

Evaluatie Huur op Maat

Tussenevaluatie - Hoofdrapport

In opdracht van
SEV

Steven Kromhout
Petra Burger
Esther Cozijnsen

februari 2010



RIGO Research en Advies BV
De Ruyterkade 139
1011 AC Amsterdam
telefoon 020 522 11 11
telefax 020 627 68 40
<http://www.rigo.nl>

Rapportnummer: P14010

Inhoudsopgave

SAMENVATTING EN HOOFDCONCLUSIES	1
1 INLEIDING	9
1.1 OPZET VAN DE EVALUATIE	9
1.2 BRONNEN	11
1.3 LEESWIJZER	11
2 OPZET EXPERIMENT	13
2.1 HUUR OP MAAT	13
2.2 TOEPASSINGSGEBIED	13
2.3 REËLE HUUR	14
2.4 REFERENTIEWONINGEN	15
2.5 ACCEPTABELE HUURQUOTES	16
2.6 KORTINGSTABELLEN	17
3 RESULTATEN	19
3.1 INLEIDING	19
3.2 BETAALBAARHEID	19
3.3 KEUZEVRIJHEID	23
3.4 BESTEDING VAN MIDDELEN	25
3.5 PRIJS EN KWALITEIT	25
3.6 HUROPBRENGSTEN	27
3.7 HUURTOESLAG	28
3.8 IMPLEMENTATIE	29
3.9 DRAAGVLAK	29
3.10 VERWACHTINGEN	31
BIJLAGE: DEFINITIES INKOMENSGROEPEN	33

Samenvatting en hoofdconclusies

Inleiding

Sinds 1 oktober 2008 wordt door diverse woningcorporaties verspreid over het land geëxperimenteerd met Huur op Maat. Huur op Maat is een alternatieve manier om bij een huurovereenkomst tussen huurder en verhuurder de huurprijs van een woning te bepalen. In het traditionele huurbeleid geldt voor elke woning een vaste huurprijs. Bij Huur op Maat kan de huurprijs per huurder verschillen, afhankelijk van het inkomen en de samenstelling van het huishouden.

Kopgroep en volggroep

Eerst is een 'kopgroep' van vier corporaties van start gegaan in drie experimentgebieden: de Alliantie Eemvallei en Portaal Eemland in Amersfoort, Sité Woondiensten in Doetinchem en Bronckhorst en Woonconcept in Assen, Hoogeveen, Meppel en Steenwijkerland.

Ongeveer een halfjaar later is een 'volggroep' van nog eens negen corporaties begonnen met Huur op Maat: Dudok Wonen en de Alliantie Gooi en Vechtstreek in Hilversum, Vidomes in Leidschendam-Voorburg, Rentree en Woonbedrijf Ieder1 in Deventer en Zutphen, Wonen Centraal in Alphen aan den Rijn, Woningstichting Nieuwkoop in Nieuwkoop, Aramis Allee Wonen in Roosendaal en Ymere in Almere. Bovendien hebben de Alliantie Eemvallei en Portaal Eemland hun experiment uitgebreid naar Soest, Eemnes en Hoevelaken.

Het Huur op Maat-experiment wordt begeleid door de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV).

Basisprincipes

Bij Huur op Maat wordt voor elke woning een huurprijs gevraagd die de woningcorporatie in de betreffende woningmarktsituatie reëel vindt. Vervolgens kunnen huishoudens op grond van hun inkomen korting krijgen op de reële huur, zodat de woning voor deze huishoudens betaalbaar wordt.

In de uitwerking zijn echter de nodige verschillen mogelijk. Belangrijke keuzes die gemaakt moeten worden zijn: Wat is een reële huur? Welke woningen moeten voor wie betaalbaar worden gemaakt? En welke huurquotes zijn daarbij acceptabel? Voor de reële huur en de acceptabele huurquotes heeft de SEV normen meegegeven. Deze normen en de keuzes die de experimentcorporaties hebben gemaakt worden in hoofdstuk 2 toegelicht.

Tussenresultaten

Dit rapport doet verslag van de ervaringen met Huur op Maat in het eerste experimentjaar, dat liep tot 1 oktober 2009. In de kopgroepgebieden hebben de resultaten betrekking op een heel jaar, in de volggroepgebieden op ongeveer een halfjaar. Eind 2010 zal de eindevaluatie plaatsvinden. Nu maken we alvast een tussenbalans op.

De tussenresultaten van het Huur op Maat-experiment kunnen mogelijk beïnvloed zijn door de economische context waarin deze plaatsvinden. De start van Huur op Maat valt immers samen met het begin van de recessie. Door de vraaguitval in de koopsector zou de schaarste in de sociale huursector kunnen toenemen. In de experimentgebieden zijn hiervoor echter geen consistente aanwijzingen gevonden in de vorm van toenemende vraag en/of afnemend aanbod. In de experimentgebieden waar wel sprake is van toenemende schaarste is deze trend al langere tijd zichtbaar.

In het eerste jaar zijn bijna 3.200 Huur op Maat-contracten afgesloten. Ruim driekwart van de nieuwe huurders behoort tot de doelgroep voor de huurtoeslag. In de meeste experimentgebieden is ten minste 90% van de Huur op Maat-woningen verhuurd aan de doelgroep en de lagere middeninkomens samen. Daarmee is de toewijzing bij Huur op Maat in lijn met de norm die minister Van der Laan met de Europese Commissie heeft afgesproken.¹

Wanneer we de verhuurresultaten vergelijken met de periode voorafgaand aan het experiment, dan zien we in diverse experimentgebieden lichte verschuivingen in de verdeling naar inkomen, leeftijd en huishoudensamenstelling. Deze verschuivingen wijzen niet consequent in dezelfde richting. Over het algemeen is een lichte stijging waarneembaar in het aandeel verhuringen aan de doelgroep. Bij de kopgroepgebieden en de meeste volggroepgebieden is het percentage verhuringen aan jongeren tot 25 jaar afgenomen. Het aandeel verhuringen aan alleenstaanden is in de meeste gebieden gestegen. Overigens zijn schommelingen in deze percentages heel gebruikelijk, dus kunnen we er nog niet al te veel conclusies aan verbinden.

voetnoot

¹ Volgens deze afspraak moet 90% van de woningen tot de huurtoeslaggrens verhuurd worden aan huishoudens met een bruto jaarinkomen tot €33.000 (prijspeil 1-1-2010).

Tabel S-1 Afgesloten HoM-contracten per inkomensgroep²

	Doelgroep	Lagere midden- inkomens	Hogere midden- inkomens	Hogere inkomens	Onbekend ³	Aantal
Amersfoort	72%	17%	3%	0%	7%	1.146
Doetinchem en Bronckhorst	81%	8%	4%	1%	7%	517
Assen, Hogeveen, Meppel en Steenwijkerland	77%	13%	6%	1%	4%	713
Rijnstreek	78%	20%	2%	0%	0%	184
Deventer en Zutphen	81%	13%	3%	1%	2%	163
Hilversum	82%	15%	3%	0%	0%	110
Leidschendam-Voorburg	75%	18%	6%	1%	1%	107
Roosendaal	77%	19%	2%	2%	0%	43
Almere	91%	9%	0%	0%	0%	47
Soest, Eemnes en Hoevelaken	74%	16%	4%	1%	5%	157
Totaal	76%	14%	4%	1%	5%	3.187

Doelstellingen

Met Huur op Maat willen de experimentpartners vier doelstellingen bereiken:

1. Verbetering van de betaalbaarheid van sociale huurwoningen;
2. Meer keuzevrijheid voor woningzoekenden;
3. Doelmatiger besteding van volkshuisvestelijke middelen;
4. Een sterker verband tussen prijs en kwaliteit voor de huurder.

Hieronder staan de hoofdconclusies ten aanzien van deze doelstellingen op basis van de tussenresultaten van het Huur op Maat-experiment. Een uitgebreide toelichting op deze conclusies is te vinden in hoofdstuk 3. Daarin wordt ook meer aandacht besteed aan de verschillen in de uitkomsten tussen de experimentgebieden en de oorzaken daarvan.

Betaalbaarheid

In bijna alle experimentgebieden zijn meer woningen betaalbaar gemaakt voor de doelgroep van de huurtoeslag dan in het reguliere huurbeleid van de experimentcorporaties het geval zou zijn geweest.⁴ De Huur op Maat-kortingen zorgen ervoor dat de huurprijs van meer woningen voor de doelgroep onder de aftoppingsgrens

voetnoot

² Zie bijlage voor definities.

³ Huishoudens die hun inkomen niet opgeven komen niet in aanmerking voor een Huur op Maat-korting.

⁴ Verschillen in de mate waarin meer woningen betaalbaar zijn gemaakt worden voor een groot deel verklaard door verschillen in het reguliere huurbeleid van de experimentcorporaties.

zen komt. Hierdoor zijn meer woningen met een hoge kwaliteit voor hen betaalbaar.

Dit geldt niet in alle experimentgebieden ook voor jongeren uit de doelgroep tot 23 jaar. In de gebieden waarin aparte kortingspercentages worden gehanteerd voor jongeren zijn ook voor hen meer woningen betaalbaar. In de gebieden waar geen rekening is gehouden met de lagere aftoppingsgrens voor jongeren, is dat niet het geval. Overigens zijn specifieke woningen voor jongeren vaak buiten het experiment gelaten.

Huishoudens met hogere (midden)inkomens betalen bij Huur op Maat over het algemeen meer voor een woning met dezelfde kwaliteit dan bij het reguliere huurbeleid. Voor de lagere middeninkomens is dit beeld per experimentgebied verschillend. Voorafgaand aan het experiment heeft de SEV acceptabele huurquotes opgesteld voor de midden- en hogere inkomens. Bijna alle Huur op Maat-verhuringen aan deze inkomensgroepen hebben geresulteerd in huurquotes die onder deze norm liggen. De hoogste bruto huurquote voor midden- en hoge inkomens bedroeg 31%. Daarmee is de betaalbaarheid ook voor deze groepen gewaarborgd. In sommige experimentgebieden komen midden- en hogere inkomens bij Huur op Maat in aanmerking voor een lagere huur dan voor de invoering (zie keuzevrijheid).

In alle experimentgebieden neemt de Huur op Maat-korting voor huurders die geen recht hebben op huurtoeslag af naarmate het inkomen stijgt. Dat betekent dat zij bij een inkomensstijging minder korting krijgen en dus hogere woonlasten⁵. Bij Huur op Maat is de marginale druk⁶ voor middeninkomens dus groter dan bij het reguliere huurbeleid, waarin de huur niet verandert met het inkomen.

Keuzevrijheid

Bij Huur op Maat worden de huren van de woningen aangepast aan de inkomens van de huurders. Daarmee verdwijnt het argument om in de woonruimteverdeling huurinkomensnormen te stellen. In de experimentgebieden waar deze normen nog werden gehanteerd (8 stuks) zijn deze afgeschaft. Daarmee hebben de woningzoekenden in deze gebieden meer keuzevrijheid gekregen. Dat geldt zowel voor de doelgroep als voor midden- en hogere inkomens.

De keuzevrijheid is niet alleen toegenomen doordat op meer woningen kan worden gereageerd, maar ook doordat meer woningen betaalbaar zijn geworden voor de doelgroep. Hierdoor is het kiezen voor een woning met meer kwaliteit, die voorheen vaak te duur was, een reële optie geworden. In gebieden waar midden- en

voetnoot

⁵ In de experimentgebieden waar verschillende kortingstabellen gehanteerd worden voor verschillende huishoudentypen, kan ook een verandering van de samenstelling van een huishouden een verandering van de korting en dus de huur veroorzaken.

⁶ Volgens een definitie van het CPB geeft de marginale druk aan welk deel van de stijging van het bruto inkomen *niet* resulteert in een hoger nominaal beschikbaar inkomen, maar in hogere belastingen en premies, hogere of lagere heffingskortingen en lagere toeslagen. Een lagere korting op de huur beschouwen we hier ook als lastenverzwaring.

hogere inkomens voorheen geweerd werden uit goedkope huurwoningen is de betaalbaarheid ook voor hen verbeterd.

Uit de verhuurresultaten blijkt dat woningzoekenden uit de doelgroep ook gebruik hebben gemaakt van deze toegenomen keuzevrijheid. In diverse experimentgebieden is een groter deel van de woningen met een relatief hoge kwaliteit verhuurd aan huishoudens uit de doelgroep dan voorheen het geval was. Een deel van deze woningen zou in het reguliere huurbeleid een huur boven de aftoppingsgrens hebben gehad. In gebieden waar de keuzevrijheid voor midden- en hogere inkomens is toegenomen, hebben ook zij hiervan gebruikgemaakt door woningen te huren die voorheen voor hen niet toegankelijk waren.

Doelmatigheid

De experimentcorporaties vinden het belangrijk dat de korting die zij geven op de door hen vastgestelde reële huur vooral gebruikt wordt om hun woningen betaalbaar te maken. Dat betekent dat de kortingen met name terecht komen bij huishoudens die deze woningen zonder de korting niet of minder makkelijk zouden kunnen betalen.

In het reguliere huurbeleid betalen alle huishoudens die in aanmerking komen voor een woning evenveel huur voor deze woning. Bij Huur op Maat krijgen huishoudens met een lager inkomen daarentegen meer korting op de reële huurprijs dan huishoudens met een hoger inkomen. De opzet van het Huur op Maat-experiment zorgt ervoor dat huishoudens uit de doelgroep die een woning met een hoge kwaliteit huren de meeste korting krijgen.

Prijs en kwaliteit

De huurprijzen bij Huur op Maat zijn opgebouwd uit twee componenten: de reële huur van de woning en de korting die daar – afhankelijk van het huishouden – van afgetrokken wordt.

Idealiter weerspiegelen de reële huurprijzen die de experimentcorporaties hebben gekozen de kwaliteitsverschillen binnen de voorraad Huur op Maat-woningen. De corporaties hebben verschillende grondslagen gekozen voor het vaststellen van de reële huur: de maximale huur, de WOZ-waarde, de getaxeerde waarde of een combinatie.

De kortingen die huishoudens krijgen, zorgen in de meeste experimentgebieden voor een lichte afvlakking van de samenhang tussen prijs en kwaliteit: de prijskwaliteitverhouding wordt gunstiger naarmate de kwaliteit verbetert. Toch geldt in elk experiment dat men meer moet gaan betalen naarmate men een woning met meer kwaliteit wil huren. In Leidschendam-Voorburg geldt dit het sterkst, omdat Vidomes als enige experimentcorporatie voor elk huishouden een vast kortingspercentage hanteert, dat onafhankelijk is van de reële huur van de woning.

Meetpunten

Naast de doelstellingen zijn voorafgaand aan het experiment ook enkele ‘meetpunten’ bepaald, namelijk het effect op de huurinkomsten en het huurtoeslaggebruik en het draagvlak onder woningzoekenden.

Huursom

De experimentcorporaties hebben zich als doel gesteld om Huur op Maat kosten-neutraal in te voeren. Op basis van de aanvangshuren van de Huur op Maat-contracten kunnen we concluderen dat de meeste corporaties voldoen aan dit uitgangspunt.

Bij een aantal corporaties levert Huur op Maat een lagere huursom op dan in het reguliere huurbeleid. De meeste van deze corporaties hanteren in het reguliere huurbeleid relatief hoge streefhuren (dicht tegen 100% van de maximale huur).

Overigens is de verwachting dat de huurinkomsten van al afgesloten Huur op Maat-contracten nog zullen toenemen, omdat het inkomen van de huurders per saldo zal stijgen en de kortingen daardoor lager worden. Dit effect is vanwege de korte looptijd nog niet zichtbaar.

Huurtoeslag

Een precieze berekening van het effect op de huurtoeslag is op basis van de Huur op Maat-contracten niet mogelijk. Wel zijn er enkele indicaties dat het beslag op de huurtoeslag in de huidige opzet van Huur op Maat groter is dan bij het reguliere huurbeleid. Ten eerste zijn in bijna alle gebieden meer woningen bereikbaar en betaalbaar gemaakt voor de doelgroep. Dit heeft geleid tot een groter aandeel verhuringen aan de doelgroep en dus een groter aantal huurtoeslagontvangers.

Bovendien zijn in de meeste experimentgebieden de kortingstabellen zo ingericht dat veel woningen voor de doelgroep een huur krijgen die (na aftrek van korting) net onder de aftoppingsgrens ligt. Dat betekent dat het gemiddelde huurtoeslagbedrag per ontvanger hoog ligt. In sommige gebieden was dat laatste overigens in het reguliere huurbeleid ook al het geval, omdat de huurprijzen werden afgetopt.

Draagvlak

Uit een peiling onder Huur op Maat-huurders en woningzoekenden komt een positief beeld naar voren over het draagvlak. Men begrijpt de principes van Huur op Maat. Driekwart van de respondenten onder de woningzoekenden vindt het goed dat mensen minder huur betalen voor een woning als zij een lager inkomen hebben. Ook een meerderheid (59%) van de woningzoekenden met een hoger inkomen heeft daar begrip voor. Ongeveer 60% van de woningzoekenden die hebben meegedaan aan de enquête heeft er geen moeite mee dat de corporatie jaarlijks hun inkomen toetst als zij een Huur op Maat-woning accepteren. Een op de vijf woningzoekenden daar wel moeite mee.

Implementatie

Uit groepsgesprekken met medewerkers van de experimentcorporaties blijkt dat de implementatie van Huur op Maat ondanks de complexiteit van het instrument redelijk soepel is verlopen.

De kopgroepcorporaties hebben veel pionierswerk verricht waarvan de volggroepcorporaties gebruik hebben kunnen maken. Zo is een rekentool en een registratietool ontwikkeld.

De communicatie van Huur op Maat roept weinig vragen op bij woningzoekenden. Wel kost de intake van potentiële huurders en de contractfase meer tijd van medewerkers.

Uit de eerste ervaringen met de jaarlijkse inkomensstoets blijkt dat deze extra taak grote inspanningen van de corporaties vergt. Ook de huurders moeten hier nog aan wennen.

Verwachtingen

Bij aanvang van het experiment zijn door de experimentpartners enkele verwachtingen uitgesproken over de effecten van Huur op Maat op de woningmarkt. Voor deze verwachtingen geldt dat nog geen conclusies kunnen worden getrokken.

1. *Meer doorstroming*: De verbeterde samenhang tussen prijs en kwaliteit voor de huurder en de jaarlijkse bijstelling van de Huur op Maat-huur aan de inkomensontwikkeling van de huurder leiden naar verwachting tot prijsprikkels die op termijn voor meer doorstroming in de sociale huursector zullen leiden. De looptijd is nog te kort om hier uitspraken over te doen.
2. *Verkleining van het gat tussen huur en koop*: Voor huishoudens met hogere (midden)inkomens is het prijsverschil tussen de huurmarkt en de koopmarkt bij Huur op Maat kleiner dan bij het reguliere huurbeleid. In hoeverre dit leidt tot een vlottere overstap van huur naar koop is nog niet onderzocht.
3. *Meer gemengde wijken*: Een grotere instroom van lagere inkomens in (ruimtelijk geconcentreerde) woningen met een hoge kwaliteit die voorheen niet bereikbaar waren, zou kunnen bijdragen aan vermindering van de segregatie. Vooralsnog is hier onvoldoende empirisch bewijs voor.
4. *Sociale nieuwbouw met duurzame kwaliteit*: De verwachting is dat het aantrekkelijker wordt voor corporaties om te investeren in de kwaliteit van de woningvoorraad wanneer de investeringen doelmatiger ingezet kunnen worden. In de eindevaluatie worden hierover gesprekken met de experimentcorporaties georganiseerd.

1

Inleiding

In oktober 2008 zijn vier corporaties in drie gebieden van start gegaan met het landelijke experiment Huur op Maat: De Alliantie Eemvallei en Portaal in Amersfoort, Sité Woondiensten in Doetinchem en Bronckhorst en Woonconcept in Assen, Hoogeveen, Meppel en Steenwijkerland. Bij deze zogenaamde 'kopgroep' heeft zich vanaf februari 2009 een 'volggroep' aangesloten van nog eens 9 corporaties in 9 gebieden.

Bij Huur op Maat wordt de huurprijs van de woning mede bepaald door de hoogte en ontwikkeling van het inkomen van de huurder. Daarmee breekt Huur op Maat met het principe dat de huurprijs van een sociale huurwoning voor elke huurder gelijk is. Bovendien wordt de huur van de woningen jaarlijks niet alleen aangepast aan de landelijke norm maar ook aan het inkomen van de huurder.

1.1 Opzet van de evaluatie

Het experiment vindt plaats onder auspiciën van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) en heeft een looptijd van drie jaar. Gedurende de looptijd van het experiment worden de resultaten van Huur op Maat op diverse momenten geëvalueerd. Na een halfjaar zijn in de voortgangsrapportage de eerste ervaringen met Huur op Maat in de kopgroepgebieden beschreven.

In deze rapportage worden de ervaringen na één jaar Huur op Maat geëvalueerd, waarin ook de eerste resultaten van de volggroepgebieden worden meegenomen. Eind 2010 vindt de eindevaluatie plaats.

Met Huur op Maat willen de experimentpartners vier doelstellingen bereiken:

1. Verbetering van de betaalbaarheid van sociale huurwoningen
2. Meer keuzevrijheid voor woningzoekenden
3. Doelmatiger besteding van volkshuisvestelijke middelen
4. Een sterker verband tussen prijs en kwaliteit voor de huurder

Naast de primaire doelstellingen hebben de deelnemers aan het experiment ook een aantal verwachtingen uitgesproken over de effecten van Huur op Maat op de woningmarkt:

5. *Meer doorstroming*: Wanneer hun inkomen stijgt, krijgen huurders bij Huur op Maat minder korting op de huurprijs. Zij gaan dus meer betalen voor dezelfde woning. De experimentpartners verwachten dat deze prijsprikkel het voor huurders met een Huur op Maat-contract aantrekkelijk maakt om eerder te verhuizen naar een andere woning.
6. *Verkleining van het gat tussen huur en koop*: Bij Huur op Maat krijgen huurders met een hoog (midden)inkomen minder of geen korting op de reële huurprijs. Het verschil in woonlasten tussen de huur- en koopsector wordt hierdoor voor deze groep kleiner. De experimentpartners verwachten dat hierdoor de drempel voor woningzoekenden om een woning te kopen lager wordt.
7. *Meer gemengde wijken*: De experimentpartners willen met Huur op Maat meer woningen toegankelijk en financieel bereikbaar maken voor woningzoekenden (zie doelstelling 1 & 2). Zij verwachten dat de instroom van nieuwe huurders in wijken qua inkomen minder selectief wordt. Waar met het reguliere huurbeleid vooral huishoudens met een relatief hoog inkomen komen wonen, kunnen bij Huur op Maat ook huishoudens met een laag inkomen terecht en andersom.
8. *Sociale nieuwbouw met duurzame kwaliteit*: De experimentpartners verwachten dat de onrendabele top bij Huur op Maat kleiner wordt, omdat huurders met een Huur op Maat-contract meer betalen naarmate zij meer verdienen. De verwachting is dat het bij Huur op Maat aantrekkelijker wordt voor woningcorporaties om woningen te bouwen met toekomstwaarde.



Of de verwachtingen van de experimentpartners over de effecten van Huur op Maat op de woningmarkt uitkomen, kan alleen over een langere periode worden vastgesteld. In deze tussenevaluatie wordt daar alleen kort bij stilgestaan.

Tot slot is ten behoeve van de evaluatie nog een aantal andere meetpunten benoemd, namelijk het effect op de huurinkomsten en het huurtoeslaggebruik en het draagvlak onder woningzoekenden, huurders en stakeholders.

De verschillende doelstellingen en verwachte effecten hangen met elkaar samen, zoals weergegeven in het bovenstaande conceptuele schema.

In deze tussenrapportage kunnen de effecten van Huur op Maat nog maar in beperkte mate zichtbaar worden gemaakt, omdat het experiment pas een jaar loopt in de kopgroepgebieden en in de volggroepgebieden pas ongeveer een halfjaar. Op basis van de resultaten die in deze tussenrapportage worden besproken trekken we voorlopige conclusies.

Afhankelijk van de doelstelling, zullen sommige effecten wel eerder zichtbaar zijn dan andere. Daarom zullen we in deze rapportage bij die doelstellingen langer stilstaan. Over een aantal doelstellingen, bijvoorbeeld over het bevorderen van de doorstroming van huur naar koop, kunnen nog geen uitspraken gedaan worden.

1.2 Bronnen

Voor deze tussenevaluatie is gebruikgemaakt van de volgende bronnen:

- Beleidsdocumenten over het landelijke experiment en de lokale invulling van Huur op Maat;
- Cijfers over de woonruimteverdeling in de experimentgebieden;
- Cijfers over de contracten die de experimentcorporaties hebben afgesloten;
- Groepsgesprekken met experimentcorporaties;
- Enquêtes onder woningzoekenden en huurders.

1.3 Leeswijzer

In dit hoofdrapport worden de resultaten in alle experimentgebieden samen besproken. In een apart bijlagenrapport worden de bevindingen per experiment gepresenteerd.

Hoofdstuk 2 gaat in op de overeenkomsten en verschillen in de opzet van het Huur op Maat-experiment in de verschillende experimentgebieden.

In hoofdstuk 3 worden de resultaten besproken per doelstelling.

De belangrijkste bevindingen uit de tussenresultaten zijn verwoord in de samenvatting aan het begin van deze rapportage.

2

Opzet experiment

2.1 Huur op Maat

Huur op Maat is een alternatieve manier om bij een huurovereenkomst tussen huurder en verhuurder de huurprijs van een woning te bepalen. In het traditionele huurbeleid geldt voor elke woning een vaste huurprijs. Bij Huur op Maat kan de huurprijs per huurder verschillen, afhankelijk van het inkomen en de samenstelling van het huishouden.

Dat werkt als volgt. Voor elke woning wordt een huurprijs gevraagd die de woningcorporatie in de betreffende woningmarktsituatie reëel vindt. Vervolgens kunnen huishoudens op grond van hun inkomen korting krijgen op de reële huur, zodat de woning voor deze huishoudens betaalbaar wordt.

In alle experimentgebieden werkt Huur op Maat volgens dit principe. In de uitwerking zijn echter de nodige verschillen mogelijk. Belangrijke keuzes die gemaakt moeten worden zijn: Wat is een reële huur? Welke woningen moeten voor wie betaalbaar worden gemaakt? En welke huurquotes zijn daarbij acceptabel? Voor de reële huur en de acceptabele huurquotes heeft de SEV normen meegegeven. Deze normen en de keuzes die de experimentcorporaties hebben gemaakt worden in de volgende paragrafen toegelicht. Eerst gaan we in op de gebieden waar met Huur op Maat geëxperimenteerd wordt.

2.2 Toepassingsgebied

De omvang en de schaal verschillen sterk per experimentgebied. In Amersfoort worden de meeste Huur op Maat-contracten afgesloten. Portaal en de Alliantie Eemvallei bieden bijna al hun woningen aan als Huur op Maat-woningen. Daarmee geldt Huur op Maat voor bijna alle sociale huurwoningen in Amersfoort. In Nieuwkoop zijn tot nu toe de minste contracten afgesloten. De lokale woningstichting verhuurt alleen de woningen die Te Woon worden aangeboden met een Huur op Maat-contract. In Almere is het Huur op Maat-experiment vooralsnog beperkt gebleven tot één nieuwbouwcomplex.

Ongeveer de helft van de experimentcorporaties heeft ervoor gekozen om bijna al hun woningen in één of meerdere gemeenten mee te nemen in het experiment. Daarbij kunnen we nog onderscheid maken tussen gemeenten waar de experimentcorporatie bijna alle sociale huurwoningen verhuurt (zoals Sité in Doetinchem en Wonen Centraal in Alphen aan den Rijn) en gemeenten waar nog een andere sociale verhuurder actief is (bijvoorbeeld Leidschendam-Voorburg). Woonbedrijf leder1 heeft er bewust voor gekozen om een selectie uit haar bezit in Deventer en Zutphen als Huur op Maat-woningen te verhuren. In Hilversum en Roosendaal is het Huur op Maat-experiment beperkt tot bepaalde wijken.

Tabel 2-1 Toepassing van Huur op Maat per corporatie

Wie?	Waar?	Welke woningen (en hoeveel)? ⁷
Portaal De Alliantie Eemvallei	Amersfoort, Soest, Eemnes, Hoewelaken	Alle woningen (23.400)
Woonconcept	Assen, Meppel, Steenwijkerland, Hoogeveen	Alle woningen tot liberalisatiegrens (9.500)
Sité Woondiensten	Doetinchem, Bronckhorst	Alle woningen (6.900)
Dudok Wonen De Alliantie G&V	Hilversum	Alle woningen in Hilversum Noord en Oost (3.600)
Vidomes	Leidschendam-Voorburg	Alle woningen (3.000)
Rentree	Deventer	Alle woningen (4.000)
Woonbedrijf leder1	Deventer, Zutphen	Selectie van woningen (o.b.v. mutatiegraad en boven aftoppingsgrens) (1.500)
Wonen Centraal	Alphen a/d Rijn	Alle woningen (6.000)
Wst. Nieuwkoop	Nieuwkoop	Te Woon woningen (600)
Aramis Allee Wonen	Roosendaal	Alle huurwoningen in de wijk Tolberg (1.160)
Ymere	Almere	Nieuwbouwcomplex Amerika (47)

2.3 Reële huur

Elke experimentcorporatie heeft voor al haar woningen die meedoen met het experiment een reële huurprijs vastgesteld. Uitgangspunt is dat de reële huur de marktprijs weerspiegelt die in het betreffende woningmarktgebied gevraagd zou kunnen worden. De reële huur mag echter niet hoger zijn dan de maximaal toegestane huurprijs.

Als richtlijn heeft de SEV meegegeven dat de reële huur 4 à 4,5% van de WOZ-waarde zou mogen zijn. De meeste experimentcorporaties hebben er echter voor gekozen om aan te sluiten bij de maximale huur op basis van het woningwaarde-

voetnoot

⁷ Uitzonderingen daargelaten, zoals onzelfstandige woningen, woningen voor bijzondere doelgroepen (bijv. minder validen) en woningen die voor verkoop of sloop zijn geselecteerd.

ringstelsel in plaats van de WOZ-waarde. Aramis, Rentree en Woonbedrijf Ieder1 hebben de reële huur gebaseerd op taxaties.

Sommige corporaties maken bij het kiezen van het percentage van de maximale huur dat zij als reële huur beschouwen onderscheid tussen verschillende soorten woningen. Sité en Ymere geven eengezinswoningen een lager percentage van de maximale huur dan appartementen. Bij Woonconcept hebben woningen een lager percentage van de maximale huur als reële huur naarmate de maximale huur hoger is.

Tabel 2-2 Reële huur per corporatie (gemiddelden van voorraad HoM-woningen)

Corporatie	Vaststelling ⁸	Gem. % WOZ	Gem. % maximaal
Portaal	4,5% WOZ (gem.)	4,0%	99,4%
De Alliantie Eemvallei	4,5% WOZ (gem.)	4,2%	89,2%
Woonconcept	73 tot 100% maximale huur	4,4%	84,8%
Sité Woondiensten	85% of 95% maximale huur	4,3%	88,9%
Dudok Wonen	Maximale huur	3,9%	100,0%
De Alliantie G&V	Maximale huur	3,8%	100,0%
Vidomes	helpt 4% WOZ, helpt maximale huur	3,9%	95,5%
Rentree	Taxatie verspreid over bezit	4,4%	87,0%
Woonbedrijf Ieder1	Taxatie op complexniveau	5,2%	91,6%
Wonen Centraal	Maximale huur	4,4%	100,0%
Wst. Nieuwkoop	90% maximale huur	3,7%	90,0%
Aramis Allee Wonen	Taxatie: 4,37% leegwaarde, afgetopt op €713 of €730	3,8%	85,9%
Ymere	90% of 100% maximale huur	nieuwbouw	100,0%

Uit de reële huur als percentages van de WOZ-waarde en de maximale huur kunnen we niet alleen de verschillen in het gekozen prijsniveau aflezen maar ook de verschillen in woningmarktdruk. Zo zien we dat de reële huurprijs bij Rentree, Sité en Woonconcept afgezet tegen de maximale huur gemiddeld relatief laag is, maar afgezet tegen de WOZ-waarde juist relatief hoog. Dit is een gevolg van de relatief lage koopprijzen in hun werkgebied.

2.4 Referentiewoningen

Een andere belangrijke keuze die de experimentcorporaties hebben moeten maken heeft betrekking op de kwaliteit van de woningen die betaalbaar gemaakt moeten

voetnoot

⁸ In alle gevallen mag de reële huur niet hoger zijn dan de maximale huur.

worden voor de huurtoeslagdoelgroep. Hiervoor hebben de corporaties binnen hun bezit referentiewoningen aangewezen. Deze woningen vertegenwoordigen de maximale kwaliteit van de woningen die de doelgroep met huurtoeslag moet kunnen betalen. Woningen met deze kwaliteit worden betaalbaar gemaakt door een zodanige korting te geven op de reële huurprijs dat de huur op of onder de aftoppingsgrens terechtkomt.

De meeste experimentcorporaties hebben aparte referentiewoningen aangewezen voor huishoudens met 1 of 2 personen en gezinnen. In de onderstaande tabel is een vergelijking gemaakt tussen de referentiewoningen voor 3 of meer personen. Het gaat in de meeste gevallen om eengezinswoningen met 4 of 5 kamers. Het aantal wws-punten varieert tussen 150 en 200. De WOZ-waarde van de referentiewoningen loopt nog sterker uiteen. Hierin komen de verschillen in prijsniveaus in de verschillende woningmarktgebieden tot uitdrukking.

Tabel 2-3 Referentiewoning gezinnen per corporatie⁹

Corporatie	Aantal kamers	Reële huur	Wws-punten	WOZ
Portaal De Alliantie Eemvallei	5	€ 806	175	€ 239.000
Woonconcept	4	€ 619	184	€ 172.000
Sité Woondiensten	4	€ 665	170	€ 183.000
Dudok Wonen De Alliantie G&V	4	€ 844	183	€ 260.000
Vidomes	5	€ 772	168	€ 242.000
Rentree	4	€ 717	160	€ 206.000 ¹⁰
Woonbedrijf Ieder1	4	(gem.) € 650	divers	€ 142 - 192.000
Wonen Centraal	5	€ 675	151	€ 175.000
Wst. Nieuwkoop	4	€ 763	166	€ 238.000
Aramis Allee Wonen	4	€ 623	153	€ 189.000
Ymere	5	€ 850	200	€ 215.000

2.5 Acceptabele huurquotes

Een woning wordt betaalbaar geacht voor de doelgroep van de huurtoeslag als de woning voor de betreffende huishoudens een huur onder de aftoppingsgrens krijgt. Om ook voor huishoudens met een midden- of hoger inkomen te kunnen bepalen wanneer een woning voor hen betaalbaar is, wordt gebruikgemaakt van de huurquote: de huurprijs van de woning als percentage van het inkomen.

voetnoot

⁹ Prijspeil 1-7-2009.

¹⁰ Verkoopwaarde i.p.v. WOZ-waarde.

In het Handboek Huur op Maat heeft de SEV acceptabele huurquotes vastgesteld die zijn afgeleid van de huurtoeslagsystematiek en getoetst aan een door Nibud opgesteld advies voor betaalbare woonlasten. De acceptabele huurquote is gelijk aan de huurquote van huishoudens die qua inkomen net geen recht hebben op huurtoeslag en een woning huren met een huur die gelijk is aan de aftoppingsgrens.¹¹ Deze maximale huurquotes worden als norm gebruikt voor alle huishoudens behalve de huurtoeslagdoelgroep. Uit de onderstaande tabel blijkt dat de acceptabele huurquote verschilt per huishoudentype.

Tabel 2-4 Acceptabele huurquotes van de SEV

Huishoudentype	Bruto huurquote	Netto huurquote
Eénpersoonshuishouden tot 65 jaar	28%	35%
Tweepersoonshuishouden tot 65 jaar	22%	26%
Meerpersoonshuishouden tot 65 jaar	22%	28%
Eénpersoonshuishouden vanaf 65 jaar	31%	36%
Tweepersoonshuishouden vanaf 65 jaar	23%	26%

Bron: SEV

2.6 Kortingstabellen

Nadat de reële huurprijs, de referentiewoningen en de acceptabele huurquotes bepaald zijn, hebben de experimentcorporaties tabellen opgesteld waarin is vastgelegd hoeveel korting bepaalde huishoudens op de reële huurprijs krijgen. In de onderstaande tabel staan de belangrijkste kenmerken van de kortingstabellen vermeld.

Tussen de kortingstabellen bestaan de volgende overeenkomsten en verschillen:

- In de tabellen wordt in ieder geval onderscheid gemaakt tussen verschillende inkomensgroepen, waarbij huishoudens met een laag inkomen meer korting krijgen dan huishoudens met een hoger inkomen;
- Het maximale inkomen waarbij men nog korting kan krijgen varieert per experiment en kan verschillend zijn per type huishouden (Vidomes);
- De meeste corporaties hanteren één tabel voor alle typen huishoudens. Aramis, Sité, Vidomes en Ymere hanteren verschillende kortingstabellen, waarbij onderscheid wordt gemaakt naar leeftijd en aantal personen;
- In bijna alle experimentgebieden neemt de korting (als percentage van de reële huur) die men krijgt af naarmate de huur lager wordt. Bij Woonconcept neemt de korting juist toe. Vidomes hanteert voor elk huishouden een vast kortingspercentage dat onafhankelijk is van de huur;
- In de kortingstabellen is sprake van een glijdende schaal in de kortingspercentage. Alleen Woonconcept hanteert een tabel waarin de percentages getrapt toe- dan wel afnemen.

voetnoot

¹¹ Zie Handboek Huur op Maat, SEV.

- De maximale reële huur waarbij men korting kan krijgen is gerelateerd aan de reële huur van de referentiewoningen: voor deze woningen moet de doelgroep in ieder geval korting kunnen krijgen. Bij sommige corporaties is deze maximale reële huur nagenoeg gelijk aan de reële huur van de referentiewoning (Portaal, Alliantie, Dudok Wonen), andere hebben een ruimere marge genomen.

Tabel 2-5 Kenmerken kortingstabel per corporatie¹²

Corporatie	Onderscheid leeftijd en personen?	Aflopende korting bij lagere huur?	Inkomensgrens huurkorting	Max. reële huur met korting (voor doelgroep huurtoeslag)
Portaal De Alliantie Eemvallei	nee	ja	€ 44.260	€733 (1/2 p) of €805 (≥3 p)
Woonconcept	nee	nee, andersom	€ 36.300	€647
Sité Woondiensten	ja	ja	€ 42.500	€498 (<23 jr) tot €764 (≥3 p)
Dudok Wonen De Alliantie G&V	nee	ja	€ 44.047	€844
Vidomes	ja	nee, vaste korting	€ 24.250 tot € 45.900	onbegrensd
Rentree Woonbedrijf Ieder1	nee	ja	€ 36.000	€717
Wonen Centraal Wst. Nieuwkoop	nee	ja	€ 40.000	€850 (€975 voor middenink.)
Aramis Allee Wonen	ja	ja	€ 42.500	€500 (<23 jr) of €730
Ymere	ja	ja	€ 29.200	€512

voetnoot

¹² Prijspeil 1-7-2009.

3

Resultaten

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het Huur op Maat-experiment (zoals te vinden in het bijlagenrapport) afgezet tegen de doelstellingen:

1. Verbetering van de betaalbaarheid van sociale huurwoningen;
2. Meer keuzevrijheid voor woningzoekenden;
3. Doelmatiger besteding van volkshuisvestelijke middelen;
4. Een sterker verband tussen prijs en kwaliteit voor de huurder.

Vervolgens wordt ingegaan op de meetpunten en verwachte effecten.

3.2 Betaalbaarheid

In het reguliere huurbeleid wordt de betaalbaarheid van niet-geliberaliseerde huurwoningen zowel geregeld via de woningen (object) als via de huishoudens (subject).

- Aan de *objectkant* zijn de huren aan een maximum gebonden. In het woningwaarderingstelsel (wws) worden punten toegekend aan verschillende kwaliteitskenmerken van woningen. Aan elk aantal wws-punten is een maximale huur verbonden, die het Rijk jaarlijks vaststelt. Het Rijk bepaalt tevens de ruimte voor huurverhoging van bestaande huurcontracten. De laatste jaren volgde het landelijke huurbeleid de inflatie. Binnen deze speelruimte bepalen woningcorporaties hun eigen huurbeleid met het oog op continuïteit in de bedrijfsvoering en het leveren van maatschappelijke prestaties.
- Aan de *subjectkant* hebben huurders met een laag inkomen (de doelgroep) recht op huurtoeslag voor woningen met een huur tot de huurtoeslaggrens. Hierdoor kunnen zij een hogere huur betalen. De hoogte van de huurtoeslag is afhankelijk van de hoogte van de huur. De eigen bijdrage aan de huur die van huurtoeslagontvangers gevraagd wordt, is de afgelopen jaren toegenomen.

Ook bij Huur op Maat is de maximale huur van toepassing en kunnen huishoudens uit de doelgroep huurtoeslag krijgen wanneer de huur van hun woning na aftrek van de korting onder de huurtoeslaggrens ligt. Het verschil met het reguliere huurbeleid is dat de verhuurder de hoogte van de huur mede afhankelijk maakt van de kenmerken van het huishouden van de huurder. Hierdoor kan de verhuurder ervoor zorgen dat een woning voor meer huishoudens betaalbaar is dan wanneer de verhuurder een vaste prijs zou hanteren. Zo kan de huurprijs van een woning met behulp van de korting zodanig gedifferentieerd worden dat de huur voor een huishouden uit de doelgroep onder de aftoppingsgrens ligt, maar voor een huishouden met een hoger inkomen boven die grens ligt.

Doelgroep

Wanneer een woning voor een bepaald huishouden betaalbaar is, is nergens expliciet gedefinieerd. Impliciet biedt de huurtoeslagwetgeving wel een norm voor de doelgroep van de huurtoeslag. Gemeenten worden geacht erop toe te zien dat de doelgroep gehuisvest wordt in huurwoningen met een huur tot de aftoppingsgrens. Hiermee worden enerzijds de uitgaven voor de huurtoeslag beperkt en wordt anderzijds voorkomen dat de eigen bijdrage van huurders te hoog wordt. We kunnen hieruit afleiden dat het Rijk woningen tot de aftoppingsgrens kennelijk passend acht voor de doelgroep.¹³

Als criterium van de betaalbaarheid voor de doelgroep hanteren we dus de norm uit de passendheidstoets: een woning is betaalbaar voor de doelgroep wanneer de huur (na aftrek van korting) voor de betreffende huishoudens onder de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag zit. In het reguliere huurbeleid is dit simpelweg het geval wanneer de vaste huurprijs onder de aftoppingsgrens zit. Bij Huur op Maat is het iets ingewikkelder. Aan de hand van referentiewoningen hebben de experimentcorporaties een keuze gemaakt welke woningen betaalbaar moeten zijn voor de doelgroep. Voor deze woningen krijgt de doelgroep een korting op de reële huur waardoor de huurprijs onder de aftoppingsgrens valt.

In elk experimentgebied is onderzocht hoeveel procent van de verhuurde Huur op Maat-woningen betaalbaar was voor de doelgroep bij Huur op Maat en hoeveel wanneer het reguliere huurbeleid van de betreffende corporatie zou zijn gehanteerd. Bij verschillende experimentgebieden pakt dit verschillend uit. In alle experimentgebieden zijn bij Huur op Maat meer woningen betaalbaar voor huishoudens uit de doelgroep vanaf 23 jaar dan bij het reguliere huurbeleid. De mate waarin varieert. In Leidschendam-Voorburg gaat het om 1%, in andere gebieden soms om tientallen procenten verschil. Bij de jongeren tot 23 jaar zien we nog grotere verschillen tussen de experimentgebieden. In sommige experimentgebieden zijn bij Huur op Maat veel meer woningen betaalbaar voor jongeren, in andere zijn er juist minder woningen betaalbaar voor deze groep. Deze verschillen zijn afhanke-

voetnoot

¹³ Sinds 2008 controleert het Rijk overigens niet meer of gemeenten zich hieraan houden. De Huurtoeslagwet maakt het mogelijk dat huurders uit de doelgroep huurtoeslag krijgen voor woningen tot de huurtoeslaggrens. Je zou dus ook kunnen zeggen dat het Rijk woningen tot aan de huurtoeslaggrens passend acht voor de doelgroep.

lijk van de samenstelling van de experimentwoningen, het reguliere huurbeleid en de inrichting van het Huur op Maat-experiment.

De verschillen tussen de percentages bij het reguliere huurbeleid worden deels veroorzaakt door de streefhuren die de corporaties normaliter zouden hanteren. In Amersfoort en Hilversum gelden relatief hoge streefhuren. Hierdoor is het aandeel betaalbare woningen in het reguliere huurbeleid relatief laag. Aramis Allee Wonen, Sité en Woonconcept hanteren een lager percentage van de maximale huur als streefhuur en hebben dus in het reguliere huurbeleid meer betaalbare woningen.

Tabel 3-1 Aandeel HoM-woningen onder aftoppingsgrens voor doelgroep,¹⁴ per categorie

	tot 23 jaar		1 en 2 personen		3 en meer personen	
	<i>regulier</i>	<i>HoM</i>	<i>regulier</i>	<i>HoM</i>	<i>regulier</i>	<i>HoM</i>
Amersfoort	3%	2%	36%	94%	54%	100%
Doetinchem en Bronckhorst	12%	42%	77%	97%	88%	99%
Assen, Hoogeveen, Meppel en Steenwijkerland	31%	33%	82%	92%	91%	96%
Rijnstreek	14%	1%	66%	87%	72%	91%
Deventer en Zutphen	6%	1%	54%	75%	71%	93%
Hilversum	0%	0%	48%	72%	63%	100%
Leidschendam-Voorburg	7%	14%	79%	80%	95%	96%
Roosendaal	21%	35%	91%	100%	98%	100%
Almere	51%	100%	94%	100%	100%	100%
Soest, Eemnes en Hoevelaken	10%	6%	78%	90%	84%	99%

Naast het huurbeleid speelt ook de samenstelling van de voorraad experimentwoningen een rol. In Almere bestaan de experimentwoningen uit één nieuwbouwcomplex met kleine woningen voor jongeren, waardoor de huren ook in het reguliere huurbeleid relatief laag zijn. Woonbedrijf Ieder1 heeft er daarentegen voor gekozen om in Deventer en Zutphen vooral woningen die in het reguliere huurbeleid een huur boven de aftoppingsgrenzen zouden hebben, via Huur op Maat te verhuren.

De mate waarin woningen bij Huur op Maat voor de doelgroep een huur hebben onder de aftoppingsgrenzen, wordt voor een belangrijk deel bepaald door de inrichting van de kortingstabel. In sommige experimentgebieden bestaan verschillende kortingstabellen voor specifieke doelgroepen, naar huishoudengrootte en/of leeftijd. Dit geldt voor Sité, Vidomes, Aramis Allee Wonen en Ymere. Hierdoor kunnen kortingen specifiek afgestemd worden op de aftoppingsgrenzen die voor deze groepen gelden. Deze experimentgebieden scoren daardoor relatief hoog bij de betaalbaarheid voor jongeren. Bij de experimentcorporaties die één kortingsta-

voetnoot

¹⁴ Hierbij is uitgegaan van de laagste inkomenscategorie in de kortingstabel. In sommige experimentgebieden wordt daarmee niet de hele doelgroep gedekt.

bel voor alle huishoudentypen hanteren, neemt het kortingspercentage namelijk af tot 0% bij €350, terwijl de aftoppingsgrens voor jongeren €357 bedraagt. Jongeren kunnen in deze experimentgebieden dus alleen huurtoeslag krijgen voor woningen met een reële huur tot net boven deze grens.

Verder valt op dat in de experimentgebieden die relatief hoog scoren op de betaalbaarheid voor huurders vanaf 23 jaar gekozen is voor kortingstabellen waarin de doelgroep alleen korting krijgt voor woningen waarvan de huur na aftrek van de korting lager dan de aftoppingsgrens is. In andere experimentgebieden kan de doelgroep ook voor woningen met een hogere reële huur korting krijgen. Die korting brengt de huur weliswaar niet onder de aftoppingsgrens maar wel onder de huurtoeslaggrens. Hoewel deze huur volgens de passendheidstoets niet passend is – en volgens onze definitie dus niet betaalbaar –, kan de doelgroep voor deze woningen wel huurtoeslag krijgen.

Ondanks alle verschillen kunnen we concluderen dat in alle Huur op Maatgebieden meer woningen betaalbaar zijn voor huishoudens uit de doelgroep vanaf 23 jaar dan in het reguliere huurbeleid. Voor jongeren tot 23 jaar geldt dit alleen bij de experimenten die voor deze groep specifieke kortingen hanteren.

Midden- en hogere inkomens

Voor een oordeel over de betaalbaarheid bij Huur op Maat kunnen we niet volstaan met te kijken naar de doelgroep. De experimentcorporaties willen met Huur op Maat immers niet alleen meer woningen betaalbaar maken voor de doelgroep, maar ook huishoudens met midden- en hogere inkomens blijven bedienen.

De huurprijs die men betaalt neemt bij Huur op Maat toe naarmate het inkomen stijgt. Huurders met een middeninkomen betalen meer huur voor hun woning dan huurders uit de doelgroep maar minder dan huurders met een hoger inkomen. De marginale druk is bij Huur op Maat dus groter dan in het reguliere huurbeleid.

Huishoudens met hogere (midden)inkomens betalen bij Huur op Maat in bijna alle experimentgebieden meer dan wanneer zij een woning met dezelfde kwaliteit in het reguliere huurbeleid zouden hebben gehuurd. Voor de lagere middeninkomens is dit beeld per experimentgebied verschillend. In een deel van de experimentgebieden zijn de huren die lage middeninkomens moeten betalen voor woningen met weinig kwaliteit (wws-punten) bij Huur op Maat hoger dan bij het reguliere huurbeleid, terwijl de huren voor hen lager zijn bij woningen met relatief veel kwaliteit. In andere gebieden zijn de verschillen in huur voor de lage middeninkomens gemiddeld genomen klein¹⁵.

Voorafgaand aan het experiment heeft de SEV normen voor acceptabele huurquoten voor de midden- en hogere inkomens opgesteld. Deze hebben als uitgangspunt gediend voor de inrichting van de kortingstabellen. In de onderstaande tabel kunnen de *maximale* bruto huurquoten van de tot nu toe gerealiseerde Huur op Maatcontracten worden vergeleken met de SEV-normen.

voetnoot

¹⁵ Zie voor cijfers hierover per experimentgebied het bijlagenrapport.

Tabel 3-2 Maximale bruto huurquotes¹⁶ van midden- en hogere inkomens bij HoM-contracten¹⁷

	tot 65 jaar			vanaf 65 jaar	
	1 ps	2 ps	≥3 ps	1 ps	≥2 ps
Amersfoort	27%	23%	23%	30%	23%
Doetinchem en Bronckhorst	29%	25%	23%	31%	21%
Assen, Meppel, Hogeveen en Steenwijkerland	31%	23%	20%	25%	20%
Rijnstreek	29%	24%	29%	24%	24%
Deventer en Zutphen	31%	22%	20%	27%	-
Hilversum	29%	21%	22%	29%	-
Leidschendam-Voorburg	27%	23%	14%	29%	22%
Roosendaal	27%	14%	19%	-	-
Almere	23%	-	-	-	-
Soest, Eemnes en Hoevelaken	26%	21%	20%	26%	-
SEV-norm	28%	22%	22%	31%	23%

Uit de tabel blijkt dat de corporaties er in de meeste experimentgebieden in geslaagd zijn om de kortingstabellen zo in te richten dat de huurquotes van de midden- en hogere inkomens onder de acceptabele huurquotes blijven. Van sommige experimentgebieden is dat nog niet te zeggen, omdat met bepaalde typen huishoudens nog maar weinig Huur op Maat-contracten zijn afgesloten. In enkele gevallen lag de huurquote bij aanvang van het huurcontract boven de acceptabele huurquotes. Voor alle experimentgebieden geldt overigens dat de huurquotes bij bijna alle Huur op Maat-contracten onder de SEV-normen van acceptabele huurquotes vielen. De betaalbaarheid voor midden- en hogere inkomens komt bij Huur op Maat dus niet in gevaar.

3.3 Keuzevrijheid

Een tweede doel van Huur op Maat is het bevorderen van de keuzevrijheid voor woningzoekenden binnen de sociale huursector. Keuzevrijheid definiëren we hier als de ruimte die woningzoekenden hebben om zelf te bepalen waar zij willen wonen.

Die keuzevrijheid wordt enerzijds beperkt door de financiële mogelijkheden van woningzoekenden, in relatie tot de huur van de woning. Simpel gezegd: kan de woningzoekende de woning betalen? Wanneer de betaalbaarheid verbetert, neemt ook de keuzevrijheid toe. In de vorige paragraaf hebben we laten zien dat in bijna alle experimentgebieden de betaalbaarheid voor de doelgroep is verbeterd. Huis-

voetnoot

¹⁶ De bruto huurquotes zijn berekend door de subsidiabele huurprijs te delen door het bruto huishoudeninkomen.

¹⁷ In sommige categorieën zijn nog weinig HoM-contracten afgesloten. Waarden die gebaseerd zijn op minder dan vijf waarnemingen zijn cursief gemaakt.

houdens met midden- en hogere inkomens betalen meer huur dan de doelgroep, maar niet zodanig dat de betaalbaarheid voor hen in het gedrang komt.

De keuzevrijheid wordt anderzijds beperkt door criteria in de woonruimteverdeling. Bij het aanbieden van vrijkomende huurwoningen worden vaak voorwaarden gesteld aan de woningzoekenden die in aanmerking willen komen, met name op het gebied van inkomen, huishoudensamenstelling en leeftijd. Deze passendheidscriteria zijn bedoeld om het aanbod zo efficiënt mogelijk te verdelen over de vraag. Met behulp van deze criteria kunnen goedkope woningen worden gereserveerd voor woningzoekenden met een laag inkomen en kan voorkomen worden dat woningzoekenden terechtkomen in een woning die te duur voor hen is. De afgelopen jaren zijn de passendheidscriteria in veel gebieden versoepeld of soms zelfs helemaal afgeschaft. Het argument dat daarvoor gebruikt werd is het vergroten van de keuzevrijheid. De gedachte was dat woningzoekenden zelf het beste kunnen bepalen welke woning bij hen past.

In sommige experimentgebieden waren voor de invoering van Huur op Maat huurinkomensnormen van toepassing bij de woonruimteverdeling. Tegelijk met de invoering van het experiment hebben de experimentcorporaties die huurinkomensnormen hanteerden, deze normen afgeschaft voor de Huur op Maatwoningen¹⁸. Door de afschaffing van de huurinkomensnormen hebben woningzoekenden in deze experimentgebieden meer keus gekregen bij het reageren op woningen. De overige experimentcorporaties hanteerden voor de invoering al geen huurinkomensnormen meer.

De keuzevrijheid van woningzoekenden is bij Huur op Maat dus toegenomen ten opzichte van het reguliere beleid door het afschaffen van de huurinkomensnormen en de verbetering van de betaalbaarheid voor de doelgroep. Maar hebben woningzoekenden ook gebruikgemaakt van die verbeterde keuzevrijheid?

Als we kijken naar de verhuurresultaten vóór en tijdens Huur op Maat, dan zien we dat in de meeste experimentgebieden meer woningen met veel wws-punten verhuurd zijn aan de doelgroep dan voorheen. Woningen met weinig wws-punten zijn in veel gebieden vaker aan huurders met lage middeninkomens verhuurd.

Als we kijken naar de Huur op Maat-contracten dan zien we dat een deel van de huurders een woning heeft gehuurd die in het reguliere huurbeleid boven de af-toppingsgrens zou hebben gelegen. Ook hebben midden- en hogere inkomens gebruikgemaakt van de mogelijkheid om woningen te huren die in het reguliere huurbeleid in sommige gebieden voor hen afgeschermd zouden zijn geweest door huurinkomensnormen.

voetnoot

¹⁸ Het gaat om Woonconcept (Assen, Hoogeveen, Meppel en Steenwijkerland), Wonen Centraal (Alphen aan den Rijn) en Woningstichting Nieuwkoop (Nieuwkoop), Rentree en Woonbedrijf Ieder1 (Deventer en Zutphen), de Alliantie en Dudok Wonen (Hilversum), Vidomes (Leidschendam-Voorburg), Aramis Allee Wonen (Roosendaal), Ymere (Almere) en de Alliantie Eemvallei (Eemnes en Hoevelaken).

3.4 Besteding van middelen

De experimentcorporaties hebben bij de opzet van het Huur op Maat-experiment vastgesteld wat op basis van de kwaliteit van de experimentwoningen in de gegeven woningmarktcontext een reële huur zou zijn voor deze woningen. In dit onderzoek beschouwen we de reële huur als de huur die de verhuurder in de vrije markt zou kunnen vragen.¹⁹ Het verschil tussen de reële huur en de huur die huurders daadwerkelijk moeten betalen kan beschouwd worden als de middelen die woningcorporaties inzetten om woningen betaalbaar te houden.

Bij het reguliere huurbeleid vragen corporaties een vaste prijs die doorgaans lager ligt dan de reële huur en waarbij rekening gehouden wordt met de aftoppingsgrenzen ('aftoppen'). Die lagere huur geldt voor elk huishouden. Vaak worden overigens wel huurinkomensnormen gehanteerd om ervoor te zorgen dat de woningen onder de aftoppingsgrenzen vooral terechtkomen bij de doelgroep van de huurtoeslag. Deze inkomenstoets vindt alleen bij toewijzing plaats.

Bij Huur op Maat betalen huurders in principe de reële huurprijs, tenzij zij op grond van hun inkomen (en huishoudensamenstelling) aanspraak kunnen maken op korting. De middelen die woningcorporaties 'laten liggen' ten behoeve van de betaalbaarheid – het verschil tussen de gevraagde huurprijs en de reële huurprijs – kunnen bij Huur op Maat via de kortingstabel gericht worden ingezet. Hierdoor is het mogelijk om woningen met een hoge reële huurprijs toch betaalbaar te maken voor huishoudens met een laag inkomen.

In alle Huur op Maat-experimentgebieden is de korting hoger naarmate het inkomen lager is en de reële huurprijs hoger.²⁰ De korting is het hoogst bij huishoudens met een laag inkomen die woningen met een hoge reële huur huren. De kortingen en daarmee de 'middelen' worden bij Huur op Maat dus vooral gebruikt om woningen met een hoge reële huur betaalbaar te maken voor de doelgroep en, in mindere mate, de lage middeninkomens. Huurders met een inkomen boven de voormalige ziekenfondsgrens profiteren bij Huur op Maat niet of nauwelijks van huurprijzen die lager zijn dan de reële huur, zoals bij het reguliere huurbeleid wel het geval is.

3.5 Prijs en kwaliteit

Om woningen betaalbaar te houden voor de doelgroep moet de huur onder de aftoppingsgrens worden gehouden. Een gevolg van de fixatie op de aftoppingsgrenzen in het reguliere huurbeleid is dat de verdeling van de huurprijzen bij sommige corporaties sterk bepaald wordt door de aftoppingsgrenzen en veel minder

voetnoot

¹⁹ Daarbij moet worden aangetekend dat de reële huur in alle gevallen gemaximeerd is door de maximale huur die is vastgesteld door het Rijk.

²⁰ Dit laatste geldt bij de meeste experimenten zowel voor het kortingsbedrag als voor het -percentage. Alleen bij Woonconcept en Vidomes is dat niet het geval.

door de kwaliteit van de woningen.²¹ Een groot deel van de woningen heeft dan een huur net onder een van de aftoppingsgrenzen.

Bij Huur op Maat wordt door de experimentcorporaties een reële huurprijs gevraagd. Deze prijs weerspiegelt (als het goed is) de kwaliteit van de woning. Huurders die korting krijgen, betalen echter een lagere huur dan de reële huurprijs. De samenhang tussen de daadwerkelijk betaalde Huur op Maat-huren en de kwaliteit van de woningen is daardoor minder eenduidig.

Ten eerste betalen huurders verschillende prijzen voor dezelfde kwaliteit. De korting op de reële huurprijs is namelijk afhankelijk van het inkomen en de samenstelling van het huishouden. Huurders die een woning huren met dezelfde reële huurprijs (en kwaliteit) kunnen dus een verschillende prijs betalen.²²

In de tweede plaats kan de prijskwaliteitverhouding voor de huurder veranderen door de ontwikkeling van zijn inkomen. Het inkomen van huurders die korting krijgen wordt jaarlijks getoetst. Aan de hand van het getoetste inkomen wordt de korting bijgesteld. Hierdoor kan de huurder een andere prijs gaan betalen, terwijl de kwaliteit van de woning waarin hij woont niet verandert.

Daar staat tegenover dat woningzoekenden bij Huur op Maat wel meer dan voorheen een afweging moeten maken tussen prijs en kwaliteit. De kortingstabellen zijn zo opgebouwd dat elke woningzoekende meer moet gaan betalen naarmate hij een woning met een hogere reële huurprijs (kwaliteit) kiest. Ook huurders met een Huur op Maat-contract die na verloop van tijd een woning met meer kwaliteit willen, zullen zich moeten afvragen of ze de hogere huur daarvoor over hebben.

De verhouding tussen prijs (huur na korting) en kwaliteit (wws-punten) kan worden uitgedrukt in de puntprijs (huurprijs per wws-punt). Wat opvalt is dat de gemiddelde puntprijs bij Huur op Maat in elk experimentgebied in meer of mindere mate afneemt naarmate het aantal punten toeneemt. Bij de meeste experimentgebieden is dit het gevolg van het feit dat het kortingspercentage hoger wordt naarmate de reële huur toeneemt. Hierdoor zijn woningen met veel wws-punten in verhouding tot het aantal wws-punten goedkoper en is de prijskwaliteitverhouding beter.

Bij Woonconcept en Vidomes is iets anders aan de hand. Bij Woonconcept worden de kortingen juist kleiner naarmate de reële huur hoger wordt. Woningen met veel wws-punten hebben bij Woonconcept echter een lager percentage van de maximale huur als reële huur, waardoor de puntprijs toch (licht) afloopt naarmate het aantal punten stijgt.

voetnoot

²¹ Er zijn overigens ook veel woningcorporaties die voor het bepalen van de huurprijzen een vast percentage van de maximaal redelijke huur hanteren, die gebaseerd is op het aantal wws-punten.

²² Overigens bestaan ook in het reguliere huurbeleid vaak grote verschillen in huurprijzen voor woningen van hetzelfde type. Dit is een gevolg van het feit dat woningcorporaties de huren alleen bij vrijkomende woningen mogen 'harmoniseren' (= aanpassen aan het streefhuurbeleid).

Bij Vidomes geldt voor elk huishouden (met een bepaalde leeftijd, inkomen en samenstelling) een vast kortingspercentage, ongeacht de reële huur en het aantal wws-punten. Toch is ook in Leidschendam-Voorburg de gemiddelde puntprijs bij woningen met veel wws-punten het laagst. Dit komt omdat de meeste van deze woningen verhuurd zijn aan grote huishoudens, die een hoge (vaste) korting krijgen, zodat deze relatief dure woningen betaalbaar voor hen zijn.

Is er nu een duidelijkere samenhang ontstaan tussen prijs en kwaliteit bij Huur op Maat? Niet in de zin dat bij de verhuurde Huur op Maat-woningen de correlatie tussen de wws-punten en de huurprijs van een woning groter is geworden. Wel is bij Huur op Maat voor elke individuele woningzoekende en huurder de afweging tussen prijs en kwaliteit belangrijker geworden: men moet meer huur betalen wanneer men een woning met meer kwaliteit wil. Bij de meeste experimentgebieden wordt deze samenhang enigszins gedempt, omdat de korting toeneemt naarmate het aantal punten stijgt. Alleen bij Vidomes is dat niet het geval.

Huur op Maat zorgt dus niet voor een eenduidige samenhang tussen de kwaliteit van de woningen en de huurprijzen die daarvoor betaald worden maar wel voor een duidelijkere afweging tussen prijs en kwaliteit voor de klant.

3.6 Huuropbrengsten

De experimentcorporaties hebben zich als doel gesteld om Huur op Maat budgetneutraal uit te voeren. Dat wil zeggen dat de huuropbrengsten bij Huur op Maat ongeveer even hoog moeten zijn als bij het reguliere huurbeleid met vaste huurprijzen.

De huuropbrengsten bij het reguliere huurbeleid liggen in grote lijnen vast. Zij worden in de eerste plaats bepaald door de wws-punten van het woningbezit en de maximale huurprijzen die daaraan vastzitten. De verhuurder bepaalt vervolgens zelf bij een nieuwe verhuring van een woning of de maximale huur gevraagd wordt of een lagere huurprijs. Bij doorlopende huurcontracten kan de huur jaarlijks worden verhoogd met de maximale huurstijging die de minister van VROM bepaalt.

Bij Huur op Maat zijn de huuropbrengsten naast van de maximale huur ook afhankelijk van de kenmerken van het huishouden dat de woning huurt. Grof gesteld zijn de huuropbrengsten hoger naarmate meer woningen aan huishoudens met een hoger inkomen worden verhuurd. Deze krijgen immers minder korting op de reële huurprijs dan huishoudens met een lager inkomen.

Daarnaast is de ontwikkeling van het inkomen van de huurder van invloed. In tegenstelling tot bij het reguliere huurbeleid wordt de huurontwikkeling mede bepaald door de inkomensontwikkeling van de huurder. Naarmate het inkomen stijgt, neemt de korting af en nemen de huuropbrengsten voor de corporatie dus toe. Bij een inkomensdaling is het omgekeerde het geval. Wanneer bij de jaarlijkse inkomensstoets een stijging van het inkomen wordt geconstateerd, wordt de korting tegelijk met de jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli verlaagd. Huurders die een daling van hun inkomen kunnen aantonen, kunnen gebruikmaken van een hardheidsclausule waardoor zij tussentijds al een hogere korting kunnen krijgen. Zij hoeven dus niet tot 1 juli te wachten op een lagere huur.

De huuropbrengsten nemen bij Huur op Maat dus toe naarmate meer woningen aan huurders met een hoger inkomen worden verhuurd en het inkomen van de huurders stijgt.

Vanwege de nog korte looptijd van het experiment zijn er nog weinig huurders die al een tweede inkomenstoets (na die bij de verhuring) hebben gehad. De analyse is daarom beperkt gebleven tot een vergelijking van de aanvangshuren van de Huur op Maat-contracten met de streefhuren die in het reguliere huurbeleid zouden zijn gehanteerd.

Uit deze analyse komt een wisselend beeld. Een aantal corporaties slaagt erin om ongeveer evenveel huuropbrengsten te genereren met Huur op Maat als in het reguliere huurbeleid. Geen enkele experimentcorporatie haalt vooralsnog veel meer op aan huur dankzij Huur op Maat.

Wel zijn er enkele uitschieters naar beneden. Die zijn deels terug te voeren op relatief hoge streefhuren in hun reguliere huurbeleid: wanneer corporaties als streefhuur bijna 100% van de maximale huur hanteren, dan betekent elke korting op de reële huur (die nooit meer kan zijn dan de maximale huur) verlies ten opzichte van het reguliere huurbeleid. Deze verklaring geldt voor de Alliantie, Dudok en Ymere. Voor Rentree geldt dat vooral bij woningen met een hoge reële huur minder huurinkomsten zijn gegenereerd, omdat deze vaak met hoge kortingen aan de doelgroep zijn verhuurd.

Het feit dat bij Huur op Maat de hoogste kortingen worden gegeven aan huurders uit de doelgroep die woningen met een relatief hoge kwaliteit huren, betekent ook dat het verhuren van een dergelijke woning aan een huishouden uit de doelgroep de corporaties relatief veel geld kost. In de huidige opzet hebben de meeste experimentcorporaties ervoor gekozen om het overgrote deel van hun woningbezit (binnen een bepaald experimentgebied) betaalbaar te maken voor de doelgroep. Het is belangrijk om zich te realiseren dat dit een bewuste keuze is geweest en geen automatisme. Wanneer de corporaties ervoor hadden gekozen om minder woningen – dus met een lagere reële huur – betaalbaar te maken voor de doelgroep, dan waren de huurinkomsten hoger geweest.

3.7 Huurtoeslag

Het effect van Huur op Maat op het gebruik van huurtoeslag is niet precies te berekenen. Als verkenning van dit effect is geschat hoeveel huurtoeslag huishoudens uit de doelgroep met een Huur op Maat-contract krijgen en hoeveel dit zou zijn wanneer zij dezelfde woning zouden huren met een reguliere huurprijs. Uit deze verkenning blijkt dat huishoudens uit de doelgroep voor woningen met veel wws-punten vaak geen huurtoeslag zouden krijgen of onvoldoende om deze woningen betaalbaar te maken. Met andere woorden: veel van deze woningen zouden te duur zijn voor de doelgroep. Een deel van deze huishoudens zou een woning hebben gekozen met minder wws-punten en een lagere huur, waarvoor wel huurtoeslag mogelijk is.

Wat we wel weten is dat in bijna alle experimentgebieden meer woningen betaalbaar zijn gemaakt voor de doelgroep en een lichte stijging in het aandeel verhurin-

gen aan de doelgroep te zien is. Meer verhuringen aan de doelgroep betekent een groter aantal huurtoeslagontvangers.

Ook kunnen we verwachten dat bij Huur op Maat door de kortingen meer woningen net onder de aftoppingsgrens worden gebracht. In de meeste experimentgebieden zijn de kortingstabellen zo ingericht dat veel woningen voor de doelgroep een huur krijgen die (na aftrek van korting) net onder de aftoppingsgrens ligt. Dit geldt vooral voor de experimentgebieden waar de kortingen per huishoudentype op deze grens zijn afgestemd. Dat betekent dat het gemiddelde huurtoeslagbedrag per ontvanger hoog ligt. In sommige gebieden was dat laatste overigens in het reguliere huurbeleid ook al het geval, omdat de huurprijzen werden afgetopt.

Er zijn dus wel indicaties dat het beslag op de huurtoeslag in de huidige opzet van Huur op Maat groter is dan bij het reguliere huurbeleid.

3.8 Implementatie

Om een beeld te vormen van de eerste ervaringen met Huur op Maat zijn met medewerkers van de experimentcorporaties groeps gesprekken gehouden. Tijdens deze gesprekken werd ingegaan op de invoering van Huur op Maat. Daarbij kwamen zowel inhoudelijke als organisatorische zaken aan de orde.

Over het algemeen is de implementatie van Huur op Maat redelijk soepel verlopen. Op sommige fronten zijn de ervaringen en meningen van verschillende corporaties enigszins verdeeld; bijvoorbeeld met betrekking tot de registratietool, de rekentool en de gebruikte inkomensgegevens.

Van de registratietool hebben niet alle corporaties gebruikgemaakt. Van degenen die dat wel deden was het merendeel er niet goed over te spreken. Over de rekentool voor de woningzoekenden was het merendeel wel te spreken, maar een aantal corporaties zei eraan te twijfelen of de woningzoekenden wel begrijpen hoe het werkt. Volgens anderen wordt de rekentool nauwelijks gebruikt.

Het verzamelen van inkomensgegevens is volgens een aantal corporaties een lastige opgave, omdat huurders moeite hebben om de juiste gegevens aan te leveren. Een andere vorm van kritiek met betrekking tot de inkomensgegevens is dat gewerkt wordt met verouderde gegevens.

De periodieke inkomensstoets die huurders krijgen voor de aanpassing van de korting per 1 juli is tot nu toe alleen uitgevoerd bij de corporaties die in 2008 gestart zijn. Bij alle drie heeft de toets erg veel tijd en moeite gekost.

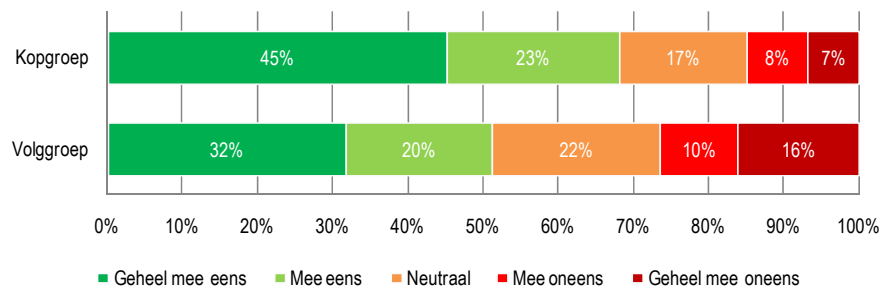
3.9 Draagvlak

Op diverse momenten tijdens het verhuurproces wordt het draagvlak voor Huur op Maat onder klanten gemeten door middel van een kleine enquête: onder woningzoekenden en bij acceptatie. Daarbij zijn ook woningzoekenden geënquêteerd die niet op Huur op Maat-woningen hebben gereageerd.

Hieronder richten we ons met name op de uitkomsten van de enquête onder woningzoekenden. De meerderheid (55%) van de respondenten onder de woningzoekenden zegt al bekend te zijn met Huur op Maat. In de kopgroep is Huur op Maat

beter bekend (68%) dan in de volggroep (51%). Meer dan de helft (53%) vindt de informatie over Huur op Maat duidelijk.

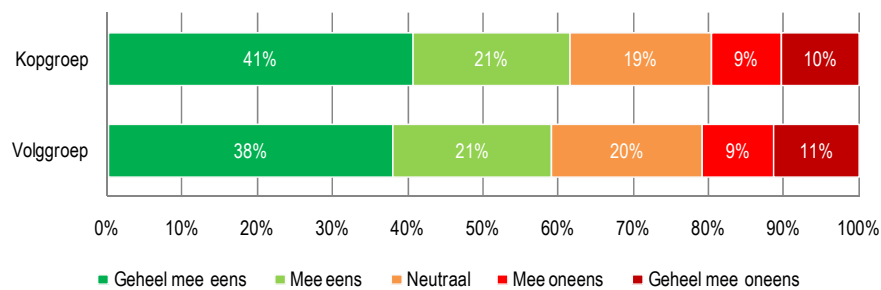
Figuur 3-1 Antwoorden op de stelling ‘Ik ben bekend met Huur op Maat’



Bijna driekwart van de respondenten heeft begrepen dat bij Huur op Maat de huur bepaald wordt op basis van het inkomen, maar niet iedereen vindt het eenvoudig om de huurprijs te bepalen aan de hand van het eigen inkomen. Ongeveer 20% heeft daar moeite mee.

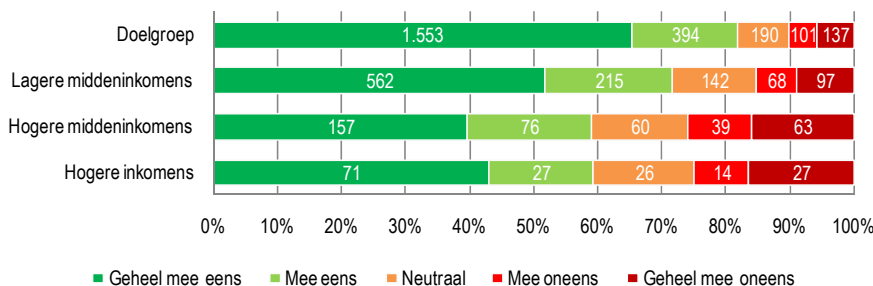
Het feit dat de corporatie bij Huur op Maat jaarlijks het inkomen toetst om de huur opnieuw vast te stellen, roept bij de meeste woningzoekenden geen weerstand op.

Figuur 3-2 Antwoorden op de stelling: ‘Ik heb er geen moeite mee dat de woningcorporatie elk jaar mijn inkomen toetst als ik een Huur op Maat-woning huur’



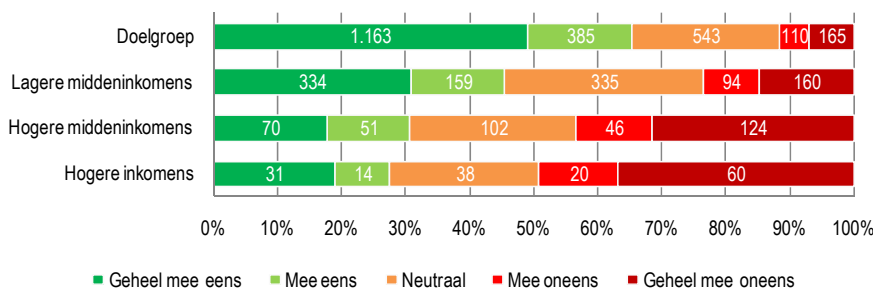
Het basisprincipe van Huur op Maat – dat mensen met een lager inkomen minder betalen voor dezelfde woning dan mensen met een hoger inkomen – kan op brede steun rekenen onder de woningzoekenden. Driekwart van de respondenten is het ermee eens. De steun is wel lager bij de hogere (midden)inkomens. Desondanks steunt ruim de helft (59%) van de hogere (midden)inkomens het principe van Huur op Maat.

Figuur 3-3 Antwoorden op de stelling: 'Ik vind het goed dat mensen bij Huur op Maat-woningen minder huur betalen voor een woning als zij een lager inkomen hebben', naar inkomensgroep



Niet iedereen is ervan overtuigd dat Huur op Maat voor hen zelf gunstig is. Bijna 20% van de respondenten denkt van niet. Van de geënquêteerde woningzoekenden met een hoger (midden)inkomen is bijna de helft het niet eens met de stelling dat Huur op Maat voor hen gunstig is. Van de doelgroep denkt ongeveer twee derde dat Huur op Maat wel gunstig voor hen is.

Figuur 3-4 Antwoorden op de stelling: 'Voor mij is Huur op Maat gunstig', naar inkomensgroep



Ongeveer de helft van de respondenten houdt bij de keuze voor een woning rekening met de ontwikkeling van het inkomen.

De resultaten van de enquêtes in de kopgroepgebieden wijken nauwelijks af van die in de volggroepgebieden. Met uitzondering van de vragen over de bekendheid van Huur op Maat en de informatievoorziening omtrent Huur op Maat. Zo is een groter deel van de kopgroep bekend met Huur op Maat en vindt een groter deel van de kopgroep de informatie duidelijk. Daarnaast vindt een groter deel van de woningzoekenden in de kopgroep de internetapplicatie voor het berekenen van de huurprijs duidelijk. Nieuwe huurders zijn over het algemeen (nog) positiever over Huur op Maat dan de woningzoekenden.

3.10 Verwachtingen

Bij aanvang van het experiment zijn door de experimentpartners enkele verwachtingen uitgesproken over de effecten van Huur op Maat op de woningmarkt. Voor deze verwachtingen geldt dat nog geen conclusies kunnen worden getrokken.

1. *Meer doorstroming*: De jaarlijkse bijstelling van de Huur op Maat-huur aan de inkomensontwikkeling van de huurder leidt naar verwachting tot een prijsprikkel die op termijn voor meer doorstroming in de sociale huursector zal leiden. De looptijd is nog te kort om hier uitspraken over te doen.
2. *Verkleining van het gat tussen huur en koop*: Voor huishoudens met hogere (midden)inkomens is het prijsverschil tussen de huurmarkt en de koopmarkt bij Huur op Maat kleiner dan bij het reguliere huurbeleid. In hoeverre dit leidt tot een vlottere overstap van huur naar koop is nog niet onderzocht.
3. *Meer gemengde wijken*: Een grotere instroom van lagere inkomens in (ruimtelijk geconcentreerde) woningen met een hoge kwaliteit die voorheen niet bereikbaar waren, zou kunnen bijdragen aan vermindering van de segregatie. Vooralsnog is hier onvoldoende empirisch bewijs voor.
4. *Sociale nieuwbouw met duurzame kwaliteit*: De verwachting is dat het aantrekkelijker wordt voor corporaties om te investeren in de kwaliteit van de woningvoorraad wanneer de investeringen doelmatiger ingezet kunnen worden. In de eindevaluatie worden hierover gesprekken met de experimentcorporaties georganiseerd.

Bijlage: Definitie inkomensgroepen

Doelgroep: huishoudens die op basis van hun inkomen, leeftijd en huishoudengrootte in aanmerking komen voor huurtoeslag (zie Tabel B-1).

Lagere middeninkomens: huishoudens die niet behoren tot de doelgroep en een inkomen hebben dat onder de voormalige ziekenfondsgrens (zie Tabel B-2) ligt.

Hogere middeninkomens: huishoudens met een inkomen tussen de voormalige ziekenfondsgrens en anderhalf keer het modale inkomen (zie Tabel B-2).

Hogere inkomens: huishoudens met een inkomen boven anderhalf keer het modale inkomen.

Tabel B-1 Maximale inkomensgrenzen huurtoeslag, naar huishoudentype, per tijdvak

tijdvak (juli t/m juni)	alleenstaand tot 65 jaar	meerpersoons tot 65 jaar	alleenstaand vanaf 65 jaar	meerpersoons vanaf 65 jaar
2006	€ 20.000	€ 27.175	€ 17.950	€ 23.825
2007	€ 20.301	€ 27.576	€ 18.251	€ 24.276
2008	€ 20.600	€ 27.950	€ 18.525	€ 24.625
2009	€ 20.975	€ 28.475	€ 19.800	€ 27.075

Tabel B-2 Overige gehanteerde inkomensgrenzen, per tijdvak

tijdvak	ziekenfondsgrens ²³	anderhalf keer modaal ²⁴
2006	*€ 33.550	€ 44.250
2007	*€ 33.950	€ 45.000
2008	*€ 34.450	€ 46.500
2009	*€ 35.350	**€ 48.750

voetnoot

²³ De ziekenfondsgrens werd tot 2006 vastgesteld door het Ministerie van VWS. De getoonde bedragen vanaf 2006 betreffen de ziekenfondsgrens van 2005 met inflatiecorrectie.

²⁴ Het modaal inkomen wordt jaarlijks geraamd door het CPB.