepen, maar hebben geen recht op huurtoeslag in de huidige systematiek. We zien dit patroon dan ook in de landelijke huurquoten en in de regionale cijfers.

Tabel 5 Gemiddelde huurquoten op basis van besteedbaar huishoudinkomen (in de huidige situatie) voor de huurders in de sociale huursector naar huishoudensamenstelling en inkomensgroep, in Nederland en naar onderscheiden regio's, 2009

		Regio-indeling op basis van WOZ per m2					Nederland
		Tot	€ 1.900 –	€ 2.100 –	€ 2.300 –	€ 2.500 of	totaal
		€ 1.900	€ 2.100	€ 2.300	€ 2.500	meer	
1 persoon	primaire doelgroep	26,9	26,2	23,8	26,8	30,4	26,9
	secundaire doelgroep	23,7	25,1	25,0	24,5	24,6	24,7
	niet-doelgroep	18,5	20,3	19,8	19,0	18,7	19,3
2 personen	primaire doelgroep	17,2	18,6	17,2	18,1	18,8	18,1
	secundaire doelgroep	20,8	21,2	21,2	21,4	21,1	21,2
	niet - doelgroep	16,3	16,6	16,4	16,4	16,3	16,4
3 of meer personen	primaire doelgroep	21,0	18,3	16,8	17,6	19,2	18,5
	secundaire doelgroep	20,6	18,5	23,0	20,1	19,6	20,1
	niet-doelgroep	14,2	14,4	14,2	13,8	14,1	14,2
Totaal		21,5	21,2	20,0	20,7	22,1	21,2

Bron: WoON 2009, bewerking OTB.

Achter de gemiddelde huurquoten zoals hiervoor besproken, gaan natuurlijk grote verschillen in hoogte van quoten schuil. Elk huishouden zal de hoogte van zijn huurquote anders ervaren; zelfs bij eenzelfde inkomensniveau. Toch zoomen we hier nader in op de huishoudens met hoge huurquoten. Enigszins arbitrair hebben we daarbij een ondergrens van 30% aangehouden; een quote van bijna 1,5 keer de gemiddelde huurquote (21,2%). Uit de gegevens in tabel 6 blijkt dat de huishoudens met hogere huurquoten sterk geconcentreerd voorkomen in de eenpersoonshuishoudens uit de primaire en secundaire doelgroep. De verklaring hiervoor is dezelfde als hiervoor: veelal lagere inkomens, een zekere basishoogte van de huurprijs en een lagere huurtoeslag. Verder vallen de hogere aandelen van de tweepersoonshuishoudens uit de secundaire doelgroep in de duurdere regio's op en in iets mindere mate die van de meerpersoonshuishoudens uit de secundaire doelgroep in de goedkoopste regio's. Gemiddeld over heel Nederland heeft 9% van de huurders een huurquote, die boven de 30 procent van het besteedbaar huishoudeninkomen uitkomt.

Tabel 6 Aandeel huurders in de sociale huursector met een huurquote boven de 30% (in de huidige situatie), naar huishoudensamenstelling en huishoudeninkomen, in Nederland en naar onderscheiden regio's, 2009

		Regio-indeling op basis van WOZ per m2					Nederland totaal
		Tot € 1.900	€ 1.900 – € 2.100	€ 2.100 – € 2.300	€ 2.300 – € 2.500	€ 2.500 of meer	
1 persoon	primaire doelgroep	16	14	10	16	18	15
	secundaire doelgroep	12	21	20	22	20	20
	niet- doelgroep	4	6	5	4	3	4
2 personen	primaire doelgroep	5	7	5	5	6	6
	secundaire doelgroep	6	7	3	0	7	5
	niet - doelgroep	1	1	1	0	1	1
3 of meer personen	primaire doelgroep	6	8	4	6	8	7
	secundaire doelgroep	17	0	7	0	0	4
	niet- doelgroep	0	0	0	0	1	0
Totaal		9	9	7	9	10	9

Bron: WoON 2009, bewerking OTB.

5.3 De huurquoten van de primaire doelgroep in de diverse varianten

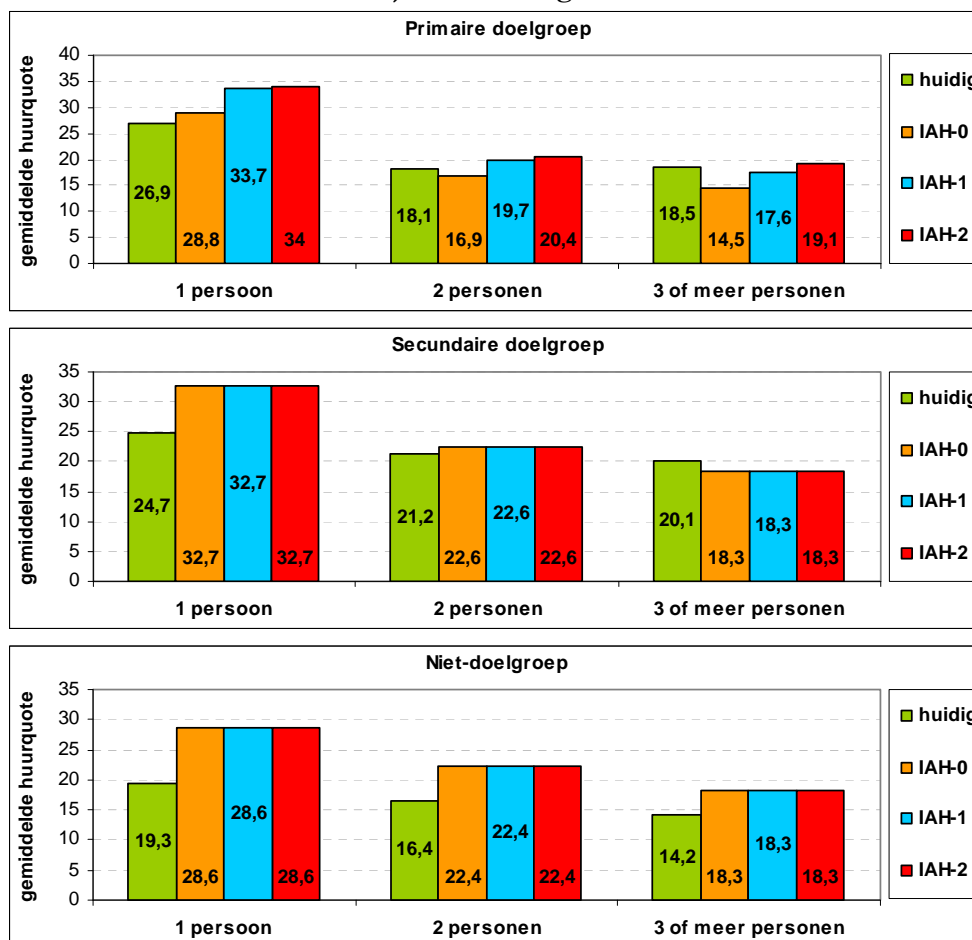
Een overstap van het huidige stelsel naar een betaalbaarheidmodel volgens één van de inkomensafhankelijke huuraflslag varianten, zou over de gehele linie leiden tot hogere huurquoten. Er bestaan echter wel duidelijke verschillen naar omvang van de huishoudens en naar de inkomensgroep waartoe een huurder behoort (zie figuur 32). Dit hangt natuurlijk nauw samen met de uitwerking van zowel de huurtoeslag methodiek als die voor de inkomensafhankelijke huuraflslag. De verschillen per regio blijven in dit hoofdstuk buiten beschouwing, omdat de effecten van het invoeren van alternatieve betaalbaarheidmodellen overall ongeveer hetzelfde zal uitpakken. We hebben voor de volledigheid wel alle regionale cijfers opgenomen in de tabellen D.2 t/m D.4 in bijlage D.

Voor de huishoudens behorende tot de primaire doelgroep zien we dat de overgang naar een IAH-variant het meest ongunstigst uitpakt voor de eenpersoonshuishoudens: de gemiddelde huurquote neemt fors toe van bijna 27% naar bijna 34%. Dit wordt verklaard door het feit dat de eenpersoonshuishoudens die in een grotere woning wonen, in de IAH systematiek minder korting krijgen. Want deze korting is afgestemd op een voor hen passende woning; dus klein en goedkoper. In een statische doorrekening (dus zonder gedragseffecten) leidt dit automatisch tot in verhouding hogere vraaghuren en daarmee netto huren voor de huidige woning. Het aandeel huishoudens met een huurquote boven de 30% is bij de eenpersoonshuishoudens in de primaire en secundaire doelgroep met respectievelijk 15% en 20% al verreweg het grootst in de huidige situatie (zie ook tabel 6). Maar in de alternatieve betaalbaar-

heidmodellen neemt onder alle eenpersoonhuishoudens flink toe tot ongeveer een derde van de huurders in de primaire doelgroep en rond de helft van de huurders in de secundaire doelgroep en de niet-doelgroep (zie ook tabellen D.5 en D.6 in bijlage D). De desbetreffende huishoudens zouden dus, los van de overige bijkomende kosten voor het wonen (gas, elektra, water, gemeentelijke heffingen), minimaal 30% van hun inkomen moeten gaan besteden aan het huren van de woning.

Voor de grotere huishoudens die tot de primaire doelgroep behoren zijn de effecten veel minder groot, omdat zij binnen de IAH systematiek wel passend kunnen wonen in de grotere woningen. Zij zullen dus minder vaak “te groot” wonen en daarom ook minder vaak gekort worden voor “overconsumptie van woonruimte”. In de IAH-0 variant (waarbij de betaalbaarheid geheel via de huurafslag wordt geborgd) komen de gemiddelde huurquoten voor de tweepersoons en meerpersoonshuishoudens zelfs nog iets lager uit dan in de huidige situatie. Dit heeft alles te maken met de iets gunstigere normering bij inkomensafhankelijke huurafslag dan binnen de huurtoeslag methode. In de varianten IAH-1 en IAH-2 komen de huurquoten voor de tweepersoonshuishoudens gemiddeld iets hoger uit dan in de huidige situatie, als iedereen zou blijven wonen in de huidige woning. Voor de huishoudens met minimaal 3 personen pakt ook de variant IAH-1 nog net iets gunstiger uit.

Figuur 32 de huurquoten voor diverse huishoudengroepen in de huidige situatie en in de inkomensafhankelijke huurafslag varianten



Bron: WoON 2009, bewerking OTB.

5.4 De huurquoten van de secundaire doelgroep in de diverse varianten

De huishoudens die behoren tot de secundaire doelgroep hebben een iets hoger inkomen dan de primaire doelgroepen, maar komen daarbij niet in aanmerking voor huurtoeslag. Je ziet dan ook dat de huurquoten voor de eenpersoonshuishoudens binnen de diverse varianten van de inkomensafhankelijke huurafslag ongewijzigd blijven, omdat er geen sprake kan zijn van verschuiving van korting binnen de huurafslag naar korting binnen de huurtoeslag (zie figuur 32). Wel neemt de gemiddelde huurquote voor de eenpersoonshuishoudens ook nu weer fors toe (van 25,5% naar 32,6%), om dezelfde reden als hiervoor vermeld voor de kleine huishoudens in de primaire doelgroep. Voor de tweepersoonshuishoudens uit de secundaire doelgroep geldt dat de huurquote gemiddeld licht afneemt, omdat zij binnen de huurafslag methodiek iets gunstiger behandeld worden (er wordt vanuit gegaan dat zij iets moeten groter wonen). Desondanks blijven zij iets hogere huurquoten houden dan de tweepersoonshuishoudens uit de primaire doelgroep. Voor de huishoudens met drie of meer personen en behorende tot de secundaire doelgroep pakt de overgang naar een alternatief betaalbaarheidmodel ook gunstiger uit in termen van een iets lagere huurquote (van 20,1% naar 18,3%). Voor hen wordt namelijk van grotere referentiewoningen en dus duurdere huurwoningen uitgegaan bij het bepalen van de huurafslag op de markthuur.

5.5 De huurquoten van de niet-doelgroep in de diverse varianten

Voor de huishoudens die niet behoren tot de primaire of secundaire doelgroep (de niet-doelgroep) is het beeld in figuur 32 eenduidig. Door het (ineens) invoeren van markthuren zouden deze huurders met hogere huurquoten geconfronteerd worden; onder aanname dat men “blijft zitten waar men zit” en geen inkomensverhoging meemaakt. Een zelfde ontwikkeling in de huurquoten zou op een wat langere termijn ook optreden als gevolg van de jaarlijkse huurverhogingen richting streefhuren en zonder bewegingen en inkomensstijgingen op de huurwoningmarkt.

Ook hier is het effect van het invoeren van een alternatief betaalbaarheidmodel nadeliger naarmate het huishouden kleiner is. Want als kleiner huishouden heb je natuurlijk eerder kans dat je volgens de gehanteerde definities ‘te groot’ woont en dus voor deze woonconsumptie moet gaan betalen. Ondanks het feit dat de niet-doelgroepen niet in aanmerking komen voor huurtoeslag en huurafslag, liggen de gemiddelde huurquoten toch steeds lager dan bij de secundaire doelgroep. Dat heeft natuurlijk alles te maken met het hogere inkomen dat deze huishoudens ter beschikking hebben.

Kijken we naar de verdeling naar hoogte van de huurquoten die achter de gemiddelde quoten schuilgaan, dan zien we dat vooral de tweepersoonshuishoudens onder de niet-doelgroepen veel vaker met hogere quoten worden geconfronteerd. In de huidige situatie heeft maar 1% van deze groep huishoudens een huurquote van minimaal 30%. In de varianten met de inkomensafhankelijke huurafslag neemt dit aandeel toe tot 12% (zie ook de tabellen D.5 en D.6 in bijlage D).

5.6 Conclusie

De besproken resultaten maken duidelijk dat de gemiddelde huurquote in alle alternatieve betaalbaarheidmodellen hoger is dan in de huidige situatie. In de huidige situatie bedraagt de gemiddelde quote 21,2% en bij de drie varianten is het gemiddeld respectievelijk 24,1%, 26,3% en 26,6%.

Een verdeling naar huishoudentype laat zien dat vooral de eenpersoonshuishoudens met grote stijgingen van de huurquote te maken zouden krijgen. Dit geldt voor de eenpersoonshuishoudens in zowel de primaire als secundaire doelgroep en in de niet-doelgroep. De kans dat deze huishoudens ‘niet passend’ wonen (dus groter dan de referentiewoning) is natuurlijk het grootst, zodat zij ook eerder minder kortingen gaan ontvangen. Er ontstaat zo een prikkel om te verhuizen naar een kleinere woning.

In alle drie de varianten stijgt de huurquote voor met name de huishoudens die niet tot de doelgroep behoren, relatief gezien het sterkst. Dit zijn de huurders die veelal worden aangeduid als de “scheefbetalers”, maar voor een deel ook tweepersoonshuishoudens die in grotere huurwoningen wonen.

Verder valt het verschil op tussen variant IAH-0 enerzijds en de varianten IAH-1 en IAH-2 anderzijds. Bij de laatste twee varianten stijgt de huurquote voor de twee- en meerpersoonshuishoudens die tot de primaire doelgroep behoren, bij de variant IAH-0 is er juist sprake van een lichte daling. Bij deze laatste variant wordt 100% gewerkt op basis van de eerder besproken betaalbaarheidsnormen en is er bij huurstijgingen geen invloed van de kwaliteitskortingen uit de huurtoeslag op de netto huur. Bij de andere twee varianten wordt de betaalbaarheid van de markthuren tot de maximale huurgrens geborgd door de huurtoeslag en pas boven dat huurniveau door de huurafslag. En door de kwaliteitskortingen binnen de huurtoeslag methodiek pakt dit minder gunstig uit op het uiteindelijke niveau van de netto huren.

Om te kunnen bepalen hoeveel huishoudens en om welke redenen met hogere huurquoten geconfronteerd zouden worden in deze alternatieve betaalbaarheidmodellen, is echter nadere analyse nodig. Hogere quoten kunnen namelijk het gevolg zijn van het in de huidige situatie groter wonen, dan wat in de berekeningen als referentie is gehanteerd, van het feit dat het huishouden nu minder huur voor de woning betaalt dan de veronderstelde referentiehuur van die woning of van een combinatie van beiden. Bovendien zullen er achter de gemiddelde stijgingen van de huurquoten voor de onderscheiden huishoudengroepen, grote verschillen voor de afzonderlijke huishoudens schuilgaan. Voor een deel van de huishoudens (met name behorende tot de secundaire doelgroep) leidt de inkomensafhankelijke huurafslag methodiek ook tot een verbetering van de betaalbaarheid; deze groep is op basis van de huidige analyses ook niet in kaart te brengen.

6 Samenvatting en conclusies

6.1 Inleiding

We verkennen varianten waarin de woningcorporaties via huurbeleid verantwoordelijk zijn voor de betaalbaarheid van het wonen, al dan niet tezamen met de overheid. Momenteel zijn woningcorporaties, via huurbeleid, en overheid, via huurtoeslag, gezamenlijk verantwoordelijk voor de betaalbaarheid van het wonen. Er wordt echter op grote schaal getwijfeld aan de efficiency van het huidige stelsel. Met name het zogenaamde scheefwonen is hierbij onderwerp van discussie. Deze studie is erop gericht de gezamenlijke verantwoordelijkheid van corporaties en overheid op een andere manier in te richten, namelijk via inkomensafhankelijke huren al dan niet in combinatie met huurtoeslag. Het referentiekader in deze verkenning van varianten is de markthuur.

De effecten van de overgang naar alternatieve betaalbaarheidmodellen, zoals we die in dit rapport hebben geschetst, gelden overigens onder de aanname dat de stelselwijziging ineens zou worden doorgevoerd. Een soort van bigbang scenario dus, zonder gedragswijzigingen van huurders en verhuurders.

6.2 Kernbegrippen

De **markthuur** van de woningen in de sociale huursector is een cruciale variabele in deze verkenning. De markthuur is de huur die in de ‘vrije’ markt gerekend zou kunnen worden, maar deze huur is voor de Nederlandse situatie, met een sterke huurregulering en het toewijzingsbeleid, niet bekend. Naast het feit dat het grootste deel van de huurmarkt in Nederland aan huurprijsregulering onderhevig is, speelt daarbij ook de concurrentie van het geliberaliseerde deel van de huursector met de koopwoningmarkt een rol. Door de fiscale behandeling van de eigen woning op die concurrerende koopwoningmarkt, is ook de hoogte van de markthuur in het bovenste deel van de huursector niet zo maar vast te stellen.

Omdat niet bekend is hoe hoog de markthuur feitelijk is, worden er wel statistische verkenningen naar dit huurniveau uitgevoerd. Mits goed onderbouwd en met transparante aannames uitgevoerd, kunnen dergelijke verkenningen zeker inzicht geven in de prijs van het huren. De resultaten hangen natuurlijk sterk af van de gehanteerde aannames en moeten dan ook met de nodige voorzichtigheid, rekening houdend met zekere bandbreedtes, worden geïnterpreteerd.

Het doel van deze studie is te verkennen hoe de markthuur eruit kan zien. In het verlengde daarvan willen we inzicht geven in hoe de meeropbrengsten, als gevolg van het in rekening brengen van de markthuur, door corporaties kunnen worden ingezet voor het betaalbaarheidsbeleid. Het is dus belangrijk om een reëel beeld te krijgen en jezelf niet rijk te rekenen. We sluiten daarom aan bij de benadering van Schilder en Conijn (2009), de meest voorzichtige variant uit alle recente rapporten die zijn geschreven door woningmarkt experts.

Om van de statistisch bepaalde markthuren te komen tot betaalbare huren voor huurders behorende tot de doelgroep van beleid en voor de overige huurders, moeten er nog een aantal normeringen voor de maximale woonkwaliteit en acceptabele huurquoten als uitgangspunten worden bepaald. In dit onderzoek is er voor wat be-

treft de betaalbaarheidnorm aansluiting gezocht bij de huurtoeslag; voor de betaalbaar te maken woonkwaliteit werken we met referentiewoningen naar regio en huishoudengrootte gedifferentieerd. Op basis van bijbehorende referentiehuren en van de huishoudergerelateerde normhuren is vervolgens de inkomensafhankelijke huurafslag te berekenen. In paragraaf 2.3 staat de methodiek uitvoerig beschreven.

Binnen de inkomensafhankelijke huurafslag methode bestaan de volgende knoppen waarmee de uitwerking van de systematiek kan worden beïnvloed:

1. de definiëring van de markthuurg;
2. de hoogte van de referentiehuur in de huurafslag-methodiek;
3. de vastgestelde huurquote per huishoudegroep in de huurafslag-methodiek;
4. de verhouding tussen prijs en kwaliteit (een vast percentage huurafslag voor een huishouden, of variëren naar huurhoogte)

De resultaten in dit onderzoeksrapport en de bevindingen en conclusies die we in de volgende subparagrafen weergeven, gelden binnen de aannames op bovenstaande factoren die wij hebben gehanteerd in onze rekenexercities.

6.3 Beantwoording van de drie onderzoeksvragen

Dit onderzoek betreft een verkenning van enerzijds de mogelijke markthuren op de Nederlandse huurwoningmarkt en de daarbij behorende verdien capaciteit voor corporaties. Maar anderzijds dient het onderzoek ook inzicht te geven in de wijze waarop de betaalbaarheid van het huren kan worden gewaarborgd in dergelijke alternatieve beleidsvarianten. De centrale onderzoeksvragen die we willen beantwoorden zijn dan ook:

1. Welke verdien capaciteit levert een marktconform huurbeleid op?
2. Hoe kan de betaalbaarheid worden geborgd binnen een marktconform huurbeleid en hoe zou de verdien capaciteit ingezet kunnen worden om de kosten voor de huurtoeslag (gedeeltelijk) bij de corporaties te leggen?
3. Hoe verschillen de uitkomsten per regio of corporatie?

Uitgaande van de huurprijsgegevens en de huishoudenkenmerken uit het databestand van het WoON 2009 én van de door ons gehanteerde aannames over markthuren en betaalbaarheidnormering voor de onderscheiden typen huishoudens, blijkt dat de gemiddelde vraagprijs van een huurwoning op € 408 per maand uitkomt (prijsspeil januari 2009) en de berekende markthuurg op € 615. Deze markthuurg ligt gemiddeld dus ver boven de huidige vraaghuur, maar het verschil met de berekende maximale huurg van gemiddeld € 602 is beperkt.

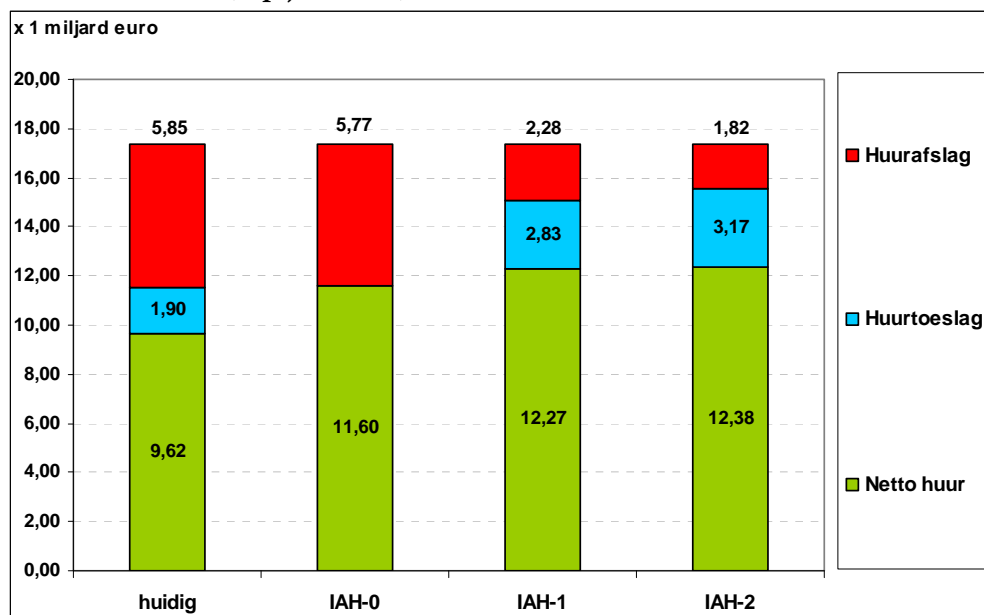
Wanneer we deze maandhuren omzetten naar jaarcijfers en niet het gemiddelde maar de som van alle huren berekenen, dan blijkt er in potentie 16,8 miljard euro aan huuropbrengsten gegenereerd te kunnen worden. De huidige vraaghuren bedragen in totaal circa 11,5 miljard euro, wat dus een theoretische verdien capaciteit oplevert van 5,3 miljard euro op jaarbasis. De verdien capaciteit is wel sterk regionaal gedifferentieerd. In de goedkopere regio's blijken de huidige vraaghuren gemiddeld genomen al veel dichterbij de berekende markthuren en is de verdien capaciteit dus relatief geringer of zelfs geheel afwezig. In de duurdere regio's is de berekende verdien capaciteit omvangrijker, maar zien we het niveau van de gemiddelde markthuurg (ver) boven de gemiddelde maximale huurg uitkomen.

In de adviezen van de commissie heroverwegingen (BBO, 2010), de CSED (SER, 2010) en het CPB (2010) wordt veelvuldig gesproken over het invoeren van een marktconforme of meer marktconforme huur. Het gevolg van het invoeren van een marktconforme huur impliceert een forse huurverhoging voor huishoudens die buiten de doelgroep vallen. Voorts impliceert dit een toename van de huurtoeslag indien de betaalbaarheidsnormen dezelfde blijven. Echter, door de huurverhoging zullen ook veel woningen die voorheen onder de maximale huurprijs bleven, daar nu overheen gaan. Dit betekent een forse huurverhoging voor de huishoudens in kwestie en logischerwijs een herbezinning op het bereik en de inrichting van de huurtoeslag. In deze lijn van redeneren is wat betreft het borgen van betaalbaarheid geen rol weggelegd voor woningcorporaties.

In dit rapport worden enkele alternatieven voor deze variant gepresenteerd waarin woningcorporaties wel een rol spelen. In de eerste variant (IAH-0) wordt het verschil tussen de huidige vraaghuur en de markthuuren ingezet om de betaalbaarheid van het wonen te borgen via een huurafslag.

De verdien capaciteit ten opzichte van de huidige situatie bedraagt voor de corporaties in dat geval 5,77 miljard euro. Wanneer we echter niet uitgaan van de huidige huren maar van de streefhuren van corporaties is de verdien capaciteit aanzienlijk lager, zoals ook blijkt uit de analyses van de afzonderlijke corporaties. Ofwel, ook als het huidige betaalbaarheid model gehandhaafd blijft, verzilveren corporaties op termijn een groot deel van deze 5,8 miljard. Uit recent onderzoek van de Woonbond blijkt dat de streefhuur op gemiddeld 113% van de huidige vraaghuur uitkomt en dus 1,5 miljard euro aan extra huurinkomsten zou gaan opbrengen (Woonbond, 2010).

Figuur 33 Totale geldstromen in de sociale huursector betreffende de theoretische huuropbrengsten en kortingen in Nederland, volgens enkele betaalbaarheidmodellen, op jaarbasis, 2009



Bron: WoON 2009, bewerking OTB.

Daar staat dan echter tegenover dat, op basis van de in dit onderzoek geformuleerde normen voor betaalbaarheid een huurafslag verstrekt zou moeten worden van 5,8 miljard euro. Per saldo levert een overgang naar dit betaalbaarheidmodel voor corporaties als geheel een besparing op van 80 miljoen euro. Gemiddeld genomen pakt de-

ze variant dus licht positief uit voor de corporaties en lijkt men een vergelijkbaar resultaat te kunnen bereiken bij het toewerken naar streefhuren binnen het huidige stelsel. De huurders blijken gemiddeld netto 70 euro per maand meer betalen in deze variant. Deze huurverhoging treft voornamelijk degenen die in het huidige stelsel een relatief lage huur hebben in relatie tot de markthuurlen en in relatie tot hun inkomen, de “scheefbetalers” en de eenpersoonshuishoudens.

Deze variant laat zien dat als we uitgaan van de betaalbaarheidshuren zoals omschreven in hoofdstuk 2 en de markthuurlen als referentie nemen, de totale kosten van betaalbaarheid 5,8 miljard bedragen. In deze variant verkenden we de variant waarin sociale verhuurders dit voor hun rekening nemen. Maar een dergelijk bedrag is natuurlijk ook een interessant gegeven in het licht van de diverse varianten van de commissie heroverweging (BBO, 2010) en de CSED (SER, 2010) waarin de markthuurlen vertrekpunt is en de overheid zorgt voor betaalbaarheid door middel van de huurtoeslag.

In de tweede variant (IAH-1) blijft de huurtoeslag gehandhaafd en is er sprake van een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Woningcorporaties wenden de extra inkomsten aan om een huurafslag conform de in hoofdstuk 2 geformuleerde betaalbaarheidnorm te bepalen. In deze variant dragen corporaties in totaal 2,3 miljard euro bij aan de betaalbaarheid. In vergelijking met de huidige situatie resulteert daarmee een plus van 3,6 miljard voor de gehele corporatiesector. Voor het Rijk zouden de uitgaven aan huurtoeslag toenemen met 900 miljoen euro (van 1,9 naar 2,8 miljard euro). De totale kosten voor de betaalbaarheid nemen met circa 2,5 miljard af, namelijk 3,6 miljard euro minder huurafslag tegenover de genoemde 0,9 miljard meer huurtoeslag. De huurder gaat in deze variant gemiddeld € 93 meer betalen, ook hier geldt dat dit vooral de zogenaamde scheefbetalers en eenpersoonshuishoudens treft. Huurders met een hoog inkomen in een eenvoudige woning met een lage markthuurlen kunnen daar gewoon blijven wonen, maar krijgen geen huurafslag meer.

In de derde variant (IAH-2) is de huurtoeslag bepalend voor de huurafslag. Ofwel corporaties korten de huur tot aan de aftoppingsgrens in de huurtoeslag, zij geven dus geen korting op de huur daar waar huurders in aanmerking komen voor huurtoeslag. In deze variant besteden corporaties in totaal 1,8 miljard aan huurafslag. In vergelijking met de huidige situatie resulteert dit gemiddeld genomen in een plus van 4 miljard. In vergelijking tot de tweede variant zien we hier dat de totale uitgaven aan huurtoeslag hoger liggen, namelijk op 3,2 miljard. De huurder betaalt in deze variant gemiddeld € 98 meer dan in de huidige situatie; een vergelijkbaar niveau ten opzichte van de vorige variant.

6.4 Conclusies in het perspectief van beleid

Borging betaalbaarheid

De voorgaande verkenning laat zien dat de verantwoordelijkheid voor de betaalbaarheid op een andere wijze kan worden vormgegeven. Inkomensafhankelijke huren zijn een alternatieve, een efficiënte, maar politiek omstreden methode om hieraan invulling te geven. Het is politiek omstreden omdat er in feite sprake is van inkomensbeleid, die volgens de politieke besluitvorming niet bij woningcorporaties thuis hoort. Vandaar dat inkomensafhankelijke huren in de huidige situatie, voorkomend onder de naam Huur op Maat, als experiment worden uitgevoerd. Daarbij kan worden nagegaan, wat de effecten zijn van vastgestelde normeringen (die ook door de overheid kunnen worden bepaald) voor inkomensafhankelijke huren op de betaalbaarheid van het wonen in de huursector.

Het is een efficiënt beleid omdat de zogenoemde goedkope, maar ook dure, scheefheid hiermee wordt aangepakt. Voor zowel lage als hogere inkomens groepen wordt de betaalbaarheid gewaarborgd op basis van als betaalbaar gedefinieerde huurquoten. De kosten van betaalbaarheid nemen in vergelijking met de huidige situatie af met 1,7 tot 2,4 miljard op jaarbasis, afhankelijk van de gekozen variant van inkomensafhankelijke huren.

Normering

In deze analyse hebben we normen gehanteerd voor markthuur, referentiehuren en acceptabele huurquoten. De vraag is wat de norm voor deze belangrijke parameters moet zijn. Als de markthuur gereguleerd wordt, is het de vraag welke norm reëel is. Deze norm is wel economisch af te leiden, maar we zien toch een flinke bandbreedte in de opvattingen van verschillende economen, van 4,5% (Schilder, Conijn, 2009) tot 5,7% (CPB, 2010) Het is voorstelbaar dat de (landelijke) politiek kiest voor een bepaalde benadering hiervan.

De referentiehuren, die staan voor een bepaalde woonkwaliteit die betaalbaar gemaakt wordt, zijn in dit onderzoek tamelijk grof en op een macroniveau benaderd. Dit onderdeel is zeer bepalend voor de uitkomsten. Als de opvatting is dat huishoudens die het in de markt niet redden, genoeg moeten nemen met een zeer sobere woning op een minder populaire locatie, liggen de kosten voor betaalbaarheid veel lager dan wanneer ook de betere woningen uit de huidige voorraad corporatiewoningen in aanmerking komen (zoals in dit onderzoek). Een methode om de referentiehuren vast te stellen, zou gebaseerd dienen te zijn op landelijke globale richtlijnen en nadere uitwerkingen per woningmarktregio tot concrete normen

De vraag wat een acceptabele huurquote is, is een politieke aangelegenheid. Het ligt voor de hand dat dit door de landelijke politiek wordt bepaald. De door ons in dit onderzoek gehanteerde normhuurquoten, is een voor de hand liggende uitwerking, omdat deze gerelateerd is aan de huurtoeslag en past binnen de Nibud uitgangspunten.

Regionale differentiatie

Een opvallende uitkomst van het onderzoek is de enorme regionale differentiatie; in het ene gebied is de geschatte markthuur bijna het dubbele van de huidige huur. In andere regio's liggen de geschatte markthuren lager dan de huidige huren. Overigens wordt de verdien capaciteit, het gat tussen de huidige huur en de geschatte markthuur, bepaald door enerzijds de hoogte van de markthuur en anderzijds de huidige huur als resultante van het in het verleden gevoerde huurbeleid. In de ene regio liggen de huren redelijk dicht bij de zogenaamde streefhuren, in de andere regio gaapt er nog een enorm gat. Dit wordt duidelijk geïllustreerd aan de hand van de acht voorbeeldcorporaties in hoofdstuk 4. Bij sommige corporaties is er sprake van een grote verdien capaciteit voor corporaties. Invoering van een alternatieve betaalbaarheidmodel betekent hier een toename van de huurtoeslag en een stijging van de nettohuur (Mitros, Ymere). Bij Nijestee en Wonen Limburg zien we dit effect in geringere mate terug. Bij andere corporaties ziet het beeld er heel anders uit. Bij een aantal is de verdien capaciteit bij de alternatieve modellen geringer dan in de situatie waarin de streefhuren worden gerealiseerd (Portaal, Woonstad, De Woonplaats, Haag Wonen)

Wanneer het principe van markthuren in combinatie met een inkomensafhankelijke huuraflslag wordt toegepast, levert dit voor de ene corporatie winst op, terwijl het een ander geld kost. Hierbij moet worden aangetekend dat de "verdien capaciteit" aanzienlijk afneemt wanneer we de streefhuren als referentie nemen. Wil een dergelijk betaalbaarheidsysteem dus op termijn haalbaar zijn, dan vraagt dit om een enorme

onderlinge solidariteit, of meer concreet gezegd, om een financiële verevening binnen de corporatiesector. Een financiële solidariteit die, ondanks de vele discussies over verevening, in de praktijk tot nu toe onhaalbaar bleek.

Gevoeligheid

De gemiddelde netto huurprijs in de sociale huursector in Nederland is € 408,-, terwijl de markthuurl € 615,- per woning bedraagt. Dit verschil kan worden ingezet om een inkomensafhankelijk huurbeleid in te voeren. Maar de markthuurl, gebaseerd op de WOZ-waarde, speelt een belangrijke rol in deze verkenning.

We zijn in de analyses uitgegaan van 4,5% van de WOZ-waarde in 2008, ofwel de waarde van woningen op het voorlopige hoogtepunt van de markt. Sindsdien is er sprake van een stabilisering c.q. daling van de koopprijzen (NVM, 2010). In het recente verleden nam het verschil tussen markthuurl en vraaghuurl in rap tempo toe, aan deze toename is nu een eind gekomen en een afname valt niet uit te sluiten.

Bij dalende WOZ-waarden hebben de huurders binnen alle drie de inkomensafhankelijke huurvarianten een duidelijk profijt in de vorm van lagere netto huurkosten. De overheid ziet bij een daling van de woningwaarden de uitgaven aan de huurtoeslag afnemen met ongeveer 350 en 500 miljoen euro in respectievelijk de varianten IAH-1 en IAH-2. De risico's van een waardedaling op de woningmarkt komen daarmee voornamelijk bij de woningcorporaties te liggen.

Een ander belangrijk risico is het inkomensrisico. We zijn nagegaan wat een daling van de inkomens met 10% voor gevolgen heeft voor de betaalbaarheidmodellen. Bij IAH-0 variant komen de gevolgen van de daling geheel voor rekening van de woningcorporatie. In de andere twee varianten wordt een inkomensdaling voor het grootste deel opgevangen door de huurtoeslag. De corporaties delen voor een beperkt aandeel in dit inkomensrisico. In IAH1 voor 14% en in IAH2 voor 10%.

6.5 Van theoretische exercitie naar praktijk

Dynamiek en effecten voor de woonconsumptie

We zijn er in de analyses vanuit gegaan dat huurders blijven zitten waar ze zitten en de systeemwijziging over zich heen laten komen. We hebben ons in de analyses beperkt tot dit statische model. Uiteraard is dit maar een model en in de praktijk zal een systeem verandering ongetwijfeld leiden tot dynamiek. We hebben de mogelijke dynamiek in dit onderzoek niet gemodelleerd en kunnen daar dus ook geen conclusies over trekken.

We zijn uitgegaan van de normen in de huurtoeslag en hebben huurders een woning toebedeeld, die aanwezig is in de huidige voorraad. Dit alles leidt ertoe dat de netto huurquoten zoals beschreven in hoofdstuk 5 stijgen ten opzichte van de huidige situatie. Huishoudens gaan dus netto meer betalen dan in de huidige situatie; ervan uitgaande dat huurders blijven zitten waar ze zitten (zoals onze analyses is verondersteld). De vraag is of dit aansluit op de voorkeuren van de woonconsument. Blijft hij bij zijn huidige, dankzij lage vraaghuuren vaak hoge woonconsumptie? Of gaat bijvoorbeeld de alleenstaande in de grote woning minder woonkwaliteit consumeren als zijn huurafslag wordt afgemeten op een groot genoeg driekamerappartement?

Het woonbeleid in Nederland kenmerkt zich door een decennia lange financiële ondersteuning van de woonkwaliteit. Consumenten werden door dit beleid verleid meer woonkwaliteit te consumeren dan zij in een vrije marktsituatie zouden doen. Nu wij de overgang maken naar meer marktwerking, en deze verkenning vormt daar onderdeel van, is de vraag in hoeverre de huidige woonkwaliteit zich ook daadwerkelijk vertaalt in een effectieve vraag.

Belangrijk aandachtspunt in deze studie zijn de gevolgen van de verschillende varianten voor de netto huurquoten voor huurders. Deze geven aan in hoeverre huurders erop vooruit dan wel achteruit gaan en of zij een achteruitgang in de praktijk ook zullen accepteren dan wel zullen kiezen voor het consumeren van minder woonkwaliteit. Immers, betaalbaarheid en woonkwaliteit gaan hand in hand. Nederland kenmerkt zich in Europees perspectief gezien door een relatief hoge woonkwaliteit en hoge woonuitgaven. Tenslotte is het de vraag of hogere inkomens bereid zijn de markthuur te betalen of dat zij wellicht voorkeur hebben voor een koopwoning. Dit is een cruciaal punt aangezien deze markthuren een belangrijke financiële pijler onder het betaalbaarheidmodel zijn.

Verzilveren “verdiencapaciteit”

In het rapport wordt gesproken over markthuren die 4,5% van de WOZ-waarde bedragen. In de inleiding hebben we deze veronderstelling onderbouwd. Een andere vraag is echter hoe deze markthuur in de praktijk gerealiseerd kan worden. Immers, de huidige huren kunnen niet zonder meer worden opgetrokken naar deze markthuur. Dat kan alleen in een theoretische exercitie zoals omschreven in het voorgaande. We veronderstelden hierbij dat alle huren ineens zouden worden opgetrokken en berekenden de financiële consequenties hiervan. Bij het vrijkomen van een woning is het ook in de praktijk mogelijk de huur op te trekken naar de “markthuur” van 4,5% WOZ-waarde, tenminste voor zover de markt en de huurprijsregulering dat toelaten. Zoals we in hoofdstuk 3 zagen is er sprake van een grote differentiatie in Nederland. In bepaalde delen van Nederland blijkt het huidige huurniveau al duidelijk hoger dan 4,5% WOZ waarde te zijn en zouden de huidige huurprijzen op grote schaal neerwaarts bijgesteld moeten worden of moet de markthuur hoger worden vastgesteld (bijvoorbeeld door taxatie van plaatselijke makelaars). Maar in andere woningmarktgebieden gaapt er zo’n groot gat tussen het huidige huurniveau en de berekende markthuur, dat het verzilveren van een markthuur van 4,5% van de WOZ-waarde niet reëel geacht kan worden.

Anderzijds hebben we te maken met de huurprijsregulering. In duurdere gebieden is 4,5% van de WOZ-waarde hoger dan de huidige maximale huurprijs. Zolang de huurprijsregulering geldt kan de markthuur dus niet voor de volle 100% worden verzilverd.

Bij zittende huurders hebben we in de praktijk te maken met de huurbescherming en de maximale huurverhoging. Bij deze huurders kan jaarlijks een huurverhoging worden doorgevoerd die aan een maximum is gebonden. Bij het huidige (demissionaire) kabinet was dit maximaal inflatie op woningniveau. Een huurbeleid dat is gericht op betaalbaarheid voor huurders en dus niet veel ruimte open laat voor differentiatie. Dit heeft er in de praktijk toe geleid, dat in de afgelopen periode vrijwel iedere huurder te maken kreeg met een inflatievolgende huurverhoging.

Na de verkiezingen is een veelheid aan adviesrapportages over de toekomst van het wonen en het functioneren van de woningmarkt verschenen. Een rode draad in deze adviezen is de wens dat de huren zich ontwikkelen richting markthuur en dat de extra opbrengsten hiervan voor een groot deel terecht komen bij het Rijk, die geconfron-

teerd wordt met extra uitgaven voor de huurtoeslag. Het recente concept regeerakkoord van VVD en CDA lijkt een zeer beperkte vorm van inkomensafhankelijke huur mogelijk te maken. Bij huurders met een inkomen boven de €43.000 zou geleidelijk de huur naar marktniveau kunnen worden verhoogd. De huurverhoging voor lagere inkomens wordt aan de inflatie gekoppeld. Het streefhuurbeleid dat bij nieuwe verhuringen wordt toegepast, lijkt ongemoeid te blijven; wel wordt meer ruimte geboden voor de maximaal toegestane huur in de regio's met een schaarste aan sociale huurwoningen. Onduidelijk is of de streefhuurniveau's voldoende waarborg bieden voor de betaalbaarheid voor alle groepen in alle regio's in de samenleving. Een basis hiervoor, bijvoorbeeld op grond van genormeerde huurquoten, ontbreekt namelijk. Corporaties kunnen voorlopig nog niet met een boveninflatoire huurverhoging het gat tussen huidige huur en een op basis van de normen in dit rapport bepaalde betaalbare huur verkleinen; in positieve of negatieve zin. De goedkope en dure scheefheid blijft hiermee voor inkomens onder de €43.000 voorlopig in stand. Daarnaast ligt het voor de hand om bij inkomensafhankelijke huren te differentiëren naar inkomen en met name een boveninflatoire huurverhoging door te voeren bij huishoudens die volgens de normen, zoals geformuleerd in hoofdstuk 1, te goedkoop wonen.

Kortom, de ruimte om toe te groeien naar markthuren wordt begrensd door de markt, zeker in gebieden met een meer ontspannen woningmarkt, en de huurprijsregulering. De huurprijsregulering bepaalt wat de maximale huurprijs is voor een vrijkomende woning en wat de maximale huurverhoging is voor zittende huurders. Helder is dat de huurruimte die we in dit rapport berekenden, op de kortere termijn een grotendeels theoretische ruimte is. De periode waarin de markthuren kunnen worden bereikt is afhankelijk van de ruimte die de huurprijsregulering biedt voor huurverhoging en van de mutatiegraad.

Helder is dat de markthuur en de betaalde huren door midden- en hogere inkomens, een belangrijke financiële pijler vormen onder de alternatieve betaalbaarheidmodellen. Daarmee wordt het uiteindelijke keuzegedrag (duurder huren of kopen) op de woningmarkt van juist deze groep huishoudens van essentieel belang voor een stelsel van inkomensafhankelijke huurafslag. De beschikking van de Europese commissie over staatsteun voor Nederlandse woningcorporaties en de Nederlandse regelgeving die daaruit zal voortvloeien, zullen naar alle waarschijnlijkheid juist zeer bepalend zijn voor het keuzegedrag van deze woonconsumentgroep.

Literatuur

Bureau Beleidsonderzoek, 2010, **Rapport Brede heroverwegingen. Wonen**, Den Haag (Ministerie van Financiën).

Conijn en Schilder, 2009, Hoe woningcorporaties hun waarde verliezen, in: **ESB**, 4, september 2009.

CPB, 2010, **Hervorming van het Nederlands woonbeleid**, Den Haag (Centraal Planbureau).

CSED, 2010, **Naar een integrale hervorming van de woningmarkt**, Den Haag (Sociaal-Economische Raad).

Kromhout, Steven; Petra Burger & Esther Cozijnsen, 2010, **Evaluatie Huur op Maat; tussenevaluatie, hoofdrapport**, Rotterdam (SEV).

NVM, 2010, **Woningmarktcijfers: eerste kwartaal 2010**, Den Haag (Nederlandse Vereniging voor Makelaars).

SEV, 2007, **Handboek Huur op Maat**, Rotterdam (Stichting Experimenten Volkshuisvesting).

Vos, M., 2008 Huur op Maat, opmaat naar een nieuwe woontoeslag, **Tijdschrift voor de Volkshuisvesting**, 4, pag. 17-21.

Woonbond, 2010, **Voorstellen voor het woonbeleid in de komende kabinetsperiode. Brief aan informateurs**, 14 juli 2010

Bijlage A Begrippenlijst

Vraaghuur: de kale huur (exclusief servicekosten) die de verhuurder in rekening brengt in het reguliere huurbeleid

Maximale huur: de kale huur (exclusief servicekosten) die de verhuurder in rekening zou kunnen brengen, uitgaande van het de waardering van de woningkenmerken in het systeem van woningwaarderingpunten

Streefhuur: de door de corporatie vastgestelde huurprijs (veelal afgeleid als percentage van de maximale huur), waartoe de actuele vraaghuur geharmoniseerd dient te worden door jaarlijkse huurverhoging of huurverhoging bij mutatie van de woning

Huurtoeslag: de korting (afhankelijk van huishoudengrootte en leeftijdsklasse) die de overheid verstrekt als tegemoetkoming in de woonlasten aan huurders onder de maximale inkomens- en vermogensgrens en met een woning onder de maximale huurgrens.

Netto huur: huurlast die van de vraaghuur (c.q. gekorte huur) overblijft na aftrek van huurtoeslag

Markthuur: de huur die in de vrije markt gerekend zou worden en in dit model vertrekpunt is voor de te bepalen huurstelling. We hebben in deze analyses 4,5% van de WOZ-waarden van de huurwoning aangehouden.

Referentiewoning:

De woning die model staat voor de maximale kwaliteit, die tegen de bij dat huishouden passende normhuur betaalbaar gemaakt moet worden voor de lagere inkomens. Deze woning is gedifferentieerd naar grootte van het huishouden.

De gedachte is dat de referentiewoning door partijen regionaal wordt aangewezen, op basis van landelijke algemene richtlijnen. Daarbij spelen kenmerken als woninggrootte, buurt en overige relevante woonkwaliteiten een rol.

In dit onderzoek is de referentiewoning geabstraheerd en is de referentiehuis direct bepaald.

Referentiehuis:

De markthuuis van de referentiewoning. In het kader van dit onderzoek is ervoor gekozen de referentiehuis zo vast te stellen, dat er voldoende woningen betaalbaar zijn voor het betreffende huishoudens. De veronderstelling is dat de kwaliteit van corporatiewoningen een redelijke maatschappelijke norm vertegenwoordigen.

Huurquote:

Het deel van het inkomen dat besteed wordt aan de huur. De in hoofdstuk 5 afgeleide huurquotes betreffen de netto huur, gedeeld door het besteed inkomen. De bijbehorende huurquote, gebaseerd op het belastbaar inkomen, ligt aanzienlijk lager.

Huurquote norm:

De huurquote norm geeft aan, wat algemeen maatschappelijk beschouwd zou kunnen worden als een acceptabel deel van het inkomen dat aan huur wordt uitgegeven. In dit onderzoek is dit afgeleid van de huurtoeslagmethodiek en gedifferentieerd naar huishoudensgrootte en leeftijd. Het ligt voor de hand dat de huurquote politiek wordt vastgesteld.

Huurafslag: het verschil tussen de (theoretische) marktprijs en de feitelijke vraagprijs, ofwel de gekorte huur; aan te duiden als een korting, die corporaties geven als tegemoetkoming in de woonlasten van huurders

Gekorte huur: de markthuurl die de verhuurder in rekening zou brengen na aftrek van de huurafslag

Inkomensafhankelijkhuurafslag-variant IAH-0:

Een methode van huurkorting, die is gebaseerd op het verschil tussen de markthuurl van de referentiewoning (referentiehurl) en de huurnorm voor het betreffende huishouden. De referentiewoning is gedifferentieerd naar huishoudensgrootte. De huurnormen zijn gedifferentieerd naar inkomen, huishoudensgrootte en leeftijdsklasse (in dit onderzoek wel of niet 65 jaar en ouder).

De korting wordt uitgedrukt in een kortingspercentage, dat ongeacht de markthuurl van de betreffende woning wordt toegepast.

Inkomensafhankelijkhuurafslag-variant IAH-1:

Zie IAH-0. Het verschil tussen IAH-1 en IAH-0 is dat voor huishoudens die qua inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag, de huurnorm niet is gebaseerd op de huurquote, maar op de aftoppingsgrens. De huurtoeslag zorgt voor de verdere korting die de woning betaalbaar moet maken.

De huurkorting is dus binnen die inkomensgroep (“verlengde primaire doelgroep”) een vast percentage, alleen gedifferentieerd naar aantal personen en leeftijdsklasse.

Inkomensafhankelijkhuurafslag-variant IAH-2:

Zie IAH-1. Bij IAH-2 optimaliseert de corporatie haar huurinkomsten, door in te zetten op maximaal huurtoeslaggebruik. Dit is gemodelleerd door in geval van een qua inkomen potentiële huurtoeslagontvanger, geen korting te verstrekken voor zover dit leidt tot een gekorte huur onder de aftoppingsgrens. Alleen woningen met een markthuurl onder de aftoppingsgrens zijn wel goedkoper dan de aftoppingsgrens. Deze krijgen geen korting.

Primaire doelgroep: Huishoudens met een belastbaar inkomen onder de maximale inkomensgrens (is gedifferentieerd naar één- en meerpersoonshuishoudens en naar al dan niet pensioengerechtigde leeftijd) uit de wet op de huurtoeslag

Secundaire doelgroep: Huishoudens met een belastbaar inkomen boven de maximale inkomensgrens uit de wet op de huurtoeslag, maar onder de € 33.000 op jaarbasis

Bijlage B Koppeling woningmarktgebieden en regio's naar prijs-kwaliteitsverhouding

Tabel B.1 De gemiddelde WOZ-waarde per vierkante meter woonoppervlakte van woningen in de sociale huursector, naar woningmarktgebied, in 2009

Woningmarktgebied	Regio	Gemiddelde WOZ-waarde per M2 woonoppervlakte
Oostelijk Zuid-Limburg	1	1467
Noord- en Midden-Drenthe	1	1558
Zuid-Zeeland	1	1608
Noord-Friesland/Waddeneilanden	1	1611
Zuidoost- en Zuidwest-Drenthe	1	1708
Hengelo/Enschede	2	1757
Ommelanden	2	1770
Westelijke Mijnstreek	2	1840
Almelo	2	1858
Midden-Limburg	2	1877
Noord- en Midden-Zeeland	2	1916
Noord-Limburg	2	1921
Oost-Friesland/Zuidwest-Friesland	2	1925
Flevoland	2	1945
Stad Groningen	3	1953
Heuvelland Zuid-Limburg	3	2031
Rijnmond	3	2049
Drechtsteden/Hoekse Waard/Goeree Overfl.	3	2051
Kop Noord-Holland/West-Friesland	3	2063
Regio Roosendaal	3	2092
IJsselvallei	3	2101
Breda e.o.	3	2119
Noord-Kennemerlanden	3	2129
s-Gravenhage	3	2129
Helmond e.o.	3	2238
Achterhoek	3	2241
Arnhem e.o.	3	2245
Betuwe	4	2267
Eindhoven e.o.	4	2280
Noordoost-Brabant	4	2283
Midden-Brabant	4	2350
Nijmegen e.o.	4	2358
Zaanstreek/Waterland	4	2367
Den Bosch e.o.	4	2379
Midden-Kennemerland	4	2433
Oost-Veluwe	4	2445
Rijnstreek/Midden-Holland/Alblasserwaard	4	2508
Westland	4	2511

West-Utrecht	4	2525
Oost-Utrecht	4	2637
Het Gooi	5	2682
Bollenstreek/Leiden	5	2754
Zuid-Kennemerland	5	2789
West-Veluwe/Noordwest-Veluwe	5	2940
Amstelland/Meerlanden	5	3086
Amsterdam	5	3273

Regio indeling:

- 1: tot € 1.750 WOZ-waarde/m²;
- 2: € 1.750 - € 1.950 WOZ-waarde/m²;
- 3: € 1.950 - € 2.250 WOZ-waarde/m²;
- 4: € 2.250 - € 2.650 WOZ-waarde/m²;
- 5: € 2.650 of meer WOZ-waarde/m².

Bron: WoON 2009, bewerking OTB.

Bijlage C Het imputeren van gegevens uit het WoON 2006 naar corporatieniveau

Voor het toepassen van de inkomensafhankelijke huurafslag methodiek op de gegevens van de acht in het onderzoek betrokken woningcorporaties, missen we actuele gegevens over de huishoudengrootte, de leeftijd van het hoofd van het huishouden, het inkomen en het eigen vermogen van het huishouden. Deze variabelen zijn namelijk niet opgenomen in de beschikbare databestanden. Maar deze huishoudenkenmerken zijn wel cruciaal in de berekeningen van de theoretische huurtoeslag en huurafslag voor huurders. Daarom hebben we deze gegevens geïmputeerd vanuit het databestand van het WoON 2006. Imputeren houdt in dat huurders uit het corporatiebestand dezelfde huishoudenkenmerken krijgen toegekend als huurders in vergelijkbare woonsituaties in het WoON bestand. Hieronder volgt een korte beschrijving van de procedure, zoals we die voor elke deelnemende woningcorporatie afzonderlijk hebben uitgevoerd.

Allereerst zijn de huurwoningen in het corporatiebestand opgedeeld naar woningtype (eengezins- en meergezinswoningen), naar kale huurprijs in vijf (min of meer) even grote klassen en naar woonoppervlakte in vijf (min of meer) even grote klassen. Vervolgens zijn deze drie bewerkte woningkenmerken gecombineerd tot 50 typen huurwoningen (in theorie als alle combinatie voorkomen), waarover de voorraad corporatiewoningen zijn verdeeld. Per combinatie is dan weer het aantal woningen/huishoudens vastgesteld.

Uit het WoON bestand zijn eerst alle woningen in de sociale huursector geselecteerd die behoren tot dezelfde regioklasse (naar vierkante meterprijs), als de regio waarin de desbetreffende corporatie actief is. Voor dit deelbestand zijn dezelfde 50 typen huurwoningen gedefinieerd als in het corporatiebestand en vervolgens zijn alle huurders over deze typen verdeeld. Per deelgroep is daarna een random steekproef (met teruglegging) getrokken uit de WoON data, waarbij de omvang van de steekproef even groot is als het aantal huishoudens in de desbetreffende deelgroep in het corporatiebestand.

Van deze steekproef zijn de huishoudenkenmerken aantal personen, leeftijd hoofd huishouden, inkomen en eigen vermogen geselecteerd en daarna gekoppeld aan hetzelfde aantal vergelijkbare cases in het corporatiebestand. Tot slot zijn de leeftijd van het hoofd van het huishouden, het inkomensniveau en de hoogte van het eigen vermogen (met als peildatum januari 2006) opgetrokken naar het peildatum januari 2010. Het eindresultaat is dan een samengesteld databestand met het oorspronkelijk aantal corporatiewoningen, maar met alle benodigde informatie (van eenzelfde peildatum) over de woning en de bewoner. Op basis van dit samengesteld bestand zijn dan voor de desbetreffende woningcorporatie de effecten van de diverse betaalbaarheidmodellen doorgerekend voor hun huurders.

Bijlage D Tabellen behorende bij hoofdstuk 5

Tabel D.1 Gemiddelde huurquoten (in huidige situatie) op basis van het belastbaar inkomen voor de huurders in de sociale huursector naar huishoudensamenstelling en inkomensgroepen, in Nederland, 2009

Huishouden		Huurquote			
samenstelling	Inkomensgroep	huidig	IAH-0	IAH-1	IAH-2
1 persoon	primaire doelgroep	20,2	21,6	24,6	24,8
	secundaire doelgroep	18,3	24,0	24,0	24,0
	niet-doelgroep	13,4	19,6	19,6	19,6
2 personen	primaire doelgroep	16,1	15,3	17,9	18,4
	secundaire doelgroep	17,1	18,1	18,1	18,1
	niet -doelgroep	12,7	17,0	17,0	17,0
3 of meer personen	primaire doelgroep	16,0	13,2	16,0	17,3
	secundaire doelgroep	16,0	14,4	14,4	14,4
	niet-doelgroep	11,4	14,5	14,5	14,5
Totaal		15,4	18,5	19,4	19,5

Bron: WoON 2009, bewerking OTB.

Tabel D.2 Gemiddelde huurquoten (in variant IAH-0) voor de huurders in de sociale huursector naar huishoudensamenstelling en huishoudeninkomen en naar onderscheiden regio's, 2009

		Regio-indeling op basis van WOZ per m2					Nederland
		Tot € 1.900	€ 1.900 – € 2.100	€ 2.100 – € 2.300	€ 2.300 – € 2.500	€ 2.500 of meer	totaal
1 persoon	primaire doelgroep	27,0	26,5	28,6	27,3	34,3	28,8
	secundaire doelgroep	29,3	30,0	35,3	34,2	34,3	32,7
	niet- doelgroep	22,3	25,2	29,7	29,4	32,1	28,6
2 personen	primaire doelgroep	16,4	16,1	17,3	17,0	18,5	16,9
	secundaire doelgroep	22,0	21,5	23,4	23,9	22,5	22,6
	niet - doelgroep	19,6	20,8	23,5	23,3	24,0	22,4
3 of meer personen	primaire doelgroep	16,4	12,9	15,3	14,8	15,0	14,5
	secundaire doelgroep	22,7	14,1	19,5	19,2	16,7	18,3
	niet- doelgroep	16,6	16,8	19,9	18,8	19,1	18,3
Totaal		22,4	22,0	24,9	24,0	27,1	24,1

Bron: WoON 2009, bewerking OTB.

Tabel D.3 Gemiddelde huurquoten (in variant IAH-1) voor de huurders in de sociale huursector naar huishoudensamenstelling en huishoudeninkomen en naar onderscheiden regio's, 2009

		Regio-indeling op basis van WOZ per m2					Nederland
		Tot € 1.900	€ 1.900 – € 2.100	€ 2.100 – € 2.300	€ 2.300 – € 2.500	€ 2.500 of meer	totaal
1 persoon	primaire doelgroep	28,0	30,3	32,7	31,8	43,9	33,7
	secundaire doelgroep	29,3	30,0	35,3	34,2	34,3	32,7
	niet- doelgroep	22,3	25,2	29,7	29,4	32,1	28,6
2 personen	primaire doelgroep	19,1	19,0	19,7	19,8	21,4	19,7
	secundaire doelgroep	22,0	21,5	23,4	23,9	22,5	22,6
	niet - doelgroep	19,6	20,8	23,5	23,3	24,0	22,4
3 of meer personen	primaire doelgroep	20,0	16,3	17,3	17,7	18,5	17,6
	secundaire doelgroep	22,7	14,1	19,5	19,2	16,7	18,3
	niet- doelgroep	16,6	16,8	19,9	18,8	19,1	18,3
Totaal		23,5	23,9	26,7	25,9	30,5	26,3

Bron: WoON 2009, bewerking OTB.

Tabel D.4 Gemiddelde huurquoten (in variant IAH-2) voor de huurders in de sociale huursector naar huishoudensamenstelling en huishoudeninkomen en naar onderscheiden regio's, 2009

		Regio-indeling op basis van WOZ per m2					Nederland
		Tot	€ 1.900 –	€ 2.100 –	€ 2.300 –	€ 2.500 of	totaal
		€ 1.900	€ 2.100	€ 2.300	€ 2.500	meer	
1 persoon	primaire doelgroep	27,9	30,3	32,6	32,6	44,7	34,0
	secundaire doelgroep	29,3	30,0	35,3	34,2	34,3	32,7
	niet-doelgroep	22,3	25,2	29,7	29,4	32,1	28,6
2 personen	primaire doelgroep	19,2	19,7	20,1	20,7	22,4	20,4
	secundaire doelgroep	22,0	21,5	23,4	23,9	22,5	22,6
	niet - doelgroep	19,6	20,8	23,5	23,3	24,0	22,4
3 of meer personen	primaire doelgroep	20,6	17,8	18,4	19,5	20,5	19,1
	secundaire doelgroep	22,7	14,1	19,5	19,2	16,7	18,3
	niet-doelgroep	16,6	16,8	19,9	18,8	19,1	18,3
Totaal		23,6	24,2	26,9	26,4	31,0	26,6

Bron: WoON 2009, bewerking OTB.

Tabel D.5 Aandeel huurders in de sociale huursector met een huurquote boven de 30% (in variant IAH-0), naar huishoudensamenstelling en huishoudeninkomen en naar onderscheiden regio's, 2009

		Regio-indeling op basis van WOZ per m2					Nederland
		Tot € 1.900	€ 1.900 – € 2.100	€ 2.100 – € 2.300	€ 2.300 – € 2.500	€ 2.500 of meer	totaal
1 persoon	primaire doelgroep	25	25	38	27	37	30
	secundaire doelgroep	35	46	72	65	59	56
	niet- doelgroep	14	22	51	47	54	40
2 personen	primaire doelgroep	4	3	1	4	3	3
	secundaire doelgroep	6	8	18	13	18	13
	niet - doelgroep	5	9	14	12	15	12
3 of meer personen	primaire doelgroep	3	2	3	3	4	3
	secundaire doelgroep	22	0	0	0	0	4
	niet- doelgroep	0	1	0	0	4	3
Totaal		15	17	27	22	27	22

Bron: WoON 2009, bewerking OTB.

Tabel D.6 Aandeel huurders in de sociale huursector met een huurquote boven de 30% (in variant IAH-1), naar huishoudensamenstelling en huishoudeninkomen en naar onderscheiden regio's, 2009

		Regio-indeling op basis van WOZ per m ²					Nederland
		Tot	€ 1.900 –	€ 2.100 –	€ 2.300 –	€ 2.500 of	totaal
		€ 1.900	€ 2.100	€ 2.300	€ 2.500	meer	
1 persoon	primaire doelgroep	21	32	47	36	46	37
	secundaire doelgroep	35	46	72	65	59	56
	niet-doelgroep	14	22	51	47	54	40
2 personen	primaire doelgroep	10	6	7	7	8	8
	secundaire doelgroep	6	8	18	13	18	13
	niet - doelgroep	5	9	14	12	15	12
3 of meer personen	primaire doelgroep	4	4	5	5	8	5
	secundaire doelgroep	22	0	0	0	0	4
	niet-doelgroep	1	1	4		4	3
Totaal (absoluut)		15	20	31	25	31	25

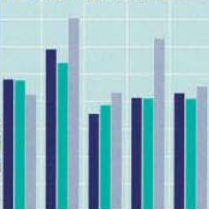
Bron: WoON 2009, bewerking OTB.

Bijlage E Woonlasten methodiek NIBUD

Het Nibud hanteert als norm voor de woonlasten dat deel van het inkomen dat overblijft na aftrek van de uitgaven op alle overige uitgavenposten. Onder woonlasten wordt daarbij voor de huurders de netto huur en (beperkte) kosten van onderhoud verstaan (vastgesteld op 10% van de netto huur). Voor het bepalen van de benodigde uitgaven op de overige posten maakt het Nibud gebruik van zowel de zogenoemde voorbeeldbudgetten als referentiebudgetten, die zijn samengesteld voor diverse huishoudensamenstellingen. De referentiebudgetten zijn voor diverse inkomensniveaus opgesteld aan de hand van gemiddelde uitgaven, zoals die door huishoudens in de praktijk zijn gedaan. In de voorbeeldbudgetten wordt uitgegaan van de door het Nibud ingeschatte basisuitgaven die minimaal nodig zijn per uitgavenpost. Daarbij worden deze minimumbedragen afgestemd op de hoogte van een minimuminkomen!

Bij het bepalen van de maximale woonlast hanteert Nibud voor de lagere inkomens de voorbeeldbudgetten: op het netto inkomen worden de minimumbedragen voor de overige uitgavenposten in mindering gebracht en de resterende ruimte wordt dan gelijkgesteld aan de mogelijke woonlasten (= onderhoud (9%) en netto huur (91%)). Door vervolgens het bedrag aan netto huur uit te drukken in een percentage van het netto inkomen, kan de huurnorm worden berekend. Voor de lagere inkomens wordt er overigens geen rekening gehouden met eventuele uitgaven voor een auto.

Bij het bepalen van de maximale woonlast (de huurnorm) voor de hogere inkomensgroepen is de berekeningswijze hetzelfde, maar worden de uitgaven op de overige uitgavenposten bepaald als het gemiddelde van het minimumbedrag (uit de voorbeeldbudgetten) en het feitelijk door huishoudens besteed bedrag. Huishoudens met een hoger inkomen 'mogen' dus meer dan de minimaal benodigde bedragen op de overige posten uitgeven 'ten koste van' de resterende ruimte voor woonlasten. Maar deze uitgaven blijven wel duidelijk onder de feitelijke gemiddelde bedragen. De uitgaven voor de eigen auto, toch veelvuldig aanwezig onder de hogere inkomensgroepen, worden bovendien slechts gedeeltelijk (circa 25%) in de berekening betrokken.



Onderzoeksinstituut OTB
Technische Universiteit Delft
Jaffalaan 9, 2628 BX Delft
Postbus 5030, 2600 GA Delft
Telefoon (015) 278 30 05
Fax (015) 278 44 22
E-mail mailbox@otb.tudelft.nl
www.otb.tudelft.nl