



Ruimte voor lage middeninkomens

De woonsituatie van lage middeninkomens en
de toewijzing bij corporaties

Vera Beuzenberg – Platform31
Eva Broxterman – RIGO
Anouk Corèl – Platform31
Steven Kromhout – RIGO

Uitgave

Platform31

Den Haag, februari 2018

Auteurs: Vera Beuzenberg (Platform31), Eva Broxterman (RIGO), Anouk Corèl (Platform31) en Steven Kromhout (RIGO)

Redactie: Platform31

Platform31

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

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag

www.platform31.nl

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

Inhoudsopgave

Samenvatting	5
Inleiding	9
1 Inkomensgrens middensegment	12
2 Huisvesting middeninkomens	16
3 Corporaties en middeninkomens	27
4 Huisvesting middeninkomens bij corporaties	30
4.1 Kleurrijk Wonen	30
4.2 R&B Wonen	31
4.3 Rijswijk Wonen	32
4.4 Talis	33
4.5 Woonbron	34
4.6 Woonservice Meander	35
4.7 Woonstad Rotterdam	37
4.8 Gemeente Lelystad	38
4.9 Gemeente 's-Hertogenbosch	39
4.10 Huurdersfederatie Emmen	41
5 Conclusie en aanbevelingen	42
6 Bijlagen	45
6.1 Geïnterviewden	45
6.2 Literatuurlijst	45

Samenvatting

De inkomensgrens om voor een sociale huurwoning (met een huurprijs tot 711 euro) in aanmerking te komen bedraagt 36.165 euro (prijsspeil 2017). Huishoudens die meer verdienen zijn primair aangewezen op geliberaliseerde woningen. Sinds 2016 hebben corporaties tijdelijk tot 2021 10 procent extra ruimte om deze huishoudens tot een jaarinkomen van 40.349 euro te huisvesten in de sociale woningvoorraad. In dit onderzoek gaan we in op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor de huurders die primair zijn aangewezen op het middensegment en gaan we in op de rol van woningcorporaties daarin. Op basis van de bevindingen stellen we enkele beleidsaanbevelingen voor.

Inkomensgrens te laag voor gezinnen en stellen

Met behulp van Nibud-referentiecijfers bepaalden we tot welk inkomen verschillende typen huishoudens een advieshuur van maximaal 711 euro hebben. In totaal zijn er in Nederland circa 122.800 huishoudens met een advieshuur tot maximaal 711 euro, terwijl zij niet tot de sociale doelgroep behoren, omdat ze een inkomen boven de 36.165 euro hebben. Deze groep bestaat uit gezinnen en stellen (tot aan de AOW-leeftijd). Stellen kunnen pas met een jaarinkomen van 40.635 euro een huurprijs van 711 euro betalen. Kleine gezinnen kunnen dat pas vanaf een inkomen van bijna 45.400 euro en grote gezinnen kunnen dat zelfs pas met een inkomen van ruim 56.000 euro. Gezinnen en stellen met een inkomen vanaf 36.165 euro zijn momenteel primair aangewezen op het middensegment, maar gezien hun bestedingsruimte kunnen ze dit niet betalen. In onderstaande figuur A is zichtbaar per type huishouden met welk jaarinkomen zij een huur van 711 tot 980 euro kan betalen.

5

Figuur A: het benodigd jaarinkomen per type huishouden om een huur van 711 tot 980 euro te kunnen betalen

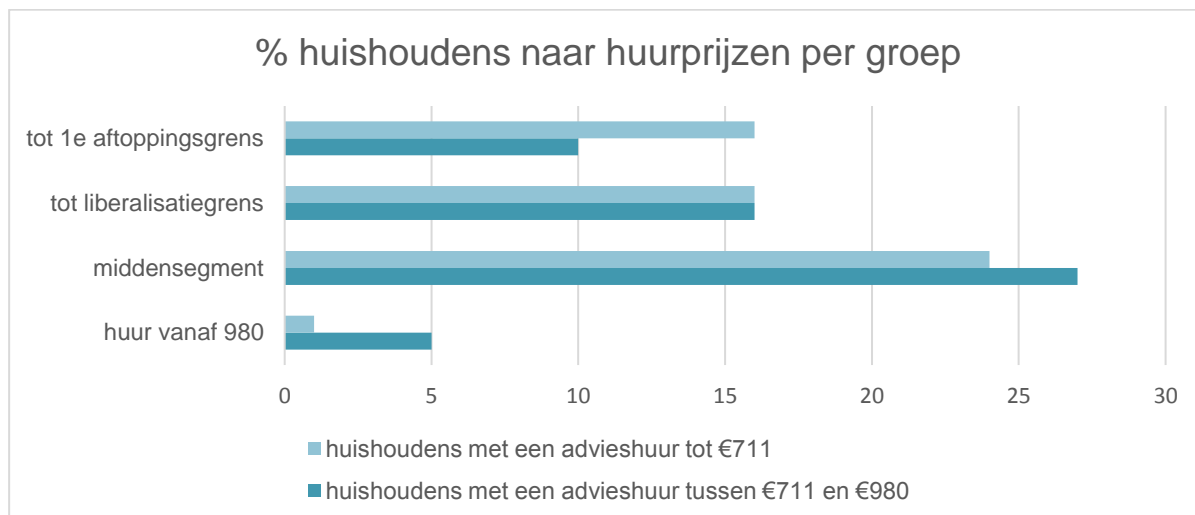


Waar wonen de middeninkomens met een advieshuur tot maximaal 711 euro?

Zij wonen nu grotendeels (61%) in koopwoningen. Degenen die huren, wonen merendeels in corporatiewoningen (30%) en 8 procent van hen woont in een geliberaliseerde woning met een huurprijs boven de 711 euro. Huishoudens met een advieshuur tot maximaal 711 euro die recent verhuisd zijn, wonen minder vaak in een koopwoning (41%) en huren naast de corporatiesector steeds vaker in de particuliere sector. In figuur B is te zien in welke huurprijsklasse de middeninkomens terecht komen als zij verhuizen naar een huurwoning. Ze komen steeds vaker in een huurwoning met

een huur boven 711 euro terecht (van 7% naar 25%). Kortom, een kwart van de huishoudens met een advieshuur tot maximaal 711 komt in een huurwoning terecht die niet bij hun bestedingsruimte past.¹

Figuur B: percentage huishoudens naar huurprijzen na verhuizing per groep



Sociale huurders die een huur vanaf 711 euro kunnen betalen

Momenteel zijn er ook huishoudens die tot de sociale doelgroep behoren, maar gezien hun bestedingsruimte in principe een geliberaliseerde huur zouden kunnen betalen, mits ze goed met geld kunnen omgaan. Het gaat om 671.100 huishoudens, hoofdzakelijk eenpersoonshuishoudens en eenoudergezinnen.

6

Voor wie is het middensegment wel betaalbaar?

Het middensegment bakenen wij af als woningen met een huurprijs tussen de 711 en 980 euro. In totaal zijn er 268.500 huishoudens met een inkomen boven de 36.165 euro die gezien hun bestedingsruimte passen bij een huur in het middensegment. Eenoudergezinnen kunnen al vanaf een jaarinkomen van bijna 20.800 euro een huurprijs van 711 euro betalen. Alleenstaanden (vanaf of tot de AOW-leeftijd) kunnen dat met een jaarinkomen van circa 27.000 euro en stellen vanaf de AOW-leeftijd kunnen pas met een inkomen van bijna 33.000 euro een huurprijs van 711 euro betalen (zie figuur A).

Waar wonen deze mensen nu?

Van de huishoudens die op basis van hun bestedingsruimte zijn aangewezen op woningen met een huurprijs tussen de 711 en 980 euro, woont momenteel 66 procent in een koopwoning. Van hen woont 25 procent in een sociale woning, ondanks dat zij een geliberaliseerde woning kunnen betalen. Circa 1 procent betaalt een huurprijs vanaf 980 euro. Als huishoudens met een advieshuur tussen 711 en 980 euro verhuizen, kopen zij, net als de lage middeninkomens met een advieshuur tot maximaal 711 euro, minder vaak een woning (van 66% naar 39%). Bijna de helft (47%) komt in een huurwoning terecht en 5 procent verhuist naar een woning boven de 980 euro, die zij volgens hun advieshuur eigenlijk niet kunnen betalen (zie figuur B).

¹ De mate waarin de huurlasten afwijken van de bestedingsruimte kan erg variëren. Huishoudens met een advieshuur tot 711 euro kunnen ook in een woning van 711 euro wonen.

Koopsector als alternatief?

In de noordelijke provincies, de zuidelijke Randstad en grote delen van Limburg en Zeeland was het in de eerste helft van 2016 mogelijk om met een bruto inkomen tot 35.000 euro zonder vermogen een koopwoning te financieren. In andere delen van het land (noordelijk deel Randstad, Veluwe, Rivierengebied, Oost-Brabant) is de koopsector een alternatief vanaf een inkomen van 40.000 euro. In deze gebieden is de inzet van de 10 procent ruimte van corporaties om huurders met een inkomen tussen de 36.165 en 40.635 euro essentieel. Hierbij moet aangemerkt worden dat de kooprijzen de afgelopen jaren zijn gestegen, en daarmee ook het benodigde jaarinkomen.

Invloed van de extra 10 procent ruimte op huisvesting

Door de tijdelijke extra 10 procent ruimte die corporaties hebben om inkomens tot 40.349 euro te huisvesten, wordt de sociale woningvoorraad voor meer huishoudens toegankelijk. Deze nieuwe inkomensgrens sluit bij stellen tot de AOW-leeftijd goed aan op het jaarinkomen dat zij nodig hebben om een woning vanaf 711 euro te betalen, dat is immers 40.635 euro. Een inkomensgrens van 40.349 euro betekent dat er nog steeds veel (kleine en grote) gezinnen zijn, die buiten de sociale sector vallen en geen financiële ruimte hebben om een geliberaliseerde huur te betalen. Uit de verhuiscijfers komt naar voren dat de extra ruimte niet ten goede komt aan de huishoudens die geen financiële ruimte hebben voor een geliberaliseerde huur. Zij verhuizen steeds vaker naar woningen in het middensegment.

Huisvesting door woningcorporaties

Uit een questionnaire onder woningcorporaties blijkt dat in 2016 alle (105 ondervraagde) woningcorporaties huishoudens met een laag middeninkomen (inkomen tussen de 36.165 en 40.349 euro) huisvesten. De voornaamste reden van corporaties om hen te huisvesten is dat er in hun regio buiten de sociale sector onvoldoende woningen zijn voor met name gezinnen. De mate waarin ze ervoor kiezen om de lage middeninkomens in hun sociale woningvoorraad te huisvesten, verschilt onder andere per type woningmarkt. Hoe groter de druk op de woningmarkt, hoe vaker woningcorporaties ervoor kiezen om lage middeninkomens alleen in aanmerking te laten komen voor woningen met een huurprijs hoger dan 711 euro. Sinds de extra 10 procent ruimte (80-10-10 regeling) om die huurders in de sociale woningvoorraad te huisvesten, paste 22 procent van de woningcorporaties hun huurbeleid aan om hen meer te huisvesten. Het merendeel gaf aan geen aanvullende maatregelen getroffen te hebben. Corporaties wezen gemiddeld bijna 6 procent van hun totale woningvoorraad toe aan de lage middeninkomens. Van hun sociale woningvoorraad is dat gemiddeld 4 procent. Ook uit de gesprekken met woningcorporaties kwam naar voren dat ze de 10 procent ruimte niet volledig benutten. Zelfs corporaties die ernaar streven om de lage middeninkomens zo goed mogelijk te bedienen, benutten de 10 procent dit jaar waarschijnlijk niet volledig.

7

Belemmeringen voor lage middeninkomens

Corporaties geven aan belemmeringen te zien waardoor de lage middeninkomens niet op de sociale huurwoningen reageren. De voornaamste reden die ze zien (43% corporaties) is dat die doelgroep niet weet dat zij in aanmerking komt voor de sociale woningvoorraad. Sinds de invoering van de 90-10 toewijzingsnorm in 2011 is duidelijk gecommuniceerd dat corporaties er niet meer zijn voor personen met een inkomen hoger dan 36.165 euro. Een andere veel genoemde belemmering is dat de lage middeninkomens via hun woonruimteverdeelsysteem niet mogen en kunnen reageren op de sociale huurwoningen zodra ze hun inkomen invullen. Soms kunnen ze zich niet eens inschrijven in het systeem. Een andere belemmering die gezien wordt, is dat de lage middeninkomens een te korte

inschrijfduur hebben ten opzichte van sociale huurders, omdat zij voor 2016 niet in aanmerking kwamen voor woningen en zich pas recent opnieuw inschreven.

Conclusie

De huidige inkomensgrens van 36.165 euro is voor alle huishoudens hetzelfde terwijl er grote verschillen zijn in bestedingsruimte per type huishouden. Vooral (grote) gezinnen kunnen pas bij een veel hoger inkomen een huur vanaf 711 betalen. In totaal zijn er in Nederland 122.800 huishoudens die op basis van hun bestedingsruimte geen huurprijs vanaf 711 euro kunnen betalen, terwijl zij niet tot de sociale doelgroep behoren. Er zijn tevens 268.500 huishoudens met een inkomen boven de 36.165, die woningen in het middensegment wel kunnen betalen en een advieshuur tussen 711 en 980 euro hebben. Beide 'groepen' wonen hoofdzakelijk in koopwoningen, maar degenen die recent verhuisd zijn, hebben minder vaak gekocht (circa 40%). Degenen die huren, komen vaker dan voorheen terecht in woningen met een huurprijs boven de 711 euro en ongeveer even vaak als dat ze er nu wonen in woningen onder de 711 euro. Corporaties hebben sinds 2016 10 procent extra toewijzingsruimte voor huishoudens met een jaarinkomen tot 40.349 euro. Zij geven aan het als hun taak te zien om de lage middeninkomens te huisvesten. Helaas kunnen we constateren dat deze tijdelijke regeling onvoldoende werkt, omdat zij net zo vaak als voorheen in corporatiewoningen terechtkomen. Na verhuizing gaan zij steeds vaker particulier huren.

Aanbevelingen

We komen daarom tot twee samenhangende aanbevelingen:

- 1) Maak onderscheid in de inkomensgrens van de sociale huursector per huishoudenstype, zodanig dat huishoudens die een advieshuur hebben lager dan 711 euro tot de sociale doelgroep gaan behoren. Hierdoor valt het huisvesten van deze groep automatisch onder de 'kerntaak' van corporaties. Houd de inkomensdifferentiatie eenvoudig, zodat de uitlegbaarheid voor woningzoekenden helder is en de regeldruk voor corporaties niet verhoogt. Dit kan bijvoorbeeld door onderscheid te maken tussen één- en meerpersoonshuishoudens.
- 2) *Deze aanbeveling heeft als voorwaarde dat aanbeveling 1, een differentiatie van de inkomensgrenzen, wordt toegepast.* Behoud de huidige ruimte die corporaties hebben om hun sociale woningvoorraad ook in te kunnen zetten voor andere huishoudens dan de sociale doelgroep. Indien de inkomensgrenzen gedifferentieerd worden (=aanbeveling 1), lijkt de ruimte van 10 procent daarvoor voldoende (en dus niet de 20 procent van nu). Dus verleng de extra 10 procent niet, maar bied ruimte via een differentiatie van de inkomensgrens.

Inleiding

Tekort aan middenhuur

Er is toenemende aandacht voor de middengroepen op de woningmarkt. Het gaat om huishoudens die primair zijn aangewezen op geliberaliseerde woningen en/of de koopsector, omdat hun inkomen op of boven de sociale inkomensgrens van 36.165 euro (prijspeil 2017) ligt. In bijna heel Nederland is een tekort aan particuliere huurwoningen en als ze er wel zijn, hebben ze veelal een huurprijs ruim boven de liberalisatiegrens van 710,68 euro. Of er voldoende aanbod is in de koopsector verschilt per type woningmarkt. Op een krappe woningmarkt zijn de woningprijzen hoger dan op een ruime woningmarkt en zijn de lage middeninkomens niet of nauwelijks in staat om een woning te kopen. Op een ruime woningmarkt is deze mogelijkheid veel meer aanwezig. Uit cijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) blijkt dat er in Nederland de komende tien jaar behoefte is aan 200.000 woningen met een huurprijs tussen 711 en 980 euro.

Samenwerkingstafels middenhuur

In januari 2017 startte de Rijksoverheid, onder leiding van Rob van Gijssel (voormalig burgemeester van Eindhoven en oud-Kamerlid), de 'samenwerkingstafels middenhuur'. In verschillende gemeenten startten samenwerkingstafels met als doel het woningaanbod in het middensegment te vergroten. Aan tafel werden partijen verbonden en in samenwerking aangezet tot concrete acties. Ze ontwikkelden in samenwerking met Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) een factsheet over het instrumentarium voor gemeenten voor de realisatie van woningen in het middensegment. De gemeente wordt beschouwd als centrale aanjager. Zij is verantwoordelijk voor een passende woningvoorraad nu en in de toekomst.

9

Platform Amsterdamse Middenhuur

In Amsterdam hebben vijf corporaties en een aantal in Amsterdam investerende woningbeleggers, vooruitlopend op de samenwerkingstafels geïnitieerd door het Rijk, een eigen Platform Amsterdamse Middenhuur (PAM) opgericht. Zij willen samen tot 2025 minimaal 10.000 woningen in het middensegment realiseren, gefinancierd met pensioengeld. Ook hevelen corporaties sociale woningen over naar het middensegment.

Actieplan Middenhuur in Utrecht

In Utrecht wordt door de gemeente actief gestuurd op het vergroten van het middensegment. In 2014 ontwikkelde ze het Actieplan Middenhuur en deze is onlangs geüpdatet. De gemeente overlegt regelmatig met marktpartijen en heeft het overzicht op kansrijke ontwikkellocaties. Tevens stimuleert ze partijen met privaatrechtelijke overeenkomsten en gereduceerde grondprijzen. Sinds 2017 heeft ze een geactualiseerd Actieplan en kaders waardoor de maatregelen eenduidiger worden ingezet en beter worden gemonitord met als doel: meer woningen en een betere prijskwaliteitsverhouding in het middensegment.

Middenhuur voor lage middeninkomens nog steeds te duur

Ondanks alle initiatieven moet er nog heel wat gebeuren om het aandeel middenhuur op de woningmarkt te vergroten. Het is goed dat hier op ingezet blijft worden. Het is echter de vraag of dit een oplossing biedt voor alle middengroepen. Met name voor de lage middeninkomen blijken woningen in het middensegment (met een huurprijs boven de 711 euro) te duur.

Inkomensgrens sociale woningbouw sluit niet aan bij bestedingsruimte voor wonen

De inkomensgrens om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen, ligt momenteel op 36.165 euro, ongeacht de omvang van het huishouden. De vraag is of alle type huishoudens met een inkomen van 36.165 euro of hoger een huurprijs van 711 euro kunnen betalen. Dit is niet het geval, aldus enkele onderzoeken (Groot et al. 2016; Schilder & Conijn, 2016; Witjes, 2016). Er is een mismatch tussen de doelgroep 'middeninkomens' en het aanbod in 'het middensegment'. Er wordt regelmatig gepleit voor differentiatie van de inkomensgrens naar huishoudentype vanwege verschillen in (overige) kosten voor levensonderhoud per type huishouden. Witjes (2016) onderzocht in zijn masterscriptie *Ongelijke gevallen Ongelijk behandeld* de passende inkomensgrenzen per type huishouden. Door een verschuiving van de inkomensgrens waardoor de huurprijzen beter aansluiten op de financiële bestedingsruimte van huurders, wijzigt de 'groep' huurders die primair is aangewezen op de sociale sector en het middensegment (huurprijzen van 711 – 980 euro).

Tijdelijk extra ruimte voor middeninkomens in de sociale huursector

Om de huurders die zijn aangewezen op het middensegment te helpen, kan sinds 2016 een deel van deze mensen ook in sociale huurwoningen terecht. Via de Woningwet is een tijdelijke verruiming van de toewijzingsregeling van corporatiewoningen gecreëerd. Standaard moeten woningcorporaties 90 procent van hun DAEB-portefeuille – sociale woningen met een huurprijs lager dan de liberalisatiegrens van 711 euro – toewijzen aan huurders met een inkomen lager dan 36.165 euro. De overige 10 procent mogen zij inzetten voor het huisvesten van huishoudens met een hoger inkomen. De tijdelijke verruiming betekent een verdeling van de toewijzingen van corporatiewoningen van 80-10-10. Tot 2021 kunnen woningcorporaties naast de aanvankelijke 10 procent, 10 procent extra sociale woningen toewijzen aan huurders met een jaarinkomen van 36.165 tot 40.349 euro (de lage middeninkomens).

10

Met het einde van deze tijdelijke regeling in zicht, vonden Platform31 en haar partners het waardevol om te onderzoeken hoe de extra 10 procent regeling wordt benut door corporaties en welke bijdrage de regeling levert aan de beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen voor de middeninkomens.

Onderzoek

Om na te gaan welke bijdrage de tijdelijke 10 procent regeling heeft aan de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor de middeninkomens nemen we als onderdeel van het onderzoek alle huishoudens mee die zijn aangewezen op het middensegment. Voor die huishoudens berekenen we welke middeninkomens een woning vanaf 711 euro niet kunnen betalen en eigenlijk tot de sociale doelgroep zouden moeten behoren. En welke type huishoudens een woning in het middensegment (711 – 980 euro) wel kunnen betalen.

Vervolgens gaan we voor deze twee 'groepen' in op hun huidige woonsituatie en waar ze terecht komen na verhuizing. En brengen we de provinciale verschillen in hun huidige woonsituatie en verhuisgedrag in beeld. Tot slot gaan we in op de rol van woningcorporaties in de huisvesting van de middeninkomens. Vinden ze dat ze een rol spelen in hun huisvesting en benutten ze de tijdelijke extra 10 procent toewijzingsruimte? We eindigen dit rapport met aanbevelingen voor beleid in relatie tot de tijdelijke 10 procent regeling.

Bronnen

Er zijn meerdere bronnen gebruikt. We hanteerden cijfers van het Nibud om na te gaan hoeveel financiële bestedingsruimte huishoudtypen hebben voor wonen. We zetten een online vragenlijst (enquête) uit bij woningcorporaties om hun beleidslijnen met betrekking tot de middeninkomens in beeld te krijgen en we hielden tien interviews met woningcorporaties, gemeenten en een huurdersorganisatie voor verdergaande informatie over de wijze waarop en motivatie achter de huisvesting van middeninkomens bij woningcorporaties.

11

Leeswijzer

In hoofdstuk één bekijken we op basis van de bestedingsruimte per type huishouden vanaf welk jaarinkomen zij een huurprijs van 711 euro kunnen betalen. Vervolgens kijken we in hoofdstuk twee naar de omvang van het aantal huishoudens dat een huurprijs van 711 euro wel/niet kan betalen en of zij wel/niet tot de sociale doelgroep behoren. Tevens kijken we naar hun woonsituatie. Dit doen we per provincie. In hoofdstuk drie en vier brengen we de bijdrage van woningcorporaties in beeld. Huisvesten zij huishoudens met een inkomen boven de 36.165 euro? En wat zijn daarvoor motieven? Dat brengen we in beeld aan de hand van enquêteresultaten en interviews met corporatiemedewerkers. We ronden af met aanbevelingen voor de toekomst.

1 Inkomensgrens middensegment

Sinds 2011 zijn woningcorporaties verplicht om hun sociale huurwoningen tot 710,68 (711) euro vooral toe te wijzen aan huishoudens met een belastbaar inkomen tot 36.165 euro (prijspeil 2017). Daarmee wordt impliciet verondersteld dat huishoudens vanaf een inkomen van 36.165 euro een huurwoning van 711 euro of meer kunnen betalen. In dit hoofdstuk gaan we na of dat het geval is. Dat doen we door per type huishouden te berekenen met welk inkomen zij een huur kunnen betalen in het middensegment van 711 euro en 980 euro. Daarvoor zijn referentiecijfers van het Nibud gebruikt.

Om te bepalen hoe hoog de huurlasten zijn die huishoudens maximaal kunnen betalen (advieshuren), maken we gebruik van de zogenaamde budgetbenadering. Hierin wordt de ruimte voor huurlasten per huishouden bepaald als het verschil tussen het besteedbaar inkomen en de kosten voor overige (niet aan wonen gerelateerde) noodzakelijk geachte uitgaven.

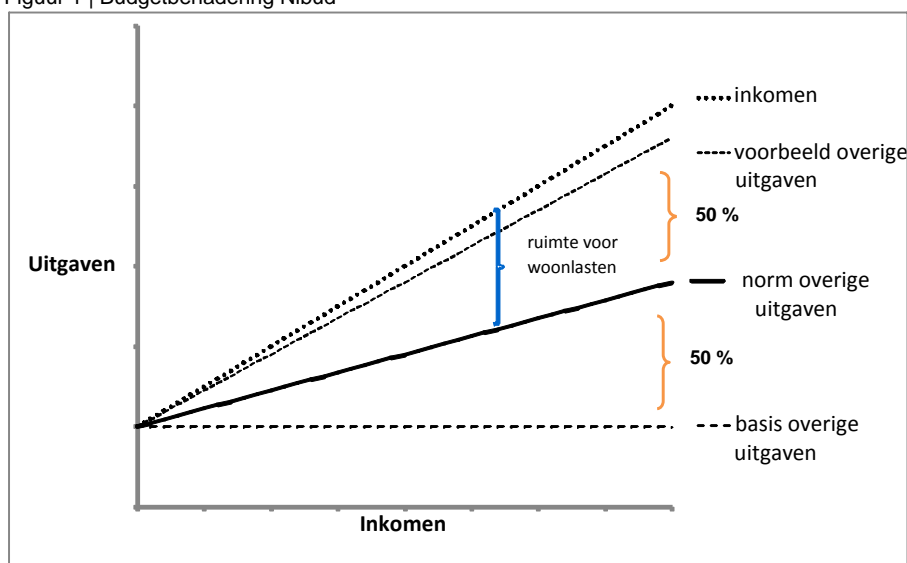
- Met **besteedbaar inkomen** bedoelen we het totale nettobedrag aan inkomsten van alle leden van het huishouden, inclusief alle toeslagen waar het huishouden recht op heeft.
- De **overige uitgaven** zijn mede afhankelijk van het type huishouden: een gezin heeft immers hogere kosten aan kleding, voeding, et cetera dan een alleenstaande.

12

Voor de analyses in dit hoofdstuk zijn zeven typen huishoudens onderscheiden: alleenstaanden (boven en onder de AOW-leeftijd), stellen (boven en onder de AOW-leeftijd), eenoudergezinnen, kleine gezinnen en grote gezinnen.

Bij de berekening van de ruimte voor huurlasten is zoveel mogelijk aangesloten bij de methode die het Nibud hanteert in haar advisering richting corporaties (zie figuur 1). Energielasten en andere bijkomende woonlasten maken geen onderdeel uit van de huurlasten. Die zijn meegenomen in de berekening onder 'overige noodzakelijke lasten'. De gehanteerde methode houdt er rekening mee dat huishoudens met een hoger inkomen ook hogere overige uitgaven hebben.

Figuur 1 | Budgetbenadering Nibud



Bron: Nibud-rapportage Betaalbare huurlasten

De huurprijzen die volgens de bovenstaande methode passen bij het inkomen noemen we in deze rapportage 'advieshuren'. Om de advieshuren te berekenen, hebben we gebruikgemaakt van referentiecijfers uit het Nibud-rekenprogramma Stimulanz 2017.

Besteedbaar inkomen

Allereerst hebben we voor de zeven typen huishoudens die we onderscheiden, bepaald bij welk besteedbaar inkomen een huishouden een adviesuur van 711 euro heeft en bij welk inkomen een adviesuur van 980 euro. Laatstgenoemde grens gebruiken we hier als afbakening van het middensegment. De resultaten zijn af te lezen aan de groene staafjes in figuur 2.

De groene staafjes geven per type huishouden het besteedbaar inkomen aan waarbij een huur van 711 euro (de linkerkant) en 980 euro (de rechterkant) kan worden betaald. Dat betekent dat 'alleenstaanden tot de AOW-leeftijd' een adviesuur van 711 euro hebben bij een besteedbaar inkomen van 1.829 euro en een adviesuur van 980 euro bij een besteedbaar inkomen van 2.218 euro. Dat wil zeggen dat voor een alleenstaande tot de AOW-leeftijd een huur van 711 euro geadviseerd wordt bij een besteedbaar inkomen vanaf 1.829 euro per maand en een huur van 980 euro bij een inkomen van 2.218 euro per maand.

Bij grotere huishoudens (stellen en gezinnen) liggen de staafjes in figuur 2 meer rechts. Dat betekent dat zij een hoger besteedbaar inkomen nodig hebben om een huur van 711 of 980 euro te kunnen betalen dan alleenstaanden. Zo wordt een huur van 711 euro bij een gezin met vier kinderen pas geadviseerd als dit gezin een besteedbaar inkomen heeft van 3.554 euro per maand. De verklaring hiervoor is dat grote huishoudens hogere kosten hebben aan overige uitgaven dan kleine huishoudens.

Figuur 2 | Besteedbaar inkomen (per maand) van huishoudens met een adviesuur tussen 711 en 980 euro, per type huishouden, 2017



Bron: referentiecijfers Nibud Stimulanz, bewerking RIGO

Van besteedbaar naar belastbaar inkomen

De inkomensgrens (van 36.165 euro) waarmee woningcorporaties bij de toewijzing rekening moeten houden, is niet gebaseerd op het besteedbaar inkomen, maar op het belastbaar inkomen. Om te kunnen bepalen hoe de inkomensgrens zich verhoudt tot de advieshuren van 711 en 980 euro per type huishouden, zijn de besteedbare inkomens uit figuur 2 per type huishouden vertaald naar belastbare

inkomens. De resultaten zijn te zien in figuur 3. Deze figuur kan op dezelfde manier gelezen worden als figuur 2.

Hierbij moet de kanttekening worden geplaatst dat de relatie tussen het belastbaar inkomen en het besteedbaar inkomen per huishouden sterk kan verschillen, afhankelijk van de persoonlijke omstandigheden (denk aan fiscale aftrekposten). In figuur 3 is bij stellen en gezinnen uitgegaan van één inkomen. Bij een situatie met meerdere inkomens (tweeverdieners) zouden de staafjes bij deze huishoudens meer naar links liggen, oftewel kunnen zij met een lager inkomen een huur van 711 en 980 euro betalen.

Figuur 3 | Belastbaar inkomen (per jaar) van huishoudens met een advieshuur tussen 711 en 980 euro, per type huishouden (eenverdieners), 2017



14

Bron: referentiecijfers Nibud Stimulanz, bewerking RIGO

In figuur 3 valt op dat eenoudergezinnen al bij een relatief laag belastbaar inkomen (20.787 euro) een advieshuur van 711 euro hebben. Dit komt omdat eenoudergezinnen veel fiscale voordelen en toeslagen krijgen. Hierdoor hoeven zij niet veel te verdienen om toch voldoende budget over te houden om een huur van 711 euro te kunnen betalen.

Vergelijking met de inkomensgrens

De stippellijn in figuur 3 geeft de inkomensgrens van 36.165 euro aan, die volgens de huidige regelgeving voor alle typen huishoudens geldt. Alleenstaanden, oudere stellen en eenoudergezinnen kunnen bij dit inkomen wel een huur van 711 euro betalen. Voor kleine gezinnen en stellen onder de AOW-leeftijd is dit afhankelijk van de taakverdeling in het huishouden: alleen wanneer beide partners werken, houden zij voldoende over voor een huur van 711 euro. Voor grote gezinnen met een inkomen vanaf 36.165 euro ligt de advieshuur sowieso boven 711 euro, ook als beide partners werken. In tabel 1 is per type huishouden te zien bij welk besteedbaar en belastbaar inkomen huishoudens een advieshuur van 711 euro of 980 euro hebben.

Tabel 1 | Besteedbaar en belastbaar inkomen van huishoudens met een adviesuur van 711 euro en 980 euro, per type huishouden (eenverdieners), 2017

	besteedbaar (maand)		belastbaar (jaar)	
	€ 711	€ 980	€ 711	€ 980
alleenstaande tot AOW-leeftijd	€ 1.869	€ 2.218	€ 27.765	€ 35.744
alleenstaande vanaf AOW-leeftijd	€ 1.915	€ 2.270	€ 26.870	€ 33.241
stel zonder kinderen tot AOW-leeftijd	€ 2.500	€ 2.845	€ 40.635	€ 48.776
stel zonder kinderen vanaf AOW-leeftijd	€ 2.504	€ 2.853	€ 32.978	€ 39.466
eenoudergezin (2 kinderen)	€ 2.413	€ 2.759	€ 20.787	€ 30.244
klein gezin (2 kinderen)	€ 2.923	€ 3.277	€ 45.397	€ 55.096
groot gezin (4 kinderen)	€ 3.554	€ 3.900	€ 56.027	€ 65.507

Bron: referentiecijfers Nibud Stimulanz, bewerking RIGO

Samenvatting

- De huidige inkomensgrens van 36.165 euro geldt voor alle typen huishoudens. Dit impliceert dat alle huishoudens vanaf dit inkomen een huur van 711 euro kunnen betalen.
- De bestedingsruimte voor huurlasten, gebaseerd op de budgetbenadering van het Nibud, is niet alleen afhankelijk van het inkomen maar ook van het type huishouden.
- In tabel 1 is per type huishouden te zien bij welk besteedbaar en belastbaar inkomen huishoudens een adviesuur van 711 euro of 980 euro hebben.
- Hieruit blijkt dat sommige typen huishoudens bij een inkomen van 36.165 euro geen huur van 711 euro kunnen betalen. Dit geldt voor stellen zonder kinderen tot de AOW-leeftijd en zowel kleine als grote gezinnen.
- Tevens blijkt dat sommige typen huishoudens reeds met een lager jaarinkomen een huur van 711 euro kunnen betalen. Dit geldt voor alleenstaanden, eenoudergezinnen en stellen zonder kinderen vanaf de AOW-leeftijd.

2 Huisvesting middeninkomens

In het vorige hoofdstuk keken we naar de bestedingsruimte van verschillende typen huishoudens. Hieruit bleek dat sommige type huishoudens met een inkomen van 36.165 euro geen huurwoning in het middensegment (huurprijs vanaf 711 tot 980 euro) kunnen betalen. In dit hoofdstuk gaan we na hoe groot de omvang van deze groepen is en hoe zij wonen. Tevens brengen we de huurders in beeld die op basis van hun inkomen wel in het middensegment terecht kunnen.

De analyses in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op de meest recente editie van het Woononderzoek Nederland (WoON) 2015. Op basis van de (geïndexeerde) inkomensgrenzen uit het vorige hoofdstuk hebben we per type huishouden vier groepen onderscheiden:²

1. Huishoudens die tot de **sociale doelgroep** (jaarinkomen tot 36.165 euro in 2017) behoren en dus in aanmerking komen voor corporatiewoningen tot de liberalisatiegrens (711 euro);

En binnen de overige huishoudens, die niet tot de sociale doelgroep behoren:

2. Huishoudens met een **advieshuur**³ tot maximaal 711 euro. Dit zijn huishoudens die op grond van hun inkomen alleen huurwoningen in het sociale huursegment (tot 711 euro) kunnen betalen.
3. Huishoudens met een **advieshuur tussen 711 en 980 euro**. Dit zijn huishoudens die op grond van hun inkomen een huurwoning in het middensegment (711 tot 980 euro) kunnen betalen.
4. Huishoudens met een **advieshuur vanaf 980 euro**. Dit zijn huishoudens die op grond van hun inkomen een huurwoning vanaf 980 euro kunnen betalen.

16

In de onderstaande analyses gaat de aandacht vooral uit naar de tweede en de derde groep, omdat dit de groepen zijn die volgens de Woningwet in principe niet in aanmerking komen voor sociale huurwoningen van corporaties, maar tegelijkertijd geen of slechts een beperkt deel van hen de woningen boven de liberalisatiegrens kunnen betalen. Eerst kijken we naar de omvang van deze groepen, vervolgens naar de manier waarop ze gehuisvest zijn.

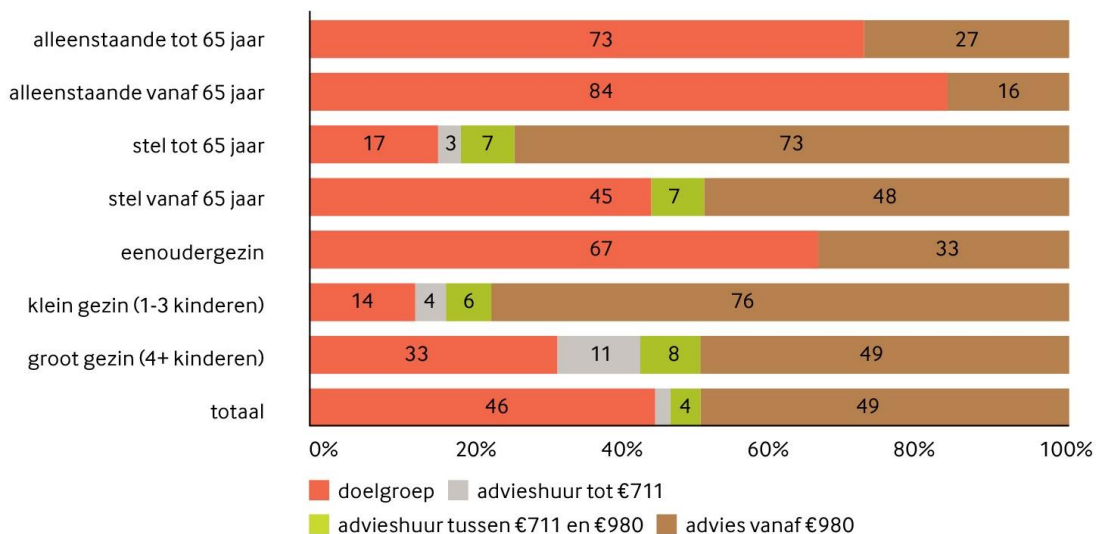
Omvang

In figuur 4 is per type huishouden te zien hoeveel huishoudens tot de sociale doelgroep behoren en hoeveel van de overige huishoudens een advieshuur tot maximaal 711 euro of tussen 711 en 980 euro hebben.

² Hierbij is rekening gehouden met de verschillen tussen een- en tweeverdieners.

³ Zie het vorige hoofdstuk voor uitleg over de betekenis en de berekening van advieshuren.

Figuur 4 | Huishoudens naar advieshuur, naar type huishouden, 2015



Bron: WoON 2015, bewerking RIGO

4 procent van alle huishoudens in Nederland heeft een advieshuur tussen 711 en 980 euro. Zij passen gezien hun inkomen in het middensegment. Voor 2 procent van alle huishoudens in Nederland geldt dat ze niet tot de sociale doelgroep behoren, maar wel een advieshuur tot maximaal 711 euro hebben. In figuur 4 vallen verder de volgende zaken op:

17

- Van de alleenstaanden en eenoudergezinnen behoort de meerderheid tot de sociale doelgroep. Als deze huishoudens meer verdienen dan de doelgroepgrens, ligt hun advieshuur boven 980 euro.
- De stellen en gezinnen behoren veel minder vaak tot de sociale doelgroep. Toch heeft een (beperkt) deel van deze huishoudens met een inkomen boven de doelgroepgrens een advieshuur onder 711 euro.
- Relatief gezien komen advieshuren onder 711 euro en tussen 711 en 980 euro het meest voor bij grote gezinnen.

In totaal hebben 122.800 huishoudens die niet tot de sociale doelgroep behoren een inkomen waarmee ze op grond van de advieshuren geen woning van 711 euro zouden kunnen betalen. Daarnaast zijn er 268.500 huishoudens waarvan de advieshuur tussen 711 en 980 euro ligt. Dat betekent niet dat deze gehele groep een huur van 980 euro kan betalen. Hun advieshuur ligt tussen deze grenzen. In tabel 2 zijn de aantallen uitgesplitst per type huishouden. Kleine gezinnen, met minder dan vier kinderen, vormen in beide gevallen de grootste groep.

Tabel 2 | Aantallen huishoudens met een inkomen boven de sociale inkomensgrens met een adviesuur tot 980 euro, naar type huishouden, 2015

	adviesuur tot €711	adviesuur tussen €711 en €980
stel tot 65 jaar	41.200	84.500
stel vanaf 65 jaar	0	68.300
klein gezin (1-3 kinderen)	73.700	109.600
groot gezin (4+ kinderen)	7.900	6.100
Totaal	122.800	268.500

Bron: WoON 2015, bewerking RIGO

Er zijn ook huishoudens die wel tot de sociale doelgroep behoren, maar op grond van hun adviesuur in principe een huurprijs vanaf 711 euro kunnen betalen. Het gaat in totaal om 671.100 huishoudens, waarvan het grootste deel bestaat uit alleenstaanden tot 65 jaar (294.600), alleenstaanden vanaf 65 jaar (141.300) en eenoudergezinnen (143.400).

Aandachtspunt: de adviesuren zijn gebaseerd op de maximale bestedingsruimte voor huurlasten die bij het inkomen en de huishoudensituatie passen. Voorwaarde hierbij is dat het huishouden gebruikmaakt van alle mogelijke inkomensvoorzieningen en goed met geld om kan gaan. In de praktijk zal dit niet voor alle huishoudens gelden.

Huisvesting

18 Nu we weten hoe groot de twee 'groepen' huishoudens zijn die primair zijn aangewezen op het middensegment, omdat zij niet tot de sociale doelgroep behoren maar geen woning boven 980 euro kunnen betalen, is vervolgens de vraag: waar wonen deze huishoudens? Om die vraag te beantwoorden, maken we opnieuw gebruik van het WoON 2015. In tabel 3 is de woonsituatie van de huishoudens uitgesplitst naar eigendom van de woning. In figuur 5 zijn de prijsklassen weergegeven. Hieronder bespreken we de uitkomsten per groep.

Van de **huishoudens met een adviesuur tot 711 euro** woont 61 procent in een koopwoning. De helft daarvan bewoont een koopwoning die (in 2015) minder dan twee ton waard is, maar er zijn ook huishoudens uit deze groep die in een koopwoning vanaf 350.000 euro wonen. De waarde van de woning zegt overigens weinig over de betaalbaarheid. De huurlasten die bewoners van koopwoningen betalen zijn immers afhankelijk van hun hypotheek. Iemand die in een koopwoning woont die veel waard is, kan toch lage huurlasten hebben, als de woning grotendeels is afbetaald.

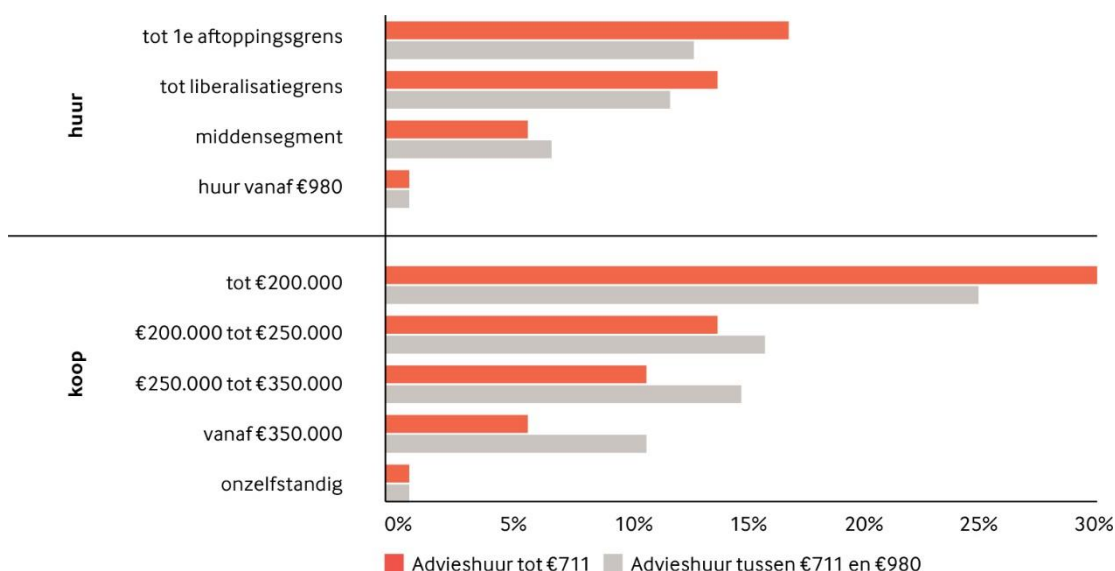
De huurders met een adviesuur tot 711 euro wonen vooral in corporatiewoningen. De meeste huurders (46%) betalen een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens. 7 procent van alle niet-doelgroep huishoudens met een adviesuur tot maximaal 711 euro huurt een woning in de vrije sector. Zij betalen dus een hogere huur dan hun adviesuur. Ongeveer de helft van deze groep huurt een woning bij een woningcorporatie.

Tabel 3 | Woonsituatie van huishoudens met een inkomen boven de sociale inkomensgrens met een advieshuur tot 980 euro, naar eigendom van de woning, 2015

	advieshuur tot €711		advieshuur tussen €711 en €980	
koopwoning	74.900	61%	178.500	66%
corporatiewoning	36.700	30%	68.700	26%
particuliere huurwoning	10.100	8%	19.000	7%
onzelfstandige woonruimte	1.100	1%	2.400	1%
Totaal	122.800	100%	268.500	100%

Bron: WoON 2015, bewerking RIGO

Figuur 5 | Woonsituatie van huishoudens met een inkomen boven de sociale inkomensgrens met een advieshuur tot maximaal 711 euro en tussen 711 en 980 euro, naar eigendom en prijsklasse van de woning, 2015



19

Bron: WoON 2015, bewerking RIGO

Twee op de drie **huishoudens met een advieshuur tussen 711 en 980** euro bewoont een koopwoning. Van deze eigenaren woont 38 procent in een woning met een waarde vanaf 250.000 euro. Ruim een kwart van de totale groep huurt een woning van een woningcorporatie en 7 procent van een particuliere verhuurder. Ondanks het feit dat deze huishoudens op grond van hun advieshuur een woning in het middensegment zouden kunnen betalen, woont 77 procent van deze huurders in het sociale segment. Circa 3 procent van de huurders (1% van de totale groep) betaalt een huurprijs vanaf 980 euro, die zij volgens hun advieshuur eigenlijk niet kunnen betalen.

Verhuizingen

Huishoudens die niet tot de sociale doelgroep behoren, maar geen huurprijzen vanaf 711 euro kunnen betalen, zouden (in theorie) in de problemen kunnen komen wanneer ze gaan verhuizen. In dat geval kunnen ze immers bij veel corporaties niet terecht voor een sociale huurwoning en zijn zij aangewezen op goedkope particuliere huurwoningen en woningen in het middensegment. Daarom zoomen we hier

specifiek in op de woonsituatie van huishoudens die recent verhuisd zijn⁴ (zie tabel 4 en figuur 6). We bespreken de uitkomsten opnieuw per groep.

De meeste **huishoudens met een adviesuur tot 711 euro** (58%) zijn verhuisd naar een huurwoning, waarvan de helft naar een corporatiewoning. 57 procent van de nieuwe huurders heeft een huurwoning gevonden in het sociale segment. De overige 43 procent betaalt een huurprijs boven de liberalisatiegrens en heeft dus hogere huurlasten dan zij volgens hun adviesuur kunnen betalen. Door de gehanteerde splitsing op 711 euro kan het voorkomen dat er huishoudens zijn met een maximaal mogelijke huur van 710 euro die een woning huren van 712 euro. Hun mismatch is minder groot dan huishoudens die een maximale huur van 650 euro kunnen betalen en een woning huren van 980 euro. Van de huishoudens die naar een koopwoning zijn verhuisd, woont 54 procent in een koopwoning tot 200.000 euro en nog eens 30 procent in een koopwoning tussen twee en tweeëneenhalve ton.

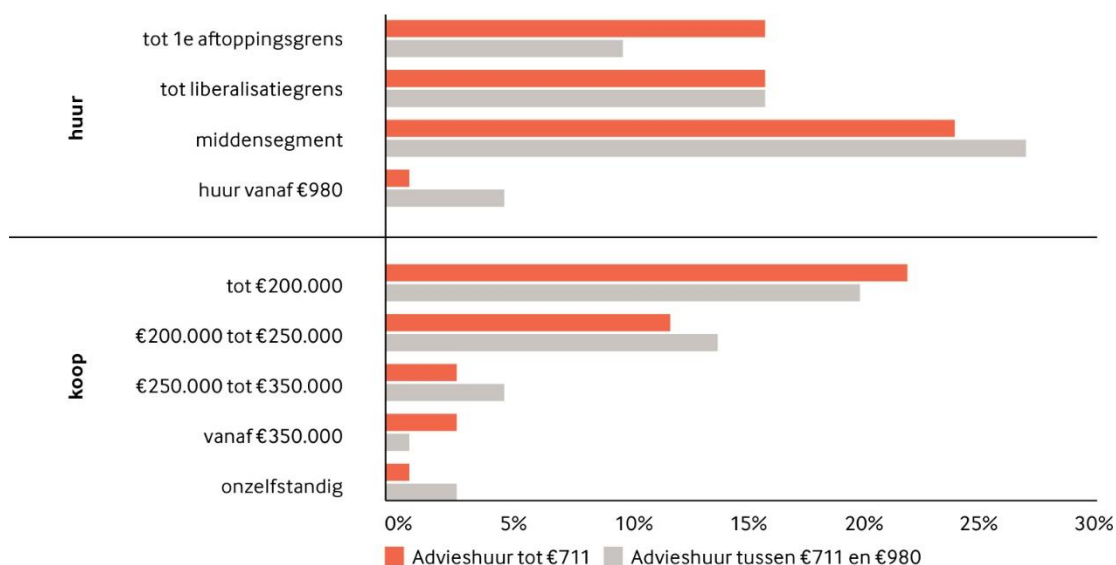
Tabel 4 | Woonsituatie van huishoudens met een inkomen boven de doelgroepgrens met een adviesuur tot 980 euro die in de voorafgaande twee jaren verhuisd zijn, naar eigendom van de woning, 2015

	adviesuur tot €711		adviesuur tussen €711 en €980	
koopwoning	6.500	41%	9.300	39%
corporatiewoning	4.600	29%	8.100	34%
particuliere huurwoning	4.600	29%	5.700	24%
onzelfstandige woonruimte	200	1%	600	3%
Totaal	15.800	100%	23.700	100%

20

Bron: WoON 2015, bewerking RIGO

Figuur 6 | Woonsituatie van huishoudens met een inkomen boven de sociale inkomensgrens met een adviesuur tot 980 euro die in de voorafgaande twee jaren verhuisd zijn, naar eigendom en prijsklasse van de woning, 2015



Bron: WoON 2015, bewerking RIGO

⁴ Het gaat om huishoudens die in het WoON 2015 hebben aangegeven binnen de afgelopen twee jaar te zijn verhuisd.

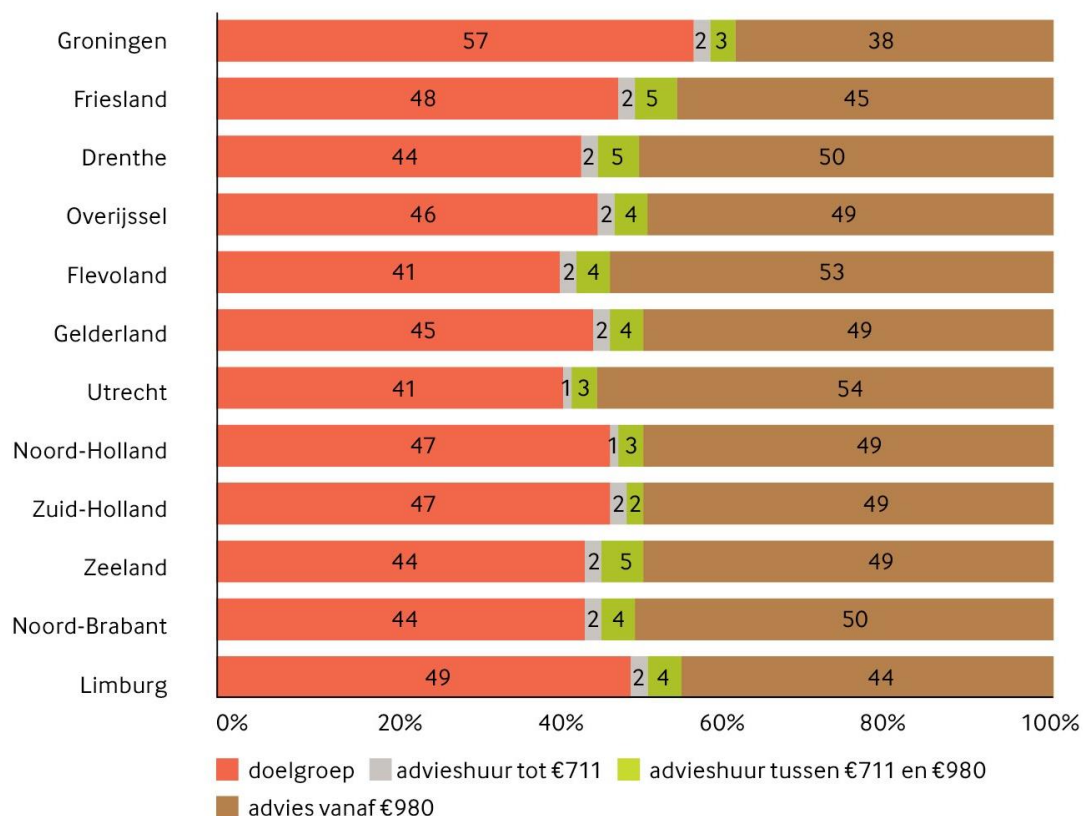
Ook de meerderheid van de **huishoudens met een adviesuur tussen 711 en 980 euro** is naar huurwoningen verhuisd: 34 procent naar corporatiewoningen en 24 procent naar particuliere huurwoningen. Bijna de helft van deze nieuwe huurders (47%) heeft een woning in het middensegment gevonden. Daarnaast is circa 8 procent gaan wonen in een huurwoning vanaf 980 euro, die op basis van hun adviesuur boven hun budget ligt. In de koopsector zijn huishoudens uit deze groep vooral terechtgekomen in woningen tot twee ton (51%) of tussen 200.000 en 250.000 euro (35%).

Regionale verschillen

De woningmarkt verschilt in Nederland sterk per regio. Dit kan ook gevolgen hebben voor de positie van huishoudens met een middeninkomen. Daarom bekijken we hier de regionale verschillen, op het schaalniveau van provincies.

In alle provincies komen huishoudens voor die niet tot de sociale doelgroep behoren, maar slechts een adviesuur hebben van maximaal 711 euro of tussen 711 en 980 euro. In Friesland en Drenthe is deze groep met in totaal 7 procent relatief gezien het grootst en in de Randstadprovincies met 4 procent het kleinste (zie figuur 7). In absolute aantallen wonen de meeste huishoudens uit deze groep in Zuid-Holland (tabel 7), omdat deze provincie ook veruit de meeste inwoners heeft.

Figuur 7 | Huishoudens naar adviesuur, per provincie, 2015



21

Bron: WoON 2015, bewerking RIGO

Tabel 5 | Aantallen huishoudens met een inkomen boven de sociale inkomensgrens met een adviesuur tot 711 euro en tussen 711 en 980 euro, per provincie, 2015

	adviesuur tot €711	adviesuur tussen €711 en €980
Groningen	5.200	9.000
Friesland	5.100	14.000
Drenthe	4.200	9.600
Overijssel	7.700	19.100
Flevoland	3.100	6.000
Gelderland	19.200	34.600
Utrecht	7.100	17.600
Noord-Holland	15.100	40.200
Zuid-Holland	25.800	41.300
Zeeland	3.000	8.400
Noord-Brabant	16.700	46.600
Limburg	10.700	22.000
Totaal	122.800	268.500

Bron: WoON 2015, bewerking RIGO

22

De regionale verschillen zijn groter als het gaat om de manier waarop de twee ‘groepen’ huishoudens met een adviesuur in het sociale of middensegment gehuisvest zijn. Hieronder bespreken we de woonsituatie per provincie voor beide ‘groepen’ huishoudens als een geheel, oftewel de totale groep huishoudens met een adviesuur tot 980 euro die niet tot de sociale doelgroep behoort.⁵

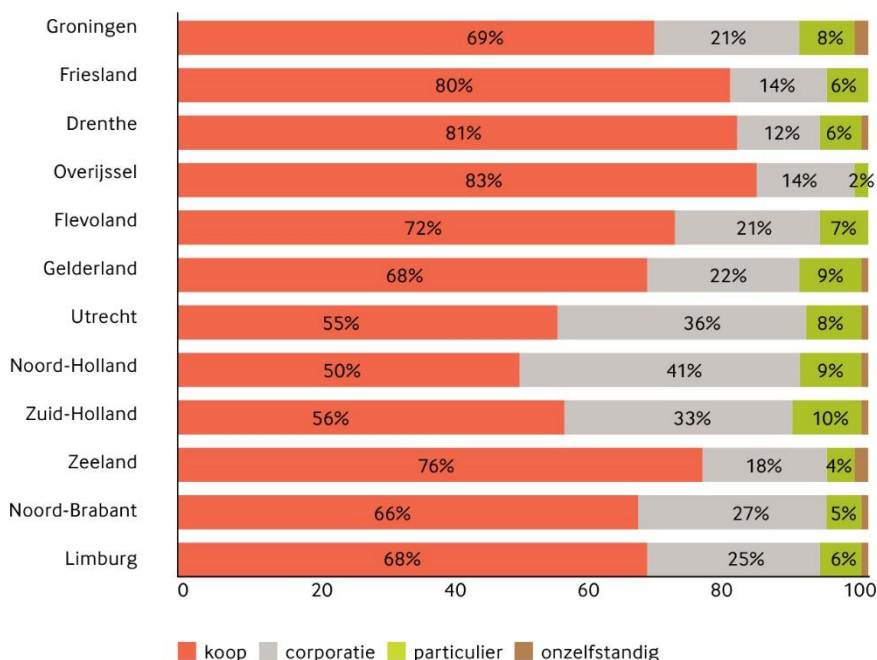
In alle provincies woont een meerderheid van de huishoudens met een adviesuur tot 980 euro in een koopwoning, maar het percentage verschilt sterk per provincie, van 50 procent in Noord-Holland tot 83 procent in Overijssel (figuur 8). In de Randstadprovincies wonen veel meer huishoudens uit deze groep in een corporatiewoning dan in de overige provincies. Het aandeel dat in de particuliere sector huurt, varieert van 2 procent in Overijssel tot 10 procent in Zuid-Holland.

Ook de prijsklassen waarin de woningen vallen, verschillen per gemeente (figuur 9). In Noord-Brabant en Overijssel wonen de betreffende huishoudens relatief vaak in dure koopwoningen. In Groningen en Limburg zijn de koopwoningen die door hen bewoond worden over het algemeen goedkoop. In Utrecht en Noord-Holland wonen relatief veel van deze huishoudens in de vrije huursector.

De bovenstaande regionale verschillen in de woonsituatie worden voor een belangrijk deel verklaard door verschillen in de opbouw van de woningvoorraad. In provincies waar relatief veel koopwoningen staan, wonen ook veel niet-doelgroep huishoudens met een adviesuur tot 980 euro in een koopwoning. En de provincies waar naar verhouding veel van deze huishoudens in een huurwoning tot de liberalisatiegrens wonen, zijn ook de provincies met het hoogste aandeel huurwoningen in het sociale segment.

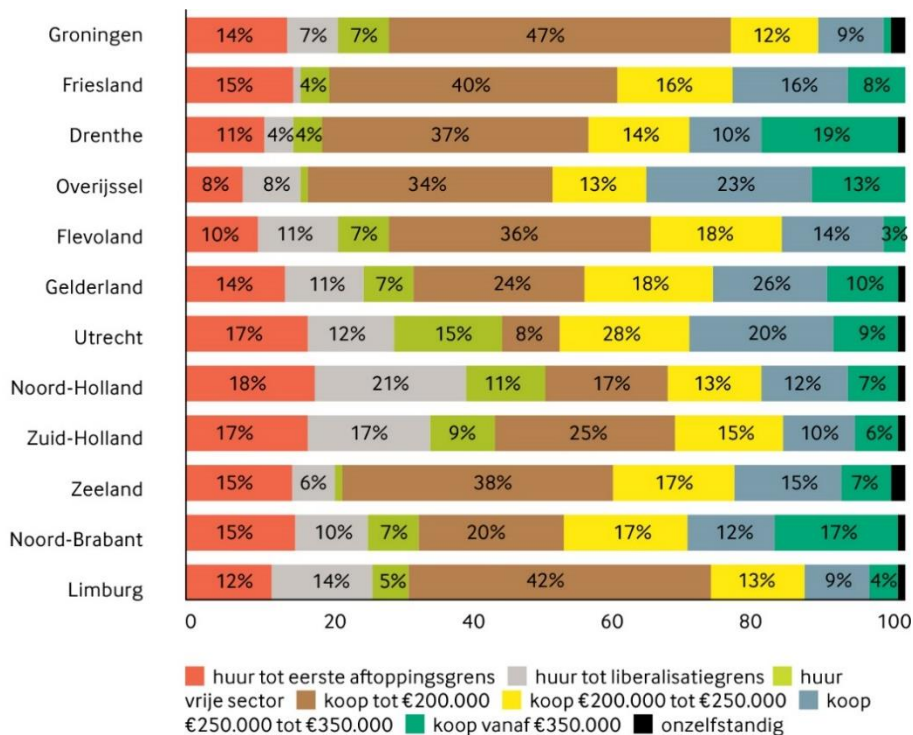
⁵ Het beperkte aantal respondenten in het WoON 2015 laat een verdere uitsplitsing niet toe.

Figuur 8 | Woonsituatie van huishoudens met een inkomen boven de sociale inkomensgrens met een adviesuur tot 980 euro, naar eigendom van de woning, per provincie, 2015



Bron: WoON 2015, bewerking RIGO

Figuur 9 | Woonsituatie van huishoudens met een inkomen boven de sociale inkomensgrens met een adviesuur tot 980 euro, naar eigendom en prijsklasse van de woning, per provincie, 2015



Bron: WoON 2015, bewerking RIGO

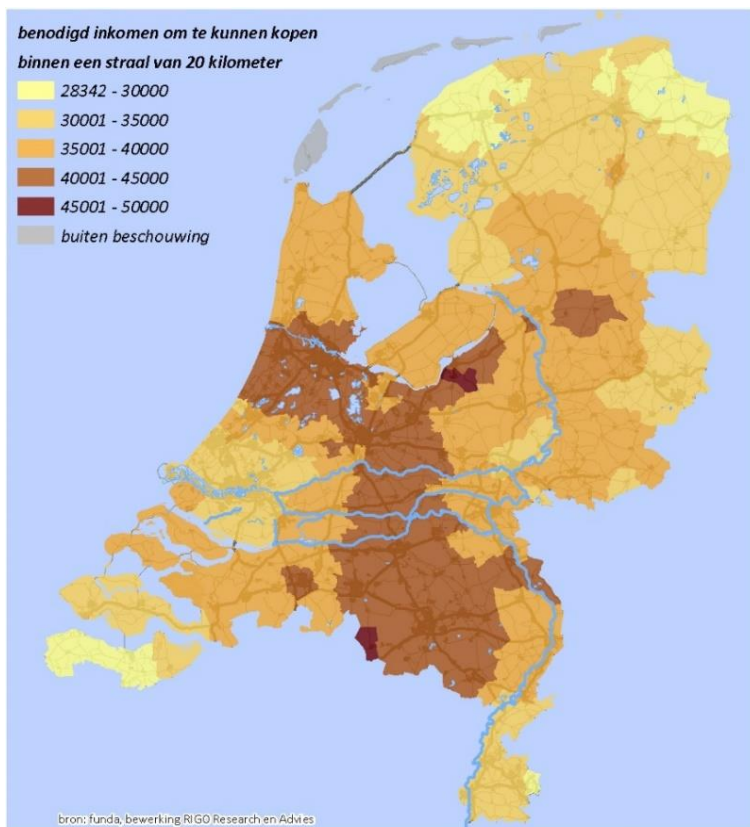
Het WoON 2015 bevat te weinig respondenten om op provinciaal niveau uitspraken te kunnen doen over de verhuizingen van niet-doelgroep huishoudens met een adviesuur tot 711 euro of met een adviesuur tussen 711 en 980 euro. Om toch iets te kunnen zeggen over de regionale verschillen in de verhuismogelijkheden voor deze huishoudens maken we gebruik van een onderzoek dat RIGO in 2016 uitvoerde in opdracht van De Vernieuwde stad.⁶ Daarin is op basis van Funda-gegevens en met behulp van Nibud-financieringslastentabellen geschat welk inkomen benodigd is om de goedkoopste 15 procent van het aanbod binnen een straal van twintig kilometer te kunnen financieren. Daarbij is uitgegaan van een meerpersoonshuishouden, een annuïteitenhypotheek met een rente van 3 procent en een looptijd van 30 jaar. Het resultaat is te zien in figuur 10.

In de noordelijke provincies, de zuidelijke Randstad en grote delen van Limburg en Zeeland was het in de eerste helft van 2016 mogelijk om met een bruto inkomen tot 35.000 euro zonder vermogen een koopwoning te financieren. Huishoudens die niet tot de sociale doelgroep behoren, konden daar dus wel een (bescheiden) woning van kopen. In andere delen van het land was daarvoor een inkomen van minimaal 40.000 euro nodig. Het gaat daarbij niet alleen om het noordelijke deel van de Randstad, maar ook om de Veluwe, het Rivierengebied en Oost-Brabant. In deze gebieden biedt de koopsector dus geen alternatief voor huishoudens die teveel verdienen voor een sociale huurwoning (36.165 euro), maar geen 40.000 euro verdienen, tenzij deze huishoudens beschikken over veel eigen vermogen.

Sinds het eerste halfjaar van 2016 zijn de prijzen in de koopsector in grote delen van Nederland fors gestegen. Dat betekent dat het kopen van een woning voor nog minder huishoudens een reëel alternatief is geworden.

⁶ Potentiële reikwijdte van het middensegment huur. Verkenning in opdracht van De Vernieuwde Stad. André Buys, RIGO Research en Advies, november 2016.

Figuur 10 | Benodigd inkomen om te kunnen kopen binnen een straal van 20 kilometer, eerste helft 2016



Bron: RIGO, 2016

25

Samenvatting

- 122.800 huishoudens in Nederland (2%) hebben een inkomen boven 36.165 euro, maar hebben tegelijkertijd een advieshuur tot maximaal 711 euro.
- 268.500 huishoudens (4%) hebben een inkomen boven 36.165 en kunnen huurprijs in het middensegment (tot € 980) betalen.
- Beide groepen bestaan voor het grootste deel uit gezinnen met minder dan vier kinderen. De rest betreft grotere gezinnen en stellen zonder kinderen.
- Er zijn 671.100 huishoudens die wel tot de sociale doelgroep behoren maar op grond van hun advieshuur in principe een huurprijs vanaf 711 euro kunnen betalen. Dit zijn voornamelijk alleenstaanden.
- Een ruime meerderheid van de huishoudens met een advieshuur in het sociale of middensegment woont momenteel in een koopwoning. Ongeveer een derde woont in een corporatiewoning. De woonsituatie van deze huishoudens hangt voor een belangrijk deel samen met de opbouw van de woningvoorraad in de regio waar zij wonen: in gebieden met veel koopwoningen wonen ook relatief veel huishoudens die geen huur boven 980 euro kunnen betalen in een koopwoning.
- De meeste huishoudens met een advieshuur in het sociale of middensegment die recent verhuisd zijn, hebben een woning in de huursector gevonden. Van de nieuwe huurders die een advieshuur tot maximaal 711 euro heeft, betaalt 43 procent een huurprijs in de vrije sector en heeft daarmee hogere huurlasten dan zij volgens de advieshuur kan betalen. Dit laatste geldt ook voor 8 procent van de nieuwe huurders met een advieshuur tussen 711 en 980 euro.

- De mogelijkheden voor deze groepen om een woning te kopen verschillen sterk per regio. In de gebieden waar de druk op de woningmarkt beperkt is, kunnen huishoudens met een middeninkomen ook zonder vermogen een koopwoning financieren, maar in gebieden waar de druk op de woningmarkt hoger is, is dat zonder vermogen niet mogelijk.

3 Corporaties en middeninkomens

Sinds 2011 zijn woningcorporaties verplicht om hun sociale huurwoningen (huurprijs tot 711 euro) vooral toe te wijzen aan huishoudens met een belastbaar inkomen tot 36.165 euro (prijspeil 2017). Aanvankelijk moesten zij jaarlijks minimaal 90 procent van hun vrijkomende sociale huurwoningen aan deze doelgroep toewijzen en dus maximaal 10 procent aan huishoudens met een hoger inkomen. Van 2016 tot 2021 hebben woningcorporaties tijdelijk 10 procent extra ruimte om woningen toe te wijzen aan de lage middeninkomens: huishoudens met een inkomen tussen 36.165 en 40.349 euro.

In november 2017 hebben wij een enquête onder alle woningcorporaties in Nederland uitgezet om te verkennen in hoeverre corporaties gebruikmaken van de ruimte om woningen toe te wijzen aan middeninkomens en welke motieven daarbij een rol spelen. Van de 325 verstuurde (online) vragenlijsten zijn er in totaal 105 door de corporaties ingevuld teruggestuurd (32%).

Voor het merendeel van de ondervraagde corporaties (60%) geldt dat het huisvesten van lage middeninkomens onderdeel is van hun ondernemingsstrategie. Twee derde (66%) van de corporaties geeft aan deze huishoudens vooral in sociale huurwoningen (tot 711 euro) te huisvesten. De resterende 34 procent huisvest de lage middeninkomens vooral in vrijesectorhuurwoningen (vanaf 711 euro). Meerdere corporaties geven hierbij de toelichting dat zij simpelweg betrekkelijk weinig of helemaal geen vrijesectorwoningen in hun portefeuille hebben. Ook geeft een klein deel van de corporaties (15%) aan in principe geen sociale huurwoningen te verhuren aan lage middeninkomens.

27

Weinig alternatieven

De meeste woningcorporaties (71%) zijn van mening dat in de eigen regio buiten de sociale huursector onvoldoende aanbod is voor lage middeninkomens. Er zijn te weinig woningen voor met name gezinnen met een laag middeninkomen: "Zij kunnen de duurdere geliberaliseerde huur en de koopprijs van een eengezinswoning niet betalen en komen daardoor eigenlijk nergens voor in aanmerking." Andere corporaties benoemen dat er in hun regio "redelijk wat aanbod is met huurlasten van net boven de 710,68 euro, maar deze woningen zijn in het algemeen slecht van kwaliteit en moeten vaak grondig opgeknapt worden."

Toewijzingen

We vroegen woningcorporaties ook in hoeverre zij in 2016 woningen hebben toegewezen aan lage middeninkomens. Alle corporaties geven aan in 2016 DAEB-woningen aan de lage middeninkomens te hebben toegewezen. Van de toewijzingen in de sociale huursector hebben corporaties in het afgelopen jaar gemiddeld circa 4 procent aan lage middeninkomens toegewezen. Van de toewijzingen in de vrije sector is dit gemiddeld 36 procent. Van alle woningen hebben de ondervraagde corporaties gemiddeld bijna 6 procent toegewezen aan lage middeninkomens.

Lage middeninkomens komen voornamelijk in aanmerking voor woningen vanaf de eerste (€ 592) of tweede (€ 635) aftoppingsgrens (bij 54% van de corporaties). Zo'n 15 procent van de ondervraagde corporaties geeft aan dat lage middeninkomens alleen in aanmerking komen voor vrijesectorhuurwoningen (vanaf € 711). Andere corporaties geven aan dat lage middeninkomens bij hen in aanmerking komen voor alle woningen (14%). Nog eens 14 procent beantwoordt deze vraag met 'anders'. In de toelichting hierbij wordt veelvuldig genoemd dat lage inkomens in aanmerking komen

voor woningen die aan de sociale doelgroep moeilijk verhuurbaar zijn, bijvoorbeeld bij gebrek aan kandidaten met een lager inkomen.

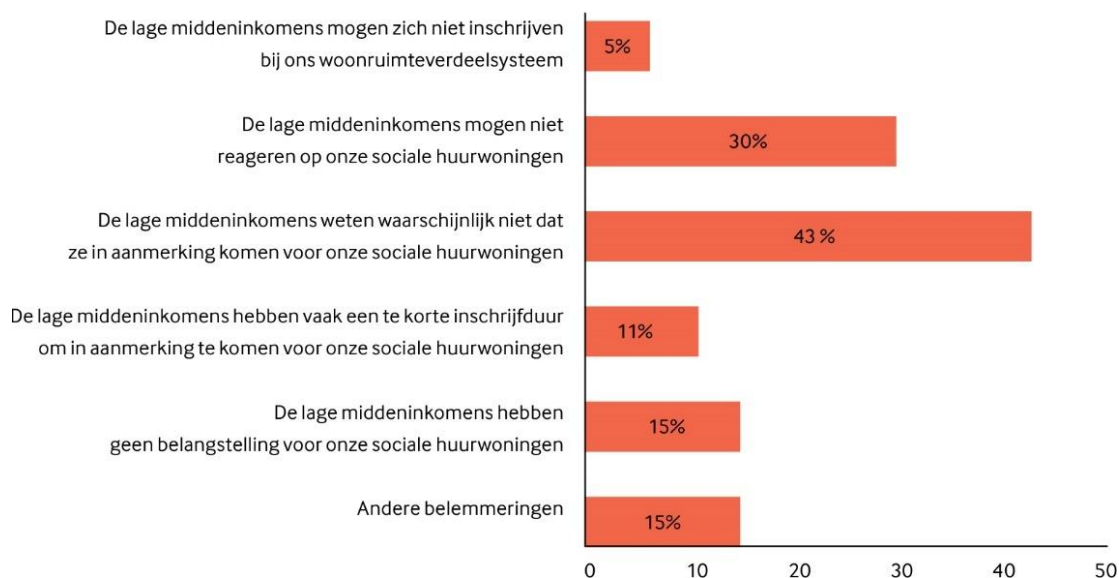
De druk op de woningmarkt lijkt invloed te hebben op het toewijzingsbeleid van corporaties voor lage middeninkomens: hoe groter de druk op de woningmarkt, des te vaker kiezen woningcorporaties ervoor om lage middeninkomens alleen in aanmerking te laten komen voor woningen in de vrije sector (vanaf € 711). Bij corporaties die werkzaam zijn in gebieden met weinig druk, komen de lage middeninkomens vaker in aanmerking voor alle woningen.

Belemmeringen

De ondervraagde corporaties is ook gevraagd of zij problemen of belemmeringen zien voor lage middeninkomens om op sociale huurwoningen van woningcorporaties te reageren. Veel corporaties gaven aan belemmeringen te zien. De meest genoemde belemmering is dat lage middeninkomens waarschijnlijk niet weten dat zij bij sommige corporaties wel degelijk in aanmerking komen voor een sociale huurwoning (43%), zie ook figuur . Een andere vaak genoemde belemmering is dat lage middeninkomens bij een ander deel van de woningcorporaties juist helemaal niet mogen reageren op sociale huurwoningen (31%). Daarnaast geeft 15 procent van de ondervraagde woningcorporaties aan dat lage middeninkomens in het algemeen geen belangstelling tonen voor de sociale huurwoningen van corporaties. Ook het beperkte aanbod van sociale huurwoningen speelt volgens corporaties mee.

figuur 11 | Welke belemmeringen ziet u voor lage inkomens om op sociale huurwoningen van uw corporatie te reageren? (Meerdere antwoorden mogelijk) n=105

28



Extra ruimte wordt nauwelijks gebruikt

Hoewel corporaties van 2016 tot 2021 tijdelijk 10 procent extra ruimte hebben om woningen toe te wijzen aan de lage middeninkomens, geeft 'slechts' 22 procent van de ondervraagde corporaties aan hierdoor hun toewijzingsbeleid te hebben aangepast. Voor de meeste woningcorporaties geldt dat zij hun beleid niet hebben aangepast naar aanleiding van de tijdelijke verruiming van de toewijzingsnorm.

Woningcorporaties is ook gevraagd in hoeverre zij de (20%) ruimte voor toewijzing aan huishoudens met een midden- of hoger inkomen specifiek inzetten voor bepaalde doelgroepen. 53 procent antwoordt

op deze vraag ontkennend. Circa 34 procent van de ondervraagde corporaties geeft aan de ruimte voor toewijzing specifiek te gebruiken voor herstructureringskandidaten; 26 procent zet deze extra ruimte in voor zorgdoelgroepen. Nog eens 14 procent van de woningcorporaties geeft aan de 20 procent ruimte te gebruiken voor andere specifieke doelgroepen, waaronder urgenten, starters op de woningmarkt en/of jonge gezinnen.

Samenvatting

- Het merendeel van de woningcorporaties vindt dat zij een rol heeft in het huisvesten van lage middeninkomens. Vaak is het huisvesten van lage middeninkomens onderdeel van de ondernemingsstrategie.
- Alle corporaties geven aan in 2016 DAEB-woningen aan de lage middeninkomens te hebben toegewezen. Toch zegt een klein deel van de corporaties (15%) in principe geen sociale huurwoningen (DAEB-woningen) te verhuren aan de lage middeninkomens. Het gaat hier om de algemene beleidslijn die woningcorporaties volgen; in de praktijk worden soms uitzonderingen gemaakt.
- De belangrijkste motivatie voor corporaties om toch middeninkomens te huisvesten is dat er voor deze groep in sommige regio's weinig alternatieven op de woningmarkt zijn. Het aanbod vrijesectorhuurwoningen is beperkt en voor een deel van de groep middeninkomens, voor met name gezinnen, is een huurwoning boven 711 euro niet te betalen.
- Hoewel corporaties van 2016 tot 2021 tijdelijk 10 procent extra ruimte hebben gekregen om woningen toe te wijzen aan lage middeninkomens, wordt deze extra toewijzingsruimte veelal niet (volledig) benut. Dit geldt ook voor de corporaties die het huisvesten van middeninkomens wel als hun taak zien.

4 Huisvesting middeninkomens bij corporaties

Via interviews met zeven corporaties, twee gemeenten en een huurdersorganisatie brachten we in beeld welke rol corporaties spelen in de huisvesting van de lage middeninkomens (jaarinkomen van 36.165 tot 40.349 euro). Sinds 2011 zijn woningcorporaties verplicht om hun sociale huurwoningen (huurprijs tot 711 euro) vooral toe te wijzen aan huishoudens met een belastbaar inkomen tot 36.165 euro (prijspeil 2017). Aanvankelijk moesten zij jaarlijks minimaal 90 procent van hun vrijkomende sociale huurwoningen aan deze doelgroep toewijzen en dus maximaal 10 procent aan huishoudens met een hoger inkomen. Zoals eerder aangegeven hebben woningcorporaties van 2016 tot 2021 tijdelijk 10 procent extra ruimte om woningen toe te wijzen aan de lage middeninkomens.

Wat is de motivatie van corporaties om deze doelgroep wel of niet te huisvesten en in welke mate benutten zij de extra 10 procent ruimte van hun sociale woningvoorraad daarvoor? In dit hoofdstuk geven we de resultaten per organisatie weer.

4.1 KleurrijkWonen

Corporatienaam:	KleurrijkWonen
Regio:	Midden Nederland, 7 gemeenten in het Rivierengebied
Type woningmarkt:	Gemiddeld: Tiel, Culemborg, Leerdam, Geldermalsen Ruim: Giessenlanden, Buren, Lingewaal
Woningen:	15.000

In gesprek met KleurrijkWonen, Jacqueline Goossens, Portefeuillehouder verhuur.

Huisvesten jullie ook lage middeninkomens? (inkomens tussen € 36.135 en € 40.165)

Jazeker, we beschouwen de lage middeninkomens ook als onze doelgroep. We stellen de woningen vanaf de tweede aftoppingsgrens tot aan de liberalisatiegrens voor hen beschikbaar. Het woonruimteverdeelsysteem is daarop ingericht. Gebruikers krijgen de woningen te zien waarvoor zij in aanmerking komen. We willen de 10 procent extra toewijzingsruimte binnen de sociale woningvoorraad voor hen gebruiken. Vooralsnog bedraagt het gerealiseerde percentage ongeveer 5 procent. t. De andere aanvankelijke 10 procent toewijzingsruimte gebruiken we voor urgenten en het huisvesten van mensen met een zorgindicatie en wordt nauwelijks benut.

Zijn er in jullie werkgebied voldoende woningen voor het middensegment?

Nee, er zijn onvoldoende woningen beschikbaar voor het middensegment (maandelijkse kale huurprijs vanaf 711 euro). Daarom bedienen wij ook deze groep. Zolang andere partijen dit segment niet oppakken, zoeken wij naar mogelijkheden om iets voor deze groep te betekenen. Slechts een aantal makelaars biedt huurwoningen in de vrije sector aan, hoofdzakelijk afkomstig van particuliere beleggers. Er zijn in ons gebied geen grote partijen aanwezig die het lage middensegment bedienen. KleurrijkWonen heeft een aparte verkooptak (STAVASTplus) die tevens de vrije sector huurwoningen verhuurt. Het zijn met name starters en jonge gezinnen die gebruik maken van het aanbod van (goedkope) koopwoningen van STAVASTplus.

Wat doen jullie aan het probleem van de huisvesting van lage middeninkomens?

We huisvesten nu relatief veel theoretische 'scheefwoners'. Daarmee bedoelen we huishoudens die meer verdienen dan de inkomensgrens van 36.165 euro. De stap naar een vrijesectorwoning is voor hen (te) groot, het aanbod in de vrije sector is beperkt en de mogelijkheid om te kopen is zeer klein of helemaal niet voorhanden. Voor deze groep ontbreekt een alternatief dus vaak, en om die reden zetten we sociale huurwoningen (636-710 euro) in om mensen met lage middeninkomens te huisvesten.

Weten de lage middeninkomens uw corporatie te vinden?

Huurders weten ons in het algemeen goed te vinden. 4,7 procent van de reacties op woningen is afkomstig van de lage middeninkomens. Via onze eigen website en Woongaard (gezamenlijk aanbod van 14 corporaties) communiceren we helder dat iedereen met een inkomen onder de 40.000 euro in aanmerking komt voor een sociale huurwoning.

Wat zie je als goede wetgeving om de middeninkomens voldoende te kunnen bedienen?

Als KleurrijkWonen willen we de lage middeninkomens kunnen bedienen. De huidige standaard 10 procent toewijzingsruimte aan huishoudens buiten de sociale doelgroep is een goed instrument. Als alternatief zouden wij voorstellen om het standaard percentage - de extra 10 procent – op te heffen en op gemeentelijk niveau te bepalen welk percentage nodig is.

4.2 R&B Wonen

Corporatiennaam:	Stichting R&B Wonen
Regio:	Zeeland (gemeente Borsele en Reimerswaal)
Type woningmarkt:	Ruim

31

In gesprek met R&B Wonen, Dick Koomen, Manager Financiën en Control.

Huisvesten jullie ook lage middeninkomens? (inkomen tussen € 36.135 - € 40.165)

Ja, dat doen we. We hebben in 2016 iets meer dan 3 procent van onze DAEB-portefeuille verhuurd aan huurders met een laag middeninkomen. De huurprijs die zij betalen is 100 procent van de maximaal redelijke huurprijs met een maximum van de liberalisatiegrens van 710,68 euro (prijsspeil 2017). Voor huurders uit de primaire en secundaire doelgroep vragen we 75 procent van de maximaal redelijke huurprijs. Daarnaast verhuren we ook enkele woningen uit onze niet-DAEB portefeuille aan deze groep.

Zijn er in jullie werkgebied voldoende woningen voor het middensegment?

Nee, die zijn er niet. R&B Wonen is nagenoeg de enige aanbieder van huurwoningen in de twee gemeenten waarin wij actief zijn. De prijzen van koopwoningen in het lage segment zijn in ons werkgebied nog redelijk bereikbaar voor gegadigden met een middeninkomen. Het zijn meer de belemmeringen met de financierbaarheid die woningzoekenden dwingen om voor de huurmarkt te kiezen. Door te weinig eigen geld of het gemis van stabiele inkomsten komen aspirant-kopers soms niet in aanmerking voor een hypothecaire geldlening.

Waarom is het voor jullie belangrijk om de lage middeninkomens te huisvesten?

We willen voorkomen dat de lage middeninkomens tussen wal en schip vallen. Als wij geen huurwoningen voor hen aanbieden dan kunnen zij geen huurwoning vinden in onze gemeente. Wij vinden het belangrijk dat ze wel een woning kunnen huren. Onze woningmarkt heeft de ruimte om de

doelgroep met een middeninkomen aan een huurwoning te helpen zonder dat het ten koste gaat van gegadigden in de primaire of secundaire doelgroep.

Weten de lage middeninkomens uw corporatie te vinden?

Dat valt tegen. Ik vermoed dat veel potentiële huurders met een laag middeninkomen niet weten dat ze bij ons terecht kunnen. Andere woningcorporaties, die net als wij adverteren via het woonruimteverdeelsysteem Zuidwestwonen.nl, bieden geen sociale woningen aan de lage middeninkomens aan. Die doelgroep is daardoor minder geneigd om via Zuidwestwonen.nl een woning te zoeken.

Wat zie je als goede wetgeving om de middeninkomens voldoende te kunnen bedienen?

De extra 10 procent toewijzingsruimte vinden wij een goede regeling. Die willen we graag behouden.

4.3 Rijswijk Wonen

Corporatienaam:	Rijswijk Wonen
Aantal woningen:	6.000
Regio:	Zuid-Holland
Type woningmarkt:	Krap
Woningtoewijzing:	99% sociale huurders, 0,9% lage middeninkomens, 0,1% hogere inkomens

In gesprek met Rijswijk Wonen, Marion Wendel, adviseur strategie en beleid.

32

Huisvesten jullie ook lage middeninkomens? (jaarinkomens tussen € 36.135 en € 40.165)

Jazeker, één procent van onze toewijzingen is aan deze doelgroep. Dat willen we verhogen, zodat we ook de 10 procent extra toewijzingsruimte naast de reguliere 10 procent toewijzingsruimte buiten de sociale doelgroep gebruiken. We hebben daarmee gewacht, omdat we eerst de toewijzingsregels met betrekking tot de passendheidsnorm wilden laten landen in onze organisatie. Voor de toewijzing van huurwoningen aan lage middeninkomens willen we ons richten op drie specifieke typen huishoudens, namelijk: gezinnen, ouderen en middelbaren. Uit onderzoek is gebleken dat ook voor deze groepen geldt dat de maandelijkse kale huur maximaal 710 euro mag bedragen om fatsoenlijk te kunnen rondkomen. Hiervoor gebruikten we de 'Niet Veel Maar Toereikend' (NVMT)-norm van het Sociaal en Cultureel Planbureau. Nu we de typen huishoudens in beeld hebben, gaan we bepalen voor welke complexen we de toewijzingsregels gaan verruimen door de inkomensgrenzen te verhogen.

Zijn er in jullie werkgebied voldoende woningen voor het middensegment?

Marktonderzoek wijst uit dat er in de huurklasse 710 tot 900 euro veel woningen beschikbaar zijn. Deze woningen zijn echter gedateerd. Zelf betwijfel ik of er voldoende woningen zijn, want in de onderzoeken is geen rekening gehouden met type huishoudens. Voor gezinnen zijn er in Rijswijk sowieso niet genoeg woningen.

Waarom is het voor Rijswijk Wonen belangrijk om de lage middeninkomens te huisvesten?

Daarvoor hebben wij drie redenen. We willen:

- 1) betaalbaarheidsproblemen onder de lage middeninkomens voorkomen.
- 2) het aanbod sociale huurwoningen waarvoor de middeninkomens in aanmerking komen, vergroten omdat zij anders heel moeilijk aan bod komen.

3) doorstroming van 'scheefwoners' bevorderen, die in een te goedkope en vaak te grote woning wonen.

Weten de lage middeninkomens uw corporatie te vinden?

Nee, lage middeninkomens komen niet vaak bij ons terecht. Wij hebben lange wachtlijsten en daarom denk ik dat ze de kans dat ze de woning toegewezen krijgen, te klein achten. Ze nemen niet de moeite om wekelijks in het sociale segment op woningen te reageren en vinden de kwaliteit vaak ontoereikend.

Vormen de huidige toewijzingsregels een belemmering bij het toewijzen aan hogere inkomens?

Ja, doordat de druk vanuit de huurtoeslaggerechtigden zo groot is, maken de hogere middeninkomens weinig kans. Dit is begrijpelijk, maar de groepen waarvan wij vinden dat ze ook voor een sociale huurwoning in aanmerking komen, komen hierdoor helemaal niet meer aan bod.

Wat zie je als goede wetgeving waarmee de middeninkomens voldoende kunnen worden bediend?

Wat ons betreft moet de inkomensgrens voor gezinnen, middelbaren en ouderen omhoog. Dit gaan we zelf ook toepassen bij complexen voor deze doelgroepen. We hanteren de huurinkomensgrenzen van de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH). Vervolgens gaan we goed monitoren: als de doelstellingen bereikt worden, zullen we dit beleid voortzetten.

4.4 Talis

Corporatienaam:	Talis
Regio:	Nijmegen en Wieden
Type woningmarkt:	Gemiddeld tot krap
Aantal woningen:	14.000

33

In gesprek met Talis, Claudia van der Wel, manager verhuur en verkoop.

Huisvesten jullie ook lage middeninkomens? (jaarinkomen tussen € 36.135 en € 40.165)

Dat doen we niet meer; de huisvesting van lage middeninkomens past niet langer bij de missie van Talis. We richten ons op onze kerntaak, namelijk het huisvesten van de sociale doelgroep. Daarbinnen focussen we op de primaire doelgroep, de huurtoeslaggerechtigden. Het huisvesten van lage middeninkomens past niet bij die kerntaak. We hebben ons streefhuurbeleid sinds 2015 aangepast, zodat we enkel nog woningen onder de tweede aftoppingsgrens (635,05 euro) verhuren. In het verleden hebben we wel lage middeninkomens gehuisvest. Zij kunnen uiteraard in hun woning blijven wonen, maar bij mutatie wordt de woning voor een betaalbare huurprijs aan de sociale doelgroep verhuurd. Tevens bouwen we onze niet-DAEB portefeuille af, zodat we ons volledig kunnen richten op de sociale doelgroep. Als er verhuringen plaatsvinden aan huishoudens die niet tot de sociale doelgroep behoren, betreft dit huishoudens met een zorgindicatie. Hierbij gaat het om ongeveer 2 procent van onze verhuringen.

Zijn er in jullie werkgebied voldoende woningen voor het middensegment?

Nee, die zijn er niet. De markt stapt pas in bij een huurprijs vanaf 850 euro. De lage middeninkomens die geen woning kunnen kopen, komen moeilijk aan een huurwoning in Nijmegen en Wijchen.

Waarom is het voor jullie belangrijk om de lage middeninkomens niet zelf te huisvesten?

We vinden de huisvesting van de lage middeninkomens een taak van de markt. Door ons volledig te richten op de sociale doelgroep en onze huurprijzen te verlagen, proberen we ruimte te creëren voor marktpartijen om woningen met een huurprijs tussen de 635,05 euro en 850 euro te ontwikkelen en te verhuren.

De rol die we voor onszelf als corporatie zien op het gebied van de huisvesting van lage middeninkomens is die van verbinder. We voeren gesprekken met marktpartijen, het Rijk, de Provincie en de gemeente om belemmeringen voor de marktpartijen uit de weg te ruimen. We maken aan marktpartijen duidelijk dat wij niet meer gaan investeren in woningen met een huurprijs vanaf 635,05 euro. Ook zorgen we ervoor dat onze goedkope woningen niet de kwaliteit hebben die hoort bij een duurere woning, zodat er geen oneerlijke concurrentie ontstaat. Inmiddels is in samenwerking met een marktpartij een project gerealiseerd in de Waalsprong in Nijmegen.

Komen de lage middeninkomens nog wel naar jullie toe?

Dat wordt steeds minder. Inmiddels raakt het onder steeds meer huurders bekend dat Talis alleen woningen verhuurt aan mensen met een jaarinkomen tot 36.135 euro. Een enkele keer komt het voor dat zij na een afwijzing aangeven dat Talis vanuit Europese regelgeving wel degelijk ruimte heeft om hen te kunnen huisvesten.

Wat zie je als goede wetgeving om de middeninkomens voldoende te kunnen bedienen?

De markt moet dit segment gaan bedienen. Om die reden zet Talis de 10 procent extra ruimte niet in. Als de markt weet dat zij nauwelijks meer concurreren met corporaties, ontstaan er meer mogelijkheden voor de markt zelf.

34

4.5 Woonbron

Corporatienaam:	Woonbron
Regio:	Haaglanden, Rotterdam en Drechtstreden
Type woningmarkt:	Haaglanden en Rotterdam: krap. Drechtsteden: gemiddeld.
Aantal woningen:	35.000

In gesprek met Enno Vitner, beleidsadviseur bij Woonbron.

Huisvesten jullie ook lage middeninkomens? (jaarinkomens tussen € 36.135 en € 40.165)

Ja, dat doen we in woningen boven de tweede aftoppingrens. Het zijn woningen met veel woningwaarderingpunten (wws), die geschikt zijn voor gezinnen. We kiezen bewust voor deze groep, omdat die in de vrije sector nauwelijks een woning kan vinden die past bij haar budget. Vooralsnog verhuurden we dit jaar twee procent van ons totale bezit aan lage middeninkomens. Van ons sociale bezit is dat 1,5 procent. Mogelijk stijgt dit percentage nog iets tegen het einde van het jaar.

Zijn er in jullie werkgebied voldoende woningen voor het middensegment?

We werken in drie regio's. In alle drie de regio's beoogt de gemeente meer woningen te realiseren voor de (lage) middeninkomens. Vooral in Rotterdam en Delft ziet men de behoefte aan meer woningen voor het middensegment ontstaan.

Waarom is het voor jullie belangrijk om de lage middeninkomens te huisvesten?

In de eerste plaats zijn wij er voor de sociale doelgroep met een jaarinkomen tot 36.135 euro. Maar daar waar we betaalbaarheidsproblemen zien ontstaan, willen we mensen helpen om in hun huisvesting te voorzien. Dat geldt met name voor gezinnen die behoren tot de lage middeninkomens. Tevens huisvesten we mensen met een laag middeninkomen die tot de stadsvernieuwingsurgente en bijzondere doelgroepen behoren. Die doelgroepen willen we als corporatie graag helpen. Daarnaast is er ook een eigen belang. Er zijn woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens die moeilijk te verhuren zijn aan de sociale doelgroep. Door deze woningen ook beschikbaar te stellen aan de lage middeninkomens helpen we enerzijds de lage middeninkomens terwijl wij anderzijds onze woningen succesvol kunnen verhuren.

Weten de lage middeninkomens uw corporatie te vinden?

Niet echt. Het aantal reacties van de lage middeninkomens valt erg tegen. We vermoeden dat ze onze adverteerkanalen niet (meer) weten te vinden sinds met Europese regelgeving duidelijk is gemaakt dat corporaties er zijn voor jaarinkomens tot 36.135 euro. De groep die net iets meer inkomen heeft, zoekt nu niet meer via onze systemen naar een woning. Ze beseffen niet dat ze voor sommige sociale woningen wél in aanmerking komen. Volgend jaar willen we dit nader onderzoeken. Als Woonbron adverteren we op dit moment niet via andere kanalen.

Wat zie je als goede wetgeving om de middeninkomens voldoende te kunnen bedienen?

Het is wenselijk dat de gezinnen van de lage middeninkomens betaalbaar gehuisvest kunnen worden. Doordat de huidige inkomensgrens van de sociale doelgroep voor ieder type huishouden gelijk is, worden gezinnen tot de lage middeninkomens gerekend terwijl zij eigenlijk tot de sociale doelgroep behoren. Door de inkomensgrens te differentiëren naar type huishouden lost het probleem zich naar onze mening mogelijk vanzelf op.

35

4.6 Woonservice Meander

Corporatienaam:	Woonservice Meander
Aantal woningen:	2.200
Regio:	Land van Heusden en Altena in het rivierengebied
Type woningmarkt:	Gemiddeld; Geen leegstand; Landelijk gebied
Woningtoewijzing:	95% sociale huurders, 5% lage middeninkomens, 0% hogere inkomens

In gesprek met Woonservice Meander, Gerben Meijring, adviseur strategie en beleid.

Huisvesten jullie ook lage middeninkomens? (jaarinkomens tussen € 36.135 en € 40.165)

Ja, dat doen we. Een half jaar geleden pasten we ons beleid aan en inmiddels bieden we ook bewust woningen aan voor de lage middeninkomens. We zien dat woningen met een huur boven de tweede aftoppingsgrens van 635,05 euro te duur zijn voor de sociale doelgroep. Daarom stellen we de woningen boven die grens beschikbaar voor de lage middeninkomens, dus huishoudens met een jaarinkomen vanaf 36.135 euro. We streven ernaar dat minimaal 85 procent van de woningen beschikbaar is voor de sociale doelgroep. Dat betekent dat de overige 15 procent van de woningen beschikbaar komt voor de lage middeninkomens. Een belangrijke noot hierbij is wel, dat we de huisvesting van de lage middeninkomens niet ten koste willen laten gaan van de sociale doelgroep. Daarom huisvesten we de lage middeninkomens bijna altijd in de woningen boven de tweede

aftoppingsgrens van 635,05 euro, enkele uitzonderingen daargelaten. Daarbij maken we geen onderscheid naar type huishoudens.

Zijn er in jullie werkgebied voldoende woningen voor het middensegment?

Nee, die zijn er niet. Woningen voor deze doelgroep worden slechts sporadisch aangeboden door de markt. Onlangs leverde een particuliere belegger een nieuwbouwcomplex voor deze doelgroep op, maar dat gebeurt helaas zelden. Deze doelgroep valt tussen wal en schip. Dit merkten we toen we een circa 15 grondgebonden seniorenwoningen uit de jaren 70 “een tweede leven” gaven door ze aan de buitenkant esthetisch op te knappen, voorzagen van een nieuw geïsoleerd dak en een dakkapel, en vervolgens verkochten als kluswoningen voor een bedrag van ongeveer 110.000 euro. Daar was veel belangstelling voor.

Waarom is het voor jullie belangrijk om de lage middeninkomens te huisvesten?

Voor ons zijn er drie belangrijke redenen:

- 1) Het is voor de regio van belang dat de middeninkomens een plek hebben en houden ten behoeve van de doorstroming en de draagkracht van voorzieningen. In de dertien kernen met ons woningbezit komen de voorzieningen – supermarkten en scholen – steeds meer onder druk te staan. Door woningen voor de middeninkomens aan te bieden, kunnen zij in de kernen wonen en bijdragen aan het draagvlak voor de voorzieningen.
- 2) We vinden het belangrijk om gemengde buurten en straten te hebben, waarin een gemengd huurdersbestand woont.
- 3) Sociale huurders kunnen woningen boven de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens vaak amper betalen. De inkomensplaatjes van het Nibud bevestigen dit. Om betalingsproblemen te voorkomen verhuren we ongeveer 15 procent van die woningen aan de lage middeninkomens.

36

Weten de lage middeninkomens uw corporatie te vinden?

Het aantal dat ons vindt, zou hoger kunnen zijn. Onze verhuringen van het DAEB-segment gaan via het Woonmarketingsmodel van Woongaard. Een groot deel van de woningzoekende middeninkomens meldt zich daar niet aan, omdat ze denken niet voor de woningen in aanmerking te komen. Een ander deel van de woningzoekenden loopt nu nog tegen een soort ‘selectie aan de poort’ aan. Zodra ze zich aanmelden, moeten ze hun inkomen opgeven. Op basis daarvan krijgen ze het woningaanbod te zien dat past bij hun inkomen. Dat betekent dat ze geen woningen met een huurprijs onder de 711 euro te zien krijgen. Een ongewenste situatie, dus dit wordt aangepast. Toch verhuren we nu via het woonruimteverdeelsysteem wel woningen aan lage middeninkomens. Dit komt doordat ze bij aanvang van hun woningzoektocht minder verdienen dan ze nu doen of dat ze niet precies wisten wat ze verdienen en een bedrag onder de 36.135 euro invulden. Natuurlijk wordt, voordat een woning daadwerkelijk wordt verhuurd, altijd het inkomen gecheckt om te kijken of dit passend is, binnen de inkomensgrenzen valt en voldoet aan de 80-10-10 regel. Soms zijn er woningen boven de aftoppingsgrens die we moeilijk verhuurd krijgen via Woongaard. Dan bieden we ze na een tijdje ook aan via een website voor particuliere woningen.

Wat zie je als goede wetgeving om de middeninkomens voldoende te kunnen bedienen?

Het zou mooi zijn als we ook in de toekomst tegemoet kunnen blijven komen aan de middeninkomens. Momenteel zijn er te weinig woningen voor ze. Sowieso is een verruiming van de 90-10 regel wenselijk. Zelf pleit ik voor een verhouding van 80-20. Daarmee vervullen we als corporaties nog steeds onze sociale taak en kunnen we er tegelijkertijd voor zorgen dat lage middeninkomensgroepen niet langer tussen wal en schip vallen.

4.7 Woonstad Rotterdam

Corporatienaam:	Woonstad Rotterdam
Regio:	Rotterdam
Type woningmarkt:	Krap, gemiddeld. Inschrijfduur is 3 jaar
Aantal woningen:	44.000 woningen exclusief Stadswonen

In gesprek met Woonstad Rotterdam, Melvin Pool, Senior adviseur strategie.

Huisvesten jullie ook lage middeninkomens? (inkomen tussen € 36.135 - € 40.165)

Ja, zowel in onze DAEB-, als in onze niet-DAEB portefeuille. De 10 procent van ons sociale bezit die we mogen inzetten voor deze doelgroep willen we graag benutten. Het is voor ons een max, niet een streefpercentage. Vorig jaar verhuurden we 3 procent aan de lage middeninkomens. Dit jaar waarschijnlijk 5 procent. Zij kunnen reageren op de woningen vanaf de tweede aftoppingsgrens.

We hebben een grote niet-DAEB portefeuille om goed tegemoet te kunnen komen aan de (lage) middeninkomens. We willen gaan werken met een voorrangsregeling bij woningen tot 800 euro voor de lage middeninkomens (inkomen tot 40.165 euro). De middeninkomens met een inkomen tot 50.000 euro krijgen voorrang op de woningen tussen 800 en 900 euro.

Zijn er in jullie werkgebied voldoende woningen voor het middensegment?

In de beleving is er een groot tekort. Wel varieert dat erg in de verschillende wijken. Aan de noordkant van Rotterdam is de woningdruk hoog, terwijl de woningdruk in Rotterdam Zuid laag is. De (koop)prijzen in noord zijn veel hoger dan in zuid.

37

Waarom is het voor jullie belangrijk om de lage middeninkomens te huisvesten?

Deze groep heeft het lastig qua betaalbaarheid uitgaande van de NIBUD-tabellen. Afhankelijk van het type huishouden zijn vrije sectorwoningen nauwelijks betaalbaar bij een inkomen van 36.135 euro. Een huur van 711 euro is vaak te hoog. Het zou goed zijn dat er op Rijksniveau differentiatie wordt aangebracht in plaats van één inkomensgrens voor alle type huishoudens. Als we voor lage middeninkomens geen woningen beschikbaar stellen, betekent dat dat zij waarschijnlijk verdrongen worden uit de populaire wijken. Dat willen we voorkomen.

Weten de lage middeninkomens uw corporatie te vinden?

Ja. In ons woonruimteverdeelsysteem heeft 2 procent van de woningzoekende een laag middeninkomen. Van onze verhuren behoort 3 procent tot die groep.

Zijn er belemmeringen in de huidige toewijzingsregels?

Vermoedelijk is het aantal huishoudens met een laag middeninkomen dat op zoek is naar een woning groter dan het aantal dat staat ingeschreven in het woonruimteverdeelsysteem. Eerst kwamen zij niet meer in aanmerking voor sociale woningen, dus schreven zij zich uit. Inmiddels mogen zij wel weer reageren op deze woningen. De kans is groot een deel van hen dit niet weet. Het deel van hen dat zich weer wel heeft ingeschreven, heeft een korte inschrijfduur waardoor de kans kleiner is dat ze de woning toegewezen krijgen. Toewijzing gaat bij ons op basis van inschrijfduur.

Wat zie je als goede wetgeving om de middeninkomens voldoende te kunnen bedienen?

Het is noodzakelijk dat corporaties woningen voor de lage middeninkomens kunnen blijven bieden. De 10 procent regeling komt daarin tegemoet. Een inkomensdifferentiatie naar type huishouden zou voor verbetering zorgen. Gezinnen uit deze groep kunnen nauwelijks een huurprijs boven de 711 euro betalen.

4.8 Gemeente Lelystad

Gemeente:	Lelystad
Type woningmarkt:	Gemiddeld, groei ambities
Aanwezige corporaties:	Centrada en enkele kleinere
Aantal corporatiewoningen:	8.600

In gesprek met Gemeente Lelystad, Mirte Verouden, beleidsadviseur Wonen.

Zijn er in de reguliere markt voldoende woningen voor de lage middeninkomens? (inkomen tussen € 36.135 - € 40.165)

Ja, in Lelystad hebben we veel koopwoningen in het goedkopere segment die aansluiten bij het budget van de lage middeninkomens. Rijtjes woningen zijn er bij ons vanaf 150.000 euro. Als gemeente stimuleren we de kopersmarkt via een starterslening. Het percentage middeninkomens ligt in Lelystad overigens onder het landelijke percentage, namelijk 10 procent ten opzichte van 12 procent landelijk. We hebben weinig 'goedkope scheefwoners', namelijk 12 procent tegen 21 procent landelijk. In absolute zin zijn er ruim voldoende woningen voor deze doelgroep. We verwachten echter dat er een mismatch zal ontstaan bij het type woningen. Door demografische ontwikkelingen ontstaat steeds meer behoefte aan appartementen, die in onze gemeente nauwelijks beschikbaar zijn. In Lelystad is tevens een toename aan ZZp-ers en mensen met een los dienstverband. Zij kunnen niet kopen en kunnen ook niet terecht in het middensegment, want daar wordt vaak een inkomen van vier keer de huurprijs gevraagd.

Is het de verantwoordelijkheid van corporaties om lage middeninkomens te huisvesten?

We vinden het niet hun maatschappelijke verantwoordelijkheid, maar corporaties kunnen wel een bijdrage leveren aan de woningvoorziening voor een specifiek segment. Bijvoorbeeld op het gebied van woonvormen voor senioren. Corporaties zijn praktische partners waar we veel contact mee hebben. We zoeken de samenwerking met corporaties vooral vanuit een praktisch-organisatorische invalshoek.

Vindt u het wenselijk dat de lage middeninkomens in aanmerking komen voor de sociale woningvoorraad?

Centrada verhuurt al haar woningen onder de 710,68 euro aan huishoudens met een inkomen tot 40.349 euro. Dus de lage middeninkomens komen in de sociale voorraad terecht. Als gemeente vinden we de huisvesting van huurtoeslaggerechtigden het allerbelangrijkste. Dat is in Lelystad een grote groep die veel betaalrisico's met zich meebrengt.

Maken jullie prestatieafspraken over de huisvesting van lage middeninkomens?

Onze focus ligt bij de betaalbaarheid van wonen voor de primaire doelgroep, de huurtoeslaggerechtigden. Daarnaast is er enige aandacht voor huurders met een iets hoger inkomen. In de prestatieafspraken bakenen we af welke huurders in aanmerking komen voor de woningen van Centrada; dat zijn alle huurders met een jaarinkomen van maximaal 40.349 euro (prijspeil 2017). Voor

huishoudens met urgentie geldt een maximale inkomensgrens van 44.888 euro (prijspeil 2017). Tevens hebben we afgesproken dat Centrada per 1 januari 2018 800 woningen overhevelt naar de administratief gescheiden niet-DAEB portefeuille. De huurprijs van die woningen blijft in 2018 onder de liberalisatiegrens.

Wat doen jullie als gemeente nog meer voor de lage middeninkomens?

Bij ons bestaat er vooral een groeiende behoefte aan een ander type woning, namelijk appartementen. Tegelijkertijd staan er veel kantoorpanden leeg. We zetten daarom in op transformatie van bedrijfsmatig vastgoed naar appartementen en zijn hierover in gesprek met marktpartijen.

4.9 Gemeente 's-Hertogenbosch

Gemeente:	Den Bosch
Type woningmarkt:	Krap
Aanwezige corporaties:	Brabant Wonen, Zayaz, Kleine Meijerij en Mooiland (grootste)
Aantal corporatiewoningen	24.000

In gesprek met Gemeente 's-Hertogenbosch, Janine Meesters (onderzoeker woningmarkt en demografie) en Tim Cools (beleidsadviseur wonen).

Zijn er, in de reguliere markt, voldoende woningen voor de lage middeninkomens?

Nee, er is een tekort in de huursector aan woningen tussen de 711 en 900 euro (/1.000 euro). De grens van 900 euro hanteren we in ons woonbeleid (Woonagenda 2017/2018). Overigens is er (landelijk) nog niet een eenduidig beeld waar de bovengrens precies moet liggen en verschilt mogelijk ook per huishoudensgroep en regio.

De woningen die de markt onlangs in 's-Hertogenbosch opleverde, zijn in dat segment ook relatief klein. In totaal is van de ruim 1.000 woningen in 2017 ruim 10 procent in de middenhuur gerealiseerd. Het aanbod is eenzijdig. Het laatst opgeleverde project is een getransformeerd kantoorpand met kleine woningen van ongeveer 40m². In dergelijke kleine woningen passen geen gezinnen en ook financieel is een dergelijke huurprijs vaak te hoog voor de lage middeninkomens. Er zijn nog maar een beperkt aantal projecten met grondgebonden woningen in de middenhuur.

Is het de verantwoordelijkheid van corporaties om lage middeninkomens te huisvesten?

We vinden zowel marktpartijen als corporaties verantwoordelijk voor het realiseren van voldoende aanbod in het middensegment. De lage middeninkomens liggen qua huisvestingsproblematiek in het verlengde van de sociale doelgroep van woningcorporaties. Er is onvoldoende aanbod voor deze groep in Den Bosch, waarbij een deel ook echt niet meer kan betalen voor een woning dan 600 tot 800 euro. Er is echter ook een woningtekort voor de primaire en secundaire doelgroep in de gemeente wat aandacht vraagt.

Vindt u het wenselijk dat de lage middeninkomens in aanmerking komen voor de sociale woningvoorraad?

De 'groep' lage middeninkomens wordt nu afgebakend op basis van hun jaarinkomen. Daarbij wordt niet gekeken naar het type huishouden. De maandlasten voor een eenpersoonshuishouden zijn veel lager dan die voor een gezin. Gezinnen houden minder geld over om hun huur van te betalen. Voor hen

is een huurprijs hoger dan 710 vaak niet betaalbaar. Daarom vinden we dat gezinnen in potentie ook in aanmerking moeten kunnen komen voor corporatiewoningen met een huurprijs lager dan 710 euro.

We hebben op dit moment vanuit de gemeente geen volledig zicht op wie er precies is gehuisvest in de 20 procent-ruimte maar deze wordt niet volledig ingezet. Woningen die binnen deze 20 procent-ruimte verhuurd worden, worden nu wel verhuurd aan mensen met een inkomen boven 36.135 euro. Het gaat dan om herstructureringsurgente. En het gaat om mensen die een woning willen huren waar ook makkelijk zorg verleend kan worden. Het verlenen van zorg is op dat punt dan belangrijker dan welk inkomen iemand precies heeft. De ruimte is ook nodig om de onzekerheden wie nu precies welk inkomen heeft op te kunnen vangen om zo te voldoen aan de regels. Bovendien wordt de volledige ruimte nu ook niet benut omdat er ook woningtekorten zijn voor de primaire en secundaire doelgroep.

Overigens is de doelgroep van lage middeninkomens groter dan de 10 procent aan extra ruimte die tot 2021 in potentie wordt geboden binnen de toewijzing in het DAEB-segment. Het is dan ook de wens om met het scheiden van DAEB/niet-DAEB in de toekomst flexibiliteit te houden om ook in het niet-DAEB-segment een huur te mogen vragen tussen de 600 en 800 euro. Dit zodat je dan lage middeninkomens kunt bedienen die niet gehuisvest wordt door de markt of in de 10 procent vrije ruimte (indien die na 2021 nog bestaat). Bij het scheiden kun je nu eenmalig het besluit voor de toekomst nemen om zo die flexibiliteit te creëren. Daarmee is nog niet gezegd dat je ook gebruik maakt van al die ruimte, omdat je ook nog een opgave hebt voor het huisvesten van de primaire en secundaire doelgroep. We voeren dan ook het gesprek in het DriePartijenOverleg tussen huurdersplatform-corporaties-gemeente op welke groepen je inzet.

40

Maakten jullie prestatieafspraken over de huisvesting van lage middeninkomens?

De focus van de prestatieafspraken ligt op de huisvesting van de sociale doelgroep. Betaalbaarheid en beschikbaarheid is voor hen heel belangrijk. Om tegemoet te komen aan de lage middeninkomens spraken we af dat twee corporaties gezamenlijk ongeveer 1.300 zelfstandige sociale huurwoningen overhevelen naar hun niet-DAEB portefeuilles en 200 zorgappartementen. Daarmee wordt de flexibiliteit gecreëerd om toekomstig de keuze te hebben of je de woningen verhuurt tegen een huurprijs onder of vlak boven de liberalisatiegrens voor de lage middeninkomens. Het gaat er om dat je op de totale portefeuille van je niet-DAEB je voldoet aan de gestelde (marktconforme) rendementseisen. Daarbinnen zou je dan kunnen differentiëren in huurniveaus om zo ook de lage middeninkomens te kunnen bedienen. De Autoriteit Woningmarkt is nog niet akkoord gegaan met het scheidingsvoorstel. Corporaties zijn met de Autoriteit in gesprek.

Wat doen jullie als gemeente nog meer voor de lage middeninkomens?

Bij nieuwbouw sturen we op de verhouding sociale huur (minimaal 25%), middeldure huur en sociale koop (15%), en dure huur en (middel)dure koop (60%). De verhoudingen staan in ons huisvestingsbeleid (Woonagenda 2017/2018). We sturen erop dat de markt niet enkel hele dure kleine appartementen en woningen realiseert. We hebben met het ministerie van BZK ook een Samenwerkingstafel Middenhuur georganiseerd en willen die samenwerking de komende tijd ook regionaal blijven opzoeken met alle partijen. Verder hebben we op dit moment ook nog startersleningen voor starters die willen kopen.

4.10 Huurdersfederatie Emmen

Huurdersorganisatie:	Huurdersfederatie Emmen, gelinkt aan Lefier
Type woningmarkt:	Ruim; krimp gebied; grote gemeente
Aanwezige corporaties:	Lefier 70%, Domesta 25%, Woonservice 5%

In gesprek met Huurdersfederatie Emmen, Liesbeth Westen, coördinator.

Zijn er, in de reguliere markt, voldoende woningen voor de lage middeninkomens?

Emmen is een ruime woningmarkt, waar veel sociale huurders met betaalbaarheidsproblemen wonen. Dat zijn zowel huurders met lage inkomens uit arbeid, als van uitkeringen. Het is vergeleken met de meeste andere Nederlandse gemeenten niet duur om hier een woning te kopen. Een groot deel van de (lage) middeninkomens zal hiertoe in staat zijn, maar er zullen natuurlijk ook gezinnen zijn die niet kunnen kopen. Bijvoorbeeld door hoge schulden of andere redenen. Voor hen bestaat de mogelijkheid te huren. Ik heb dus niet het idee dat de lage middeninkomens in Emmen tekort komen. Koop door lage middeninkomens levert wel vaak andere problemen op, zoals (achterstallig) groot onderhoud, omdat daar geen geld meer voor is. Dit kan ook invloed hebben de leefbaarheid en gevolgen hebben voor de woningen van de woningcorporatie (vooral bij gespikkeld bezit).

Is het de verantwoordelijkheid van corporaties om lage middeninkomens te huisvesten?

Als huurdersfederatie geven wij, om bovengenoemde reden, de groep lage middeninkomens niet direct de prioriteit. Maar als zij niet in aanmerking komen voor koopwoningen, dan vinden wij dat ze wel terecht moeten kunnen in een corporatiewoning. De commerciële markt vraagt namelijk hoge huren. Het laatste wat we willen is dat ook deze doelgroep met betaalbaarheidsproblemen te maken krijgt.

41

Vindt u het wenselijk dat de lage middeninkomens in aanmerking komen voor de sociale woningvoorraad of voor het niet-DAEB-bezit?

Als de huisvesting van de lage middeninkomens niet ten koste gaat van de beschikbaarheid voor de sociale doelgroep dan vinden wij dat als huurdersfederatie geen probleem. Het is een goede zaak als ook zij in betaalbare woningen terecht komen, want commerciële partijen vragen veel hogere huren. Een ander positief aspect is hun menging in wijken en complexen dat ervoor zorgt dat er geen segregatie ontstaat. Door de toenemende krimp komen er steeds meer sociale woningen vrij. Sloop-nieuwbouw vindt plaats omdat er eengezinswoningen vrijkomen en er onder de sociale doelgroep steeds meer behoefte is aan appartementen voor één- of tweepersoonshuishoudens.

5 Conclusie en aanbevelingen

Huishoudens met een jaarinkomen vanaf 36.165 euro (prijspeil 2017) behoren niet meer tot de sociale doelgroep en zijn primair aangewezen op geliberaliseerde woningen. In dit onderzoek gingen we in op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor de huurders die primair zijn aangewezen op het middensegment en gingen we in op de rol van woningcorporaties daarin. Op basis van de bevindingen stellen we aan het eind van dit hoofdstuk enkele beleidsaanbevelingen voor.

711 euro huur is voor veel huishoudens onbetaalbaar

Het middensegment huurwoningen – met een huurprijs tussen 711 en 980 euro – is voor een deel van de huurders met een jaarinkomen vanaf 36.165 euro niet betaalbaar. Deze 122.800 huishoudens behoren gezien hun inkomen niet tot de sociale doelgroep, maar hebben op basis van hun besteedbaar inkomen onvoldoende financiële ruimte om een geliberaliseerde huurwoning van 711 euro te betalen (= huishoudens met een advieshuur tot 711 euro). De mismatch tussen financiële ruimte en huurprijs kan sterk variëren. Het kan zijn dat een huishouden een maximale huurprijs van 710 euro kan betalen en zij in een woning van 712 euro wonen. In dat geval is de mismatch klein. Het kan ook voorkomen dat hetzelfde huishouden in een woning woont van 980 euro. Het gaat om stellen tot de AOW-leeftijd en om grote en kleine gezinnen. Hun overige kosten voor levensonderhoud zijn hoger dan bij eenpersoonshuishoudens, die met een inkomen van 36.165 wel financiële ruimte hebben voor een geliberaliseerde huurprijs van 711 euro. Ook stellen vanaf de AOW-leeftijd en eenoudergezinnen (vanwege vele toeslagen) hebben financiële ruimte voor een huurprijs van 711 euro. In totaal hebben 268.500 huishoudens met een inkomen vanaf 36.165 euro een advieshuur tussen 711 en 980 euro.

42

Middeninkomens wonen vooral in koopwoningen

De huishoudens met een jaarinkomen boven de 36.165 euro – met een advieshuur van zowel maximaal 711 als van 711 tot 980 euro – wonen in alle provincies grotendeels in koopwoningen. Dit varieert van 55 procent in Utrecht tot 83 procent in Overijssel. Een koopwoning is echter lang niet voor alle middeninkomens die willen verhuizen een mogelijkheid. In het noordelijke deel van de Randstad, de Veluwe, het Rivierengebied en in Oost-Brabant zijn weinig passende koopwoningen wanneer zij geen of weinig eigen vermogen meenemen. Dit is echter een theoretische exercitie, want het is niet gegarandeerd dat er in de andere provincies ook daadwerkelijk woningen met geschikte prijzen te koop staan.

Woonsituatie en betaalbaarheid huishoudens met advieshuur tot 711 euro

Van huishoudens met een advieshuur tot 711 euro woont nu 61 procent in een koopwoning en 39 procent in een huurwoning. 7 procent betaalt een vrije sector huurprijs waarvan we kunnen constateren dat deze eigenlijk te duur is. Na verhuizing komt van deze groep nog slechts 41 procent in een koopwoning terecht. Dit verschil valt vrijwel ten goede aan woningen met een geliberaliseerde huurprijs waar 25 procent van de verhuizers terecht komt. Die kunnen zij gezien hun bestedingsruimte eigenlijk niet betalen. Het lijkt erop dat wonen voor deze huishoudens minder betaalbaar wordt. Het percentage huishoudens in een woning onder de liberalisatiegrens is licht gedaald.

Woonsituatie en betaalbaarheid huishoudens met een advieshuur van 711 euro tot 980 euro

Van de huishoudens met een advieshuur tussen de 711 euro en 980 woont 66 procent in een koopwoning en 36 procent in een huurwoning. Na verhuizing komt nog maar 39 procent in de koopsector terecht. Na verhuizing komen zij ook steeds vaker in woningen met huurprijzen boven de

711 euro (8% momenteel en 32% na verhuizing). Dit past bij hun financiële bestedingsruimte. Daarvan komt echter een groter aantal dan voorheen terecht in woningen duurder dan 980 euro per maand. Dat zijn woningen die voor hen, gezien hun financiële ruimte, niet betaalbaar zijn. Kortom, wonen wordt ook voor deze 'groep' duurder, maar voor de meeste huishoudens lijkt dit te passen bij hun financiële bestedingsruimte. Zij kunnen een huur tot 980 euro betalen.

Rol corporaties

Het merendeel van de woningcorporaties vindt dat zij een rol heeft in het huisvesten van huishoudens met een jaarinkomen van 36.165 tot 40.349 euro. Alle ondervraagde corporaties geven aan die huishoudens in 2016 in de sociale woningvoorraad te hebben gehuisvest. Toch geeft een klein deel van hen aan deze huishoudens in principe niet in de sociale woningvoorraad te huisvesten. De praktijk kan soms afwijken van hun algemene beleidslijn. De meest genoemde motivatie voor corporaties om hen te huisvesten is dat er voor die huishoudens weinig alternatieven (particuliere sector of koop) in de regio zijn (= lage beschikbaarheid). Als het gaat om gezinnen willen ze die graag huisvesten uit betaalbaarheidsoverwegingen, omdat voor hen een huurwoning boven de 711 euro niet te betalen is.

Inzet extra 10 procent toewijzingsruimte

Deze nieuwe inkomensgrens sluit bij stellen tot de AOW-leeftijd goed aan op het jaarinkomen dat zij nodig hebben om een woning vanaf 711 euro te betalen, dat is 40.635 euro. Een inkomensgrens van 40.349 euro betekent dat er nog steeds veel (kleine en grote) gezinnen zijn, die buiten de sociale sector vallen die geen financiële ruimte hebben om een geliberaliseerde huur te betalen. Een deel van de corporaties heeft sinds de invoering van de extra 10 procent toewijzingsruimte in 2016 hun toewijzingsbeleid aangepast om meer huishoudens in de inkomenscategorie 36.165 tot 40.349 euro te huisvesten. Die extra 10 procent wordt niet volledig benut. Gemiddeld wordt 4 procent van de sociale woningvoorraad toegewezen aan deze huishoudens. Ook corporaties die aangaven specifiek in te zetten op de huisvesting van die huishoudens benutten slechts 5 procent. Mogelijk komt deze onvolledige benutting doordat huishoudens de corporatiewoningen niet voldoende weten te vinden. Corporaties zien belemmeringen waardoor dit het geval kan zijn. Een belangrijke reden is dat sinds 2011 duidelijk is gecommuniceerd dat woningcorporaties er niet zijn voor huishoudens met een inkomen boven 36.165 euro. Daardoor schrijven deze huishoudens zich niet in bij hun regionale woonruimteverdeelsysteem. Doen zij dit wel dan is hun inschrijfduur vaak korter dan die van woningzoekenden uit de sociale doelgroep en/of worden zij niet toegelaten in het systeem.

43

Aanbeveling 1: inkomensgrenzen differentiëren

De huidige uniforme inkomensgrens van 36.165 euro sluit niet aan bij de bestedingsruimte voor wonen per type huishouden. Er zijn huishoudens die met dat inkomen geen huur van 711 euro kunnen betalen. Dat zijn gezinnen (klein en groot) en stellen onder de AOW-leeftijd. Er zijn ook huishoudens met dat inkomen die een hogere huur kunnen betalen. Dat zijn de eenpersoonshuishoudens en eenoudergezinnen. We stellen voor om de inkomensgrens te differentiëren op een dusdanige manier dat huishoudens die op basis van hun bestedingsruimte voor wonen zijn aangewezen op de sociale sector daar ook terecht kunnen. Dat betekent dat er per type huishouden een inkomensgrens komt.

Voor gezinnen en stellen gaat de inkomensgrens omlaag. Voor eenpersoonshuishoudens en eenoudergezinnen gaat de inkomensgrens omhoog. Wanneer de inkomensgrens van alleenstaanden verlaagd wordt, kan de inkomensgrens voor grotere huishoudens omhoog, zonder dat de totale omvang van de sociale doelgroep erg veranderd.

Huidige belemmeringen bestrijden

De belemmeringen die met de huidige extra 10 procent ruimte ervaren worden, komen met deze aanbeveling deels te vervallen. De huishoudens met een adviesuur van maximaal 711 euro (gezinnen en stellen) behoren dan tot de sociale doelgroep, waardoor het logisch is dat zij voor een woning terecht kunnen bij woningcorporaties. Hun inschrijfduur blijft echter wel achterlopen op de huishoudens die nu al tot de sociale doelgroep behoren. Deze inhaalslag vraagt tijd. Communicatie is wel een belangrijk aandachtspunt, zodat deze huishoudens weten dat ze bij woningcorporaties terecht kunnen voor een woning.

Uitvoering

In de praktijk betekent een differentiatie per huishoudtype dat er zeven verschillende inkomensgrenzen gehanteerd worden. Dat kan tegen uitvoeringsproblemen aanlopen. Het is van belang om bij de uitwerking van de regeling rekening te houden met zowel de verschillende huishoudensgroepen en bijbehorende inkomensgrenzen, als met de uitvoerbaarheid en transparantie van de regeling. Als alternatief stellen we voor om twee (nader te bepalen) inkomensgrenzen te hanteren. Eén lagere dan 36.165 euro voor de eenoudergezinnen en eenpersoonshuishoudens en één hogere voor de gezinnen en stellen. Aandachtspunt is wel dat er voldoende aanbod in het middensegment (711 tot 980 euro) moet zijn voor de huishoudens die niet tot de sociale doelgroep behoren.

Aanbeveling 2: 90-10 regeling noodzakelijk

Deze aanbeveling heeft als voorwaarde dat aanbeveling 1, een differentiatie van de inkomensgrenzen, wordt toegepast. In 2021 stopt de tijdelijke extra 10 procent toewijzingsruimte (80-10-10 regeling) en kunnen corporaties niet meer 20 maar weer 10 procent van hun sociale woningen toewijzen aan huishoudens anders dan de sociale doelgroep. Bijna alle corporaties gaven aan een rol voor de sector te zien in de huisvesting van de lage middeninkomens. Toch bleek dat corporaties in 2016 slechts 4 procent van hun sociale woningvoorraad toewezen aan de lage middeninkomens, terwijl zij 10 procent extra ruimte kregen. Die vier procent die ze benutten, past bij de meeste corporaties binnen hun reguliere 10 procent van de sociale woningvoorraad die zij niet aan de sociale doelgroep hoeven toe te wijzen. Dit lijkt helemaal het geval als de inkomensgrenzen gedifferentieerd worden en er meer gezinnen en stellen binnen de sociale doelgroep vallen.

44

Het advies is om naast de differentiatie van de inkomensgrens, de reguliere 90-10 regeling te continueren. De tijdelijke extra 10 procent toewijzingsruimte specifiek voor huishoudens met een inkomen van 36.165 tot 40.360 euro lijkt dan niet noodzakelijk, omdat hun toewijzing binnen de reguliere 10 procent uitzonderingen valt. Deze 10 procent blijft noodzakelijk voor de huisvesting van huisvestingsurgenten, zoals statushouders, herhuisvesters, uitstromers uit de Maatschappelijke Opvang. De 10 procent kan daarnaast ingezet worden voor het huisvesten van de huishoudens die hoogstwaarschijnlijk ook na het differentiëren van de inkomensgrens buiten de boot vallen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de grote gezinnen die pas bij een heel hoog inkomen een financiële ruimte overhouden voor een huur van 711 euro. Van deze groep is het aantal beperkt.

6 Bijlagen

6.1 Geïnterviewden

Gemeente Lelystad	Mirte Verouden
Gemeente 's-Hertogenbosch	Janine Meesters en Tim Cools
Huurdersfederatie Emmen	Liesbeth Westen
Kleurrijk Wonen	Jacqueline Goossens
R&B Wonen	Dick Koomen
Rijswijk Wonen	Marion Wendel
Talis	Claudia van der Wel
Woonbron	Enno Vitner
Woonservice Meander	Gerben Meijering
Woonstad Rotterdam	Melvin Pool

6.2 Literatuurlijst

Beuzenberg, V., Broxterman, E., Corèl, A., Kromhout, S. & Van der Wilt, G. (2017), *Evaluatie passend toewijzen. Eén jaar verder*. Den Haag: Platform31.

Groot, C., Mohlmann, J. & Lejour, A. (2016), *De positie van middeninkomens op de woningmarkt* (CPB Policy brief 2016/13). Den Haag: Centraal Planbureau.

45

Kromhout, S. Smeulders, E. & Scheele-Goedhart, J. (2010), *Tussen wal en schip. Twee deelstudies naar de gevolgen van de 90%-norm*. Amsterdam: RIGO.

Schilder, F. & Conijn, N. (2017), *Middeninkomens op de woningmarkt. Ontwikkelingen in een veranderend economisch klimaat* (ASRE Research paper 2017-01), Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.

Van Middelkoop, M. & Schilder, F. (2017), *Middeninkomens op de woningmarkt. Ruimte op een krap speelveld*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

Vlak, A., Van Middelkoop, M., Schilder, F. & Eskinazi, M. (2017), *Perspectieven voor het middensegment van de woningmarkt. Verkenning van maatregelen ter bevordering van het aanbod*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

Witjes, B. (2016). *Ongelijke gevallen Ongelijk behandeld*. Delft: TU Delft.