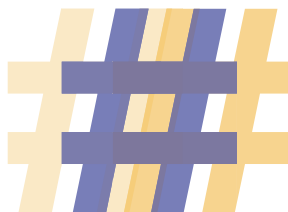




devernieuwdestad



Corporaties van @DeVernieuwdeStad maken zich zorgen over de betaalbaarheid van het wonen; bewoners komen in de knel. Betaalbaarheid moet bovenaan de agenda.

Onderzoek De Vernieuwde Stad en Aedes

De Vernieuwde Stad en Aedes constateerden, op basis van het onderzoeksrapport *Marktconforme huren en woonuitgaven* (OTB) het volgende:

- De doelgroep komt in de knel door forse huurverhogingen. Grote zorg ligt bij de woningzoekenden die of geen huis hebben of naar een andere woning willen/moeten verhuizen.
- Vooral voor minima en gezinnen die nu een (andere) sociale huurwoning willen huren, is een groot deel van de woningen niet meer betaalbaar.
- Mensen kunnen dus niet meer verhuizen of moeten een voor hen te dure woning huren.

Inzicht

Wat kunnen huishoudens betalen in relatie tot de woningen die corporaties voor die huurprijzen nog aanbieden? Een aantal voorbeeldhuishoudens op een rij (zie tabel).

Het Nibud geeft aan wat een woningzoekende van zijn inkomen redelijkerwijs kan missen. In de tabel zijn links de diverse huurtoeslaggrenzen aangegeven en daarbij het deel van de doelgroep dat daarop aangewezen is. Rechts is aangegeven of daar nog aanbod in te vinden is in het woningaanbod van corporaties. De conclusie is dat voor gezinnen en minima er op dit moment al nauwelijks meer betaalbaar aanbod is.

Wat kan een woningzoekende betalen?	Wat wordt dan nog aangeboden?
Minima (50% van de woningzoekenden) Alleenstaande tot € 16.000,- € 375,- Gezin tot € 20.000,- € 375,-	 Zeer beperkt  Al lang niets meer
BBSH (+) (35% van de woningzoekenden) Alleenstaande tot € 25.800,- € 535,- Gezin tot € 34.000,- € 575,-	 Voldoende aanbod  Enkele corporaties toppen af op € 575,-
Secundaire doelgroep (15% van de woningzoekenden) Alleenstaande tot € 31.000,- € 681,- Gezin tot € 45.000,- € 681,-	 Overaanbod  Voldoende aanbod
Geen doelgroep van de corporatie Alleenstaande > € 31.000,- Gezin > € 45.000,-	Koop en vrije sector: Aanbod regionaal verschillend. Koop en vrije sector: Aanbod regionaal verschillend.

Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van huurwoningen is een ernstig probleem. Naar verwachting stijgen de huurprijzen, evenals de energieprijzen, nog verder. Daar bovenop wordt deze groep ook extra getroffen door de stijging van bijvoorbeeld de zorgkosten. Ook De Woonbond bevestigt dit in een onderzoek dat zij recentelijk door RIGO heeft laten uitvoeren. De conclusies uit het rapport *Woonlasten van Huurders* zijn:

- Huurders zijn een steeds groter deel van hun inkomen aan woonlasten kwijt.
- 28% van hen houdt onvoldoende over om overige noodzakelijke levenskosten en deelname aan het sociale leven te kunnen betalen.
- Naar schatting gaat het om 724.000 huurders; naar verwachting loopt dat aantal op tot 891.000 in 2017; alleenstaanden en jongeren zijn hierbij oververtegenwoordigd.
- Nieuwe huurders – die de afgelopen twee jaar in hun huurhuis kwamen wonen – betalen gemiddeld meer dan zittende huurders, omdat corporaties de huren na leegkomst van de woning optrekken.

Van dilemma richting oplossing

Corporaties staan voor een dilemma. Enerzijds willen zij zorgen voor de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen. Anderzijds moeten zij de verhuurders- en saneringsheffingen compenseren die de overheid hen oplegt. Naast het verlagen van de bedrijfslasten zijn corporaties genoodzaakt de huurinkomsten te verhogen. Hiermee komen bepaalde groepen huurders nog verder in de knel. Daardoor komt het steeds vaker voor dat zij de huur moeilijk kunnen betalen, met mogelijk huisuitzetting en stijging van maatschappelijke kosten voor de opvang van deze huishoudens tot gevolg. Ook voor de rijksoverheid leidt een verhoging van de huren tot stijging van de uitgaven aan de huurtoeslag.

De Vernieuwde Stad acht het nu de tijd om met betrokken partijen een uitweg uit de betaalbaarheidsproblemen van grote groepen huurders te vinden en hier duidelijke afspraken over te maken met de politiek.



devernieuwdestad

De Vernieuwde Stad bestaat uit 23 corporaties:

De Alliantie, De Woonplaats, Domijn, Eigen Haard, Haag Wonen, Havensteder, Mitros, Nijestee, Parteon, Portaal, Stadgenoot, Staedion, Stichting Vidomes, Vestia, Volkshuisvesting Arnhem, Wonen Limburg, Woningstichting Rochdale, Woonbron, Woonplus Schiedam, Woonstad Rotterdam, Woonstichting De Key, Woonzorg Nederland en Ymere.

U kunt voor meer informatie contact opnemen met dr. Yves G. Vermeulen, secretaris van De Vernieuwde Stad 020-3460360 of devernieuwdestad@afwc.nl.

www.devernieuwdestad.nl