

% Huur op Maat

Veelgestelde vragen

1. Ga ik straks meer of minder betalen voor dezelfde woning?

Alleen als je gaat verhuizen, verandert er iets. Sommige woningen worden goedkoper dan nu, andere wat duurder. Voor mensen met lagere inkomens worden veel woningen goedkoper. Voor hogere inkomensgroepen in Amersfoort en Doetinchem wordt het huren van een sociale huurwoning in het algemeen duurder. Voor Huur op Maat begon, konden de huurders daar een sociale huurwoning betrekken tegen de sociale huurprijs. Hier staat tegenover dat zij op de woningmarkt meer te kiezen krijgen.

Als het inkomen stijgt gaan mensen geleidelijk meer betalen.

2. Waarom kunnen mensen met een laag inkomen niet gewoon in een huis wonen dat bij hun inkomen past? Als iemand zich geen dure auto kan permitteren, vinden we het toch volstrekt normaal dat hij geen subsidie krijgt om die wel te kunnen aanschaffen?

Wonen is een eerste levensbehoefte. En dat wonen is voor veel mensen in Nederland erg duur. Zonder korting is het voor mensen met een laag inkomen zelfs onbetaalbaar. We zijn van mening dat een gezin met kinderen niet verplicht in een klein flatje moet wonen. Dat past niet in de solidariteitsgedachte in onze samenleving.

3. Mensen die meer gaan verdienen zijn de dupe.

Huurkortingen van corporaties zijn voor mensen met lage inkomens nodig om hun woning te kunnen betalen. Het is logisch dat iemand die genoeg verdient, die korting niet krijgt.

Als het inkomen van de huurder stijgt, vermindert de korting bij Huur op Maat geleidelijk.

Mensen houden dus voldoende over van hetgeen ze meer verdienen. Zolang mensen nog in aanmerking komen voor huurtoeslag, blijft de huurkorting gelijk als het inkomen stijgt.

4. Zijn middeninkomens duurder uit met Huur op Maat?

Soms wel en soms niet. In Amersfoort en Doetinchem zijn de middeninkomens duurder uit, want de afgelopen jaren mochten zij sociale huurwoningen huren tegen de sociale huurprijs. Met Huur op Maat krijgen middeninkomens nog steeds korting, maar minder. In andere regio's kwamen de middeninkomens vóór Huur op Maat niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en waren aangewezen op een duurder vrijesectorwoning. Vrijesectorwoningen zijn met Huur op Maat juist goedkoper voor middeninkomens.

5. Bij de bakker betaal je toch ook niet meer voor je brood als je meer verdient?

De bakker heeft geen maatschappelijke taak om brood betaalbaar te maken voor mensen die het niet kunnen betalen. Corporaties hebben die taak wel. Het is logisch dat ze de kortingen die ze daarvoor geven, alleen geven als het echt nodig is.

6. Dat woningcorporaties de huren van hun woningen generiek zouden drukken, is niet te zien en controleren. Wie zegt eigenlijk dat daar veel geld mee is gemoeid?

Volgens een berekening van het Centraal Planbureau (CPB) is daar in Nederland per jaar een bedrag van maar liefst twaalf miljard euro mee gemoeid. Dat is zes keer zo veel als de rijksuitgaven aan huurtoeslag. Ook al is de raming van het CPB misschien te hoog, het geeft wel aan dat de onzichtbare

huurkorting door corporaties fors is. Veel mensen krijgen dus een subsidie op hun huur die ze helemaal niet, of maar voor een deel nodig hebben. Door de korting te laten afhangen van het inkomen, kan die subsidie veel beter worden besteed.

7. Gaan corporaties meer geld verdienen met Huur op Maat?

Nee, de huurkortingen zijn zodanig vastgesteld dat de totale huuropbrengst voor de corporaties ongeveer gelijk blijft. Grofweg zullen mensen met lagere inkomens met Huur op Maat meer huurkorting ontvangen, en mensen met hogere inkomens minder of geen. In de praktijk zal de opbrengst afhangen van de inkomens van nieuwe huurders en hun inkomensgroei. Huur op Maat is nadrukkelijk niet bedoeld om corporaties meer te laten verdienen.

8. Hoe voorkom je dat corporaties hun leeggekomen woningen alleen nog toewijzen aan mensen met een hoger inkomen? Dan hoeven ze immers minder huurkorting te verlenen, waardoor ze meer geld overhouden.

Corporaties zijn er om mensen met een laag inkomen te huisvesten. Dat blijft zo. Gemeenten kunnen over de toewijzingen met corporaties goede afspraken maken, zoals dat nu al op veel plaatsen in Nederland gebeurt. Gemeente en corporaties leggen dan in de zogenaamde 'prestatieafspraken' vast dat de corporaties een vooraf vastgesteld percentage van de leegkomende woningen toewijzen aan mensen met een bepaald inkomen.

9. Blijven de huren nog wel betaalbaar met Huur op Maat? Als woningen een reëlere huurprijs krijgen, betekent dat in veel gevallen dat ze duurder worden.

De essentie van Huur op Maat is nu juist dat woningen betaalbaar blijven voor alle groepen. En de regeling is zodanig dat iemand die door zijn inkomen net geen huurkorting krijgt, de reële prijs van zijn woning gewoon kan betalen. Daarvoor is gebruikgemaakt van gegevens over uitgavenpatronen van onder meer het NIBUD (Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting).

10. Ben je nu niet overgeleverd aan de corporatie? Stel dat die de korting intrekt?

De corporaties garanderen dat de aanpassing redelijk zal zijn en de betaalbaarheid overeind blijft. De kortingstabel wordt jaarlijks aangepast aan de algemene prijsontwikkeling en de grenzen van de huurtoeslag.

11. Wat gebeurt er als het inkomen van een huishouden tussentijds verandert?

De corporatie voert elk jaar een inkomenstoets uit, gebruikmakend van de inkomensgegevens die zijn vastgesteld door de belastingdienst. Een gewijzigd inkomen komt dan vanzelf naar voren en wordt per 1 juli verrekend in de hoogte van de huurkorting. De belastingdienst heeft vaak een jaar nodig om een jaarinkomen vast te stellen. Daardoor zal de korting gebaseerd zijn op een inkomen van gemiddeld anderhalf jaar geleden. In noodgevallen is er een hardheidsclausule. Bij een sterke inkomensdaling, kan er een uitzondering worden gemaakt en wordt de te betalen huur tussentijds aangepast aan het actuele inkomen (door verhoging van de korting).

12. Waarom wordt de korting niet via de huurtoeslag geregeld?

Het Rijk betaalt de huurtoeslag. Als het Rijk ook nog de huurkortingen zou moeten betalen, is ze vele miljarden euro meer kwijt. In Nederland hebben de corporaties de financiële ruimte om kortingen te geven.

13. De aanpak van Huur op Maat komt niet erg handig over met een aparte persoonsgebonden huurkorting en een huurtoeslag. Kan dat niet efficiënter?

Het kan alleen efficiënter als de huurtoeslag en de huurkorting tot één overzichtelijke woontoeslag worden gecombineerd. Dat is een politieke beslissing, die niet zo makkelijk genomen kan worden. Met Huur op Maat doen we een stap in die richting en verkennen we in de komende drie jaar alvast de effecten.

14. Wat willen de corporaties die Huur op Maat gaan toepassen eigenlijk bereiken?

De pilot-projecten hebben een aantal doelen. Het belangrijkste is de vergroting van de keuzemogelijkheden voor huurders (zowel met lage als met middeninkomens). In de pilots worden meer woningen bereikbaar voor mensen die huurtoeslag ontvangen, maar ook voor mensen die wat meer verdienen, tot zo'n 40.000 euro. Straks kunnen zij reageren op woningen tot wel 765 euro (in Amersfoort).

Andere doelen van de pilot-projecten zijn het bevorderen van gemengde wijken, het beter laten functioneren en aansluiten van de huur- en de koopmarkt en het efficiënter omgaan met volkshuisvestingsgeld.

15. Leidt Huur op Maat inderdaad tot meer keuzevrijheid op de woningmarkt?

Ja, we kunnen nu al vaststellen dat er uit meer woningen gekozen kan gaan worden. Door Huur op Maat kunnen alle inkomensgroepen in nagenoeg de hele corporatievoorraad een woning zoeken. Zo vergroten de corporaties in Amersfoort bijvoorbeeld hun bereikbare voorraad van 76 naar 95 procent van hun totale bezit. Of huurders daar gebruik van maken en het ook als een keuzemogelijkheid ervaren, moet deze pilot de komende jaren uitwijzen. Als er meer doorstroming op gang komt, zal ook het aantal vrijkomende woningen toenemen.

16. Huur op Maat zou de segregatie van wijken doen afnemen. Maar neemt die niet juist toe omdat het voor mensen met een hoger inkomen minder aantrekkelijk wordt in de kwetsbare buurten te blijven wonen? Vroeger betaalden ze daar een heel lage huur. Straks betalen ze meer.

Doordat mensen met lage inkomens onder Huur op Maat ook in nieuwbouwwijken kunnen gaan wonen, zullen daar in ieder geval meer gemengde buurten ontstaan. Intussen zal de segregatie in de kwetsbare wijken naar verwachting niet toenemen. Dat mensen met een hoog inkomen een voor hun woning erg lage huur betalen, is bij Huur op Maat straks inderdaad verleden tijd. Maar woningen in kwetsbare buurten zullen ook voor hen goedkoper zijn dan woningen in goede buurten. Bovendien hebben deze mensen naast de lage prijs vaak meer redenen om te wonen waar ze wonen. Ze worden overigens niet gedwongen te verhuizen, ze gaan alleen meer huur betalen. En als ze wel verhuizen, betalen ze ook elders een hogere prijs.

17. Wat is dat eigenlijk, de reële huurprijs?

Dat is de huurprijs van de woning bij een onbelemmerde werking van vraag en aanbod. Hoe hoog die is, weten we niet precies. De corporaties maken daar ieder op hun manier een schatting van. Grofweg is dat bij een woning met een WOZ-waarde tussen de honderd- en tweehonderdduizend euro gemiddeld een jaarhuur van 4 tot 5 procent van de WOZ-waarde, maar nooit meer dan de maximaal redelijke huurprijs. De huurprijs wordt op deze manier dus veel meer verbonden aan de marktwaarde van de woning.

18. Huurders moeten met hun doopceel bij de corporatie langs om huurkorting te krijgen. Willen ze dat wel?

Huurders die huurtoeslag ontvangen, doen dat nu ook al vaak en hebben daar weinig moeite mee. Bovendien hoeven ze alleen een uitdraai van de gemeente (waarop staat wie in het huis woont), en een vaststelling van de belastingdienst (met daarop het inkomen) te laten zien. Alleen bij het toepassen van de hardheidsclausule (zie vraag 10) zijn loonstrookjes en dergelijke nodig. We zullen tijdens de pilot nagaan of huurders hier problemen mee hebben.

19. Wat vinden de gemeenten waar het wordt toegepast van Huur op Maat?

Die zijn positief. De corporaties hebben ook vooraf met hen gesproken over de invoering van dit nieuwe beleid.

20. Hoe denkt de Woonbond over Huur op Maat?

De Woonbond (landelijke belangenvereniging van huurders en woningzoekenden) ziet voor- en nadelen aan de regeling. De huurdersbond vindt het goed dat mensen met een laag inkomen vaker korting, soms meer korting en vooral meer te kiezen krijgen. Ook vindt de Woonbond het positief dat mensen met een (bescheiden) middeninkomen nu meer te kiezen krijgen en eveneens voor korting in aanmerking komen als de reële huur in verhouding tot het inkomen te hoog is. De Woonbond vindt wel dat de huurkorting niet te snel mag worden afgebouwd of ingetrokken als mensen meer gaan verdienen. En de huur zonder korting mag niet onredelijk hoog zijn. Dat vinden de deelnemers aan Huur op Maat ook. Daarom wordt de korting geleidelijk afgebouwd en wordt de reële huur zorgvuldig vastgesteld.

De Woonbond is er overigens nog niet van overtuigd dat alle veronderstelde voordelen van Huur op Maat daadwerkelijk worden gerealiseerd. Dat zal de praktijk moeten uitwijzen, want deze effecten laten zich moeilijk voorspellen. De Woonbond zal de ervaringen die de komende jaren worden opgedaan met Huur op Maat daarom op de voet volgen en vooral de effecten op de huurlasten kritisch beoordelen. Vooral de lagere inkomens moeten voordeel hebben van Huur op Maat en mogen er absoluut niet op achteruit gaan.

Huur op Maat is een experiment van de SEV

