

# Financiële evaluatie Huur op Markt

## Algemene resultaten en conclusies

Auteurs: Steven Kromhout, Petra Burger, Esther Cozijnsen en Sjoerd Zeelenberg  
(RIGO Research en Advies BV)

Dit is een publicatie in opdracht van de SEV.

U kunt SEV-publicaties downloaden op [www.sev.nl](http://www.sev.nl)

SEV  
Postbus 1878  
3000 BW Rotterdam  
Telefoon 010 - 282 50 50  
[sev@sev.nl](mailto:sev@sev.nl)

De SEV ontwikkelt innovatieve oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken op het gebied van wonen. Wij zijn onafhankelijk, maar kunnen niet zonder initiatiefrijke netwerkpartners. Samen met hen beproeven we ideeën voor innovaties in de praktijk.

De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO Research en Advies. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. Vermenigvuldiging en/of openbaarmaking in welke vorm ook, alsmede opslag in een retrieval system, is uitsluitend toegestaan na schriftelijke toestemming van RIGO Research en Advies. RIGO Research en Advies aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.



# Inhoudsopgave

<b>Samenvatting</b>	<b>Eindevaluatie Huur op Maat</b>	<b>i</b>
I	Opzet experiment	i
II	Verhuringen	i
III	Doelen en resultaten	ii
IV	Effecten op de woningmarkt	iii
V	Meetpunten	v
VI	Draagvlak	v
VII	Een toekomst voor Huur op Maat?	vi
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Huurbeleid ter discussie	1
1.2	Doelstellingen, verwachtingen en meetpunten	2
1.3	Opzet van de evaluatie	2
1.4	Experimenteren in een veranderende context	3
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Opzet experiment</b>	<b>4</b>
2.1	Huur op Maat	4
2.2	Toepassingsgebied	4
2.3	Reële huur	5
2.4	Referentiewoningen	6
2.5	Acceptabele huurquotes	7
2.6	Kortingstabellen	8
2.7	Modellen	9
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Doelen en resultaten</b>	<b>11</b>
3.1	Inleiding	11
3.2	Meer betaalbare woningen	11
3.3	Meer keuzevrijheid	15
3.4	Doelmatiger besteding van middelen	16
3.5	Een sterker verband tussen prijs en kwaliteit voor de huurder	16

<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Effecten op de woningmarkt</b>	<b>18</b>
4.1	Verwachte effecten	18
4.2	Meer doorstroming	18
4.3	Verkleining van het gat tussen huur en koop	20
4.4	Meer gemengde wijken	21
4.5	Sociale nieuwbouw met duurzame kwaliteit	22
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Meetpunten</b>	<b>24</b>
5.1	Inleiding	24
5.2	Huuropbrengsten	24
5.3	Huurtoeslag	26
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Draagvlak</b>	<b>28</b>
6.1	Woningzoekenden	28
6.2	Huur op Maat-huurders	30
6.3	Draagvlak onder lokale stakeholders	33
6.4	Terugblikken met de experimentcorporaties	35
6.5	Draagvlak onder externe deskundigen	36
 <b>Bijlagen</b>		
<b>Bijlage 1</b>	<b>Definitie inkomensgroepen</b>	<b>43</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Vragenlijsten enquêtes</b>	<b>44</b>
2.1	Woningzoekenden	44
2.2	Huurders met Huur op Maat-contract	45
<b>Bijlage 3</b>	<b>Lokale stakeholders</b>	<b>50</b>
3.1	Gemeenten	50
3.2	Collega-corporaties	51
3.3	Huurdersverenigingen	51

# Samenvatting

## Eindevaluatie Huur op Maat

**Huur op Maat is een alternatief voor het huidige huurbeleid in Nederland. 13 corporaties hebben hier twee jaar mee geëxperimenteerd. De doelstellingen zijn gehaald. De verwachte effecten op de woningmarkt zijn nog niet zichtbaar. Het draagvlak onder huurders en lokale partijen is groot.**

Eind 2008 en begin 2009 zijn 13 corporaties gestart met het verhuren van woningen via een nieuwe methode van huurprijsbepaling: Huur op Maat. Voor elke woning wordt een huurprijs gevraagd die de woningcorporatie in de betreffende woningmarktsituatie reëel vindt. Huishoudens kunnen op grond van hun inkomen korting krijgen op de reële huur, zodat de woning voor deze huishoudens betaalbaar wordt. Deze korting wordt jaarlijks opnieuw berekend.

### I Opzet experiment

Alle experimentcorporaties hebben voor hun experimentwoningen zogenaamde 'reële' huurprijzen vastgesteld, die zij naar eigen inschatting zouden kunnen vragen binnen de lokale marktomstandigheden en binnen de bestaande huurprijsregeling.

Daarnaast hebben zij een of meerdere kortingstabellen opgesteld waarin bepaald is hoeveel procent korting op de reële huurprijs een huishouden krijgt. Om het bereik van deze tabellen af te bakenen hebben de experimentcorporaties voorafgaand aan het experiment bepaald welke kwaliteit zij in elk geval betaalbaar willen maken voor de doelgroep. Daarnaast is bij het opstellen van de kortingstabel rekening gehouden met de normen voor acceptabele huurquotes die de SEV heeft opgesteld aan de hand van de huurtoeslagsystematiek.

Op basis van de gekozen kortingsystematiek kunnen drie modellen worden onderscheiden:

- In het *Amersfoortse model* is het kortingspercentage alleen afhankelijk van het inkomen en de reële huurprijs.
- In het *Doetinchemse model* is het kortingspercentage niet alleen afhankelijk van het inkomen en de reële huurprijs maar ook van de leeftijd en de huishoudensamenstelling.
- In het *Leidschendamse model* is het kortingspercentage afhankelijk van het inkomen, de leeftijd en de huishoudensamenstelling maar niet van de reële huurprijs.

De kortingspercentages worden jaarlijks bijgesteld aan de hand van een inkomenstoets die uitgevoerd wordt door de corporaties zelf. Om aanspraak te kunnen maken op korting moeten huurders gegevens aanleveren over hun huishoudeninkomen zoals vastgesteld door de Belastingdienst. Bij een daling van het actuele inkomen kunnen huurders een beroep doen op een hardheidsclausule om in aanmerking te komen voor een hogere korting.

### II Verhuringen

Tot 1 oktober 2010 zijn 7.419 woningen verhuurd met een Huur op Maat-contract. Qua leeftijd en huishoudengrootte zijn er nauwelijks verschillen tussen de nieuwe huurders die tijdens het experiment een woning hebben gekregen en de huurders die in de periode voorafgaand aan het

experiment een woning hebben gekregen in de experimentgebieden. Huur op Maat heeft dus weinig effect gehad op de slaagkansen van leeftijdsgroepen en huishoudentypen.

In de meeste experimentgebieden zijn na de invoering van Huur op Maat wel meer woningen verhuurd aan woningzoekenden met een laag inkomen dan voorheen. In totaal is bijna driekwart van de woningen verhuurd aan huishoudens uit de primaire doelgroep. Nog eens 13% van de Huur op Maat-woningen is verhuurd aan lagere middeninkomens. In totaal is minstens 87% van de woningen verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot €33.000 (prijspeil 2010), ondanks het feit dat bij toewijzing geen huurinkomensnormen werden gehanteerd.

**Tabel S-1 Afgesloten HoM-contracten per inkomensgroep<sup>1</sup>**

	Doelgroep	Lagere midden- inkomens	Hogere midden- inkomens	Hogere inkomens	Onbekend <sup>2</sup>	Aantal
Amersfoort	74%	15%	6%	1%	5%	2.137
Doetinchem en Bronckhorst	79%	8%	5%	1%	7%	1.107
Assen, Hoogeveen, Meppel en Steenwijkerland	75%	11%	6%	1%	7%	1.540
Rijnstreek	68%	15%	9%	2%	5%	840
Deventer en Zutphen	70%	9%	4%	2%	15%	473
Hilversum	85%	7%	6%	1%	2%	317
Leidschendam-Voorburg	72%	16%	8%	1%	3%	336
Roosendaal	77%	16%	6%	1%	0%	139
Almere	87%	13%	0%	0%	0%	53
Soest, Eemnes en Hoevelaken	73%	15%	8%	2%	2%	477
<b>Totaal</b>	<b>74%</b>	<b>13%</b>	<b>6%</b>	<b>1%</b>	<b>6%</b>	<b>7.419</b>

Bij aanvang van de Huur op Maat-contracten heeft 87% van alle huurders korting gekregen op basis van hun inkomen. De overige huurders betaalden de reële huurprijs voor hun woning.

### III Doelen en resultaten

De experimentcorporaties hadden vier doelstellingen met Huur op Maat. Deze doelstellingen zijn gehaald. Hieronder worden de resultaten per doelstelling kort toegelicht.

#### Meer betaalbare woningen

Van de woningen die met een Huur op Maat-contract zijn verhuurd, was in alle experimentgebieden een groter deel betaalbaar voor de doelgroep dan onder het reguliere huurbeleid.

In de gebieden waar jongeren uit de doelgroep een hogere korting krijgen, gold dit voor alle huishoudentypen. In de gebieden met het Amersfoortse model waren alleen voor jongeren niet méér woningen betaalbaar.

<sup>1</sup> Zie bijlage voor definities.

<sup>2</sup> Huishoudens die hun inkomen niet opgeven komen niet in aanmerking voor een Huur op Maat-korting.



### **Meer keuzevrijheid**

Door het afschaffen van de huurinkomensnormen bij toewijzing en/of de toegenomen betaalbaarheid is de keuzevrijheid voor woningzoekenden in alle experimentgebieden toegenomen ten opzichte van de periode vóór het experiment. Woningzoekenden mogen immers uit meer woningen kiezen en kunnen meer woningen betalen dan voorheen. De keuzevrijheid is het meeste toegenomen in die gebieden waar voor de invoering van Huur op Maat de meest vergaande huurinkomensnormen golden. In sommige experimentgebieden waren de huurinkomensnormen al vóór het experiment afgeschaft.

### **Doelmatiger besteding van middelen**

Het verschil tussen de 'reële', marktgerelateerde huurprijs en de huurprijs die huurders werkelijk betalen kan beschouwd worden als de middelen die woningcorporaties inzetten om huurders betaalbaar te laten wonen. Bij het reguliere huurbeleid is de huurprijs onafhankelijk van de bewoner en kan de doelmatigheid alleen beïnvloed worden bij toewijzing, via de huurinkomensnormen. Bij Huur op Maat is de korting, en daarmee de inzet van middelen, afhankelijk van het inkomen en kunnen de middelen dus gericht worden besteed.

In alle experimentgebieden geldt dat bij Huur op Maat het grootste deel van de middelen terecht komt bij de doelgroep, terwijl bij het reguliere huurbeleid de middelen ongeveer in gelijke mate bij alle inkomensgroepen neerslaan. In het Amersfoortse en het Doetinchemse model neemt het kortingspercentage bovendien toe naarmate de reële huur stijgt, waardoor de middelen gericht ingezet worden om extra woningen, met een hoge reële huurprijs, betaalbaar te maken dan in het Leidschendamse model.

### **Een sterker verband tussen prijs en kwaliteit voor de huurder**

In elk experimentgebied geldt voor elke huurder dat een woning meer kost naarmate die meer kwaliteit heeft. Dit geldt ook andersom: men kan dus geld besparen door soberder te gaan wonen. In het reguliere huurbeleid is dit niet altijd het geval, omdat de huurverhogingen bij mutatie doorgaans hoger zijn dan de jaarlijkse huurverhoging van lopende contracten. Dit betekent dat de afweging tussen prijs en kwaliteit bij Huur op Maat een grotere rol speelt dan bij het reguliere huurbeleid.

In het Leidschendamse model is de relatie tussen prijs en kwaliteit het sterkst, omdat alleen in dit model het kortingspercentage voor elk huishouden onafhankelijk is van de woning. Voor alle modellen geldt overigens dat de huurverhoging in euro's voor lagere inkomens minder hoog is naarmate de kwaliteit toeneemt dan voor hogere inkomens.

## **IV Effecten op de woningmarkt**

Naast de vier doelstellingen van Huur op Maat verwachten de experimentcorporaties dat Huur op Maat ook een positieve bijdrage kan leveren aan het functioneren van de woningmarkt. Bij deze eindevaluatie was de vraag of de verwachte effecten na anderhalf à twee jaar experimenteren al zichtbaar zijn. Daarbij hebben we te maken een drietal complicerende factoren:

1. Door de crisis is de experimentperiode onvergelykbaar met de periode daarvoor;
2. Huur op Maat is alleen bij nieuwe verhuringen toegepast, waardoor nog maar een klein deel van de huurders in de experimentgebieden een Huur op Maat-contract heeft en de huurders met een Huur op Maat-contract nog maar kort in hun nieuwe woning wonen;
3. In de meeste experimentgebieden is geen sprake van een geschikte controlegroep.

### **Meer doorstroming**

De verwachting is dat huurders met een Huur op Maat-contract eerder geneigd zullen zijn om te verhuizen dan huurders met een regulier huurcontract. De reden hiervoor is de jaarlijkse aanpassing van de huur aan het actuele inkomen. Deze aanpassing zorgt voor prijsprikkels die het aantrekkelijker kunnen maken om te verhuizen.

De huurders met een Huur op Maat-contract zijn maximaal twee jaar geleden in hun woning getrokken. Het wekt dan ook geen verbazing dat er nog niet veel weer verhuisd zijn. Om toch iets te kunnen zeggen over het effect op de doorstroming is aan de Huur op Maat-huurders in een enquête gevraagd om aan te geven welke huurstijging, bij een gegeven inkomensstijging van €100, reden zou zijn om te verhuizen. Voor de meeste huurders (52%) zou een huurstijging van €50 per maand of meer reden zijn om te verhuizen. Dit geeft aan dat de huurders wel gevoelig zijn voor prijsprikkels. Bij ouderen ligt die grens hoger dan bij jongeren.

### **Verkleining van het gat tussen huur en koop**

De tweede verwachting is dat Huur op Maat het gat tussen huren en kopen kleiner maakt, met name voor huurders met een hoger (midden)inkomen. Zij betalen bij Huur op Maat doorgaans €50 tot €100 meer dan in een reguliere huurwoning met dezelfde kwaliteit, waardoor het prijsverschil met de koopmarkt kleiner wordt.

Uit de enquête blijkt dat een groot deel van de Huur op Maat-huurders (ca. 43%) een woning met dezelfde kwaliteit als hun huidige woning zou willen kopen als zij daarvoor dezelfde woonlasten zouden moeten betalen. Dit geldt voor alle inkomensgroepen. Omdat het prijsverschil wordt teruggebracht door Huur op Maat, zullen meer huurders met een hoger (midden)inkomen geneigd zijn om te gaan kopen.

### **Meer gemengde wijken**

Huur op Maat kan ook bijdragen aan meer gemengde wijken. Dit is met name het geval wanneer wijken een zeer eenzijdig samengestelde woningvoorraad hebben met vooral goedkope of dure woningen. Bij het reguliere huurbeleid kan dan een selectieve instroom ontstaan van lage of hoge inkomens. Omdat Huur op Maat de betaalbaarheid en keuzevrijheid vergroot kan deze instroom bij Huur op Maat minder selectief worden.

Uit de verhuringen in de experimentgebieden blijkt dat vóór de invoering van Huur op Maat goedkope woningen vooral aan huurders met een laag inkomen werden verhuurd en dure woningen vaker aan huurders met een hoger inkomen. In wijken waar veel goedkope woningen staan, werden dan ook relatief veel woningen aan lage inkomens verhuurd; in wijken met meer dure woningen kwamen meer hogere inkomens aan bod.

Na de invoering van Huur op Maat lijkt dit verband in enkele experimentgebieden minder sterk te zijn geworden. Het beeld is echter te diffuus om te kunnen concluderen dat Huur op Maat heeft gezorgd voor een minder selectieve instroom en daarmee heeft bijgedragen aan meer gemengde wijken. Wanneer Huur op Maat zoals verwacht tot meer doorstroming van hogere inkomens leidt, bestaat het risico dat wijken met veel sociale huurwoningen juist minder gemengd worden.

### **Stimulering sociale nieuwbouw met duurzame kwaliteit**

Huur op Maat maakt het voor corporaties aantrekkelijker om te investeren in nieuwe sociale huurwoningen met een hoog kwaliteitsniveau, zo was de verwachting vooraf. Uit gesprekken met de experimentcorporaties blijkt dat deze verwachting niet is uitgekomen. Ten eerste was het kwaliteitsniveau van de nieuwbouw al hoog, omdat het toevoegen van een lagere kwaliteit niet wenselijk wordt geacht. Ten tweede geven sommige corporaties aan het juist als een risico

te beschouwen dat de toekomstige huurinkomsten bij Huur op Maat niet vastliggen. Die zijn immers afhankelijk van aan wie ze de woning verhuren en hoe de inkomens van de huurders zich ontwikkelen.

## V Meetpunten

De experimentcorporaties hadden zich voorgenomen om Huur op Maat budgetneutraal in te voeren, zowel voor henzelf (huurinkomsten) als voor het Rijk (huurtoeslaguitgaven).

### Huurinkomsten

De meeste experimentcorporaties zijn erin geslaagd om Huur op Maat zo in te richten dat de totale huursom ongeveer gelijk is aan de huursom die zij bij hun reguliere huurbeleid zouden hebben geïncasseerd. Dit geldt niet voor de corporaties die in hun reguliere huurbeleid de maximale huur vragen. De huuropbrengsten van deze corporaties zijn bij Huur op Maat automatisch lager, omdat de reële huur niet hoger mag zijn dan de maximale huur en de korting die gegeven wordt zorgt voor minder inkomsten ten opzichte van het reguliere huurbeleid.

### Huurtoeslag

Als indicatie voor de huurtoeslaguitgaven is voor de experimentwoningen een vergelijking gemaakt van de huurprijzen bij Huur op Maat (na aftrek van korting) en bij het reguliere huurbeleid. Uit deze vergelijking blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat de huurtoeslaguitgaven bij Huur op Maat hoger zouden zijn dan bij het reguliere huurbeleid. Hierbij is geen rekening gehouden met eventuele gedragseffecten.

## VI Draagvlak

Om het draagvlak voor Huur op Maat te onderzoeken zijn enquêtes gehouden onder woningzoekenden en Huur op Maat-huurders en zijn interviews gehouden met lokale stakeholders en woningmarktdeskundigen.

### Woningzoekenden

Uit reacties op een aantal stellingen blijkt dat de meeste woningzoekenden bekend zijn met Huur op Maat en de belangrijkste principes erachter. Het principe dat mensen minder huur betalen als zij een lager inkomen hebben, wordt door 77% van de woningzoekenden ondersteund. Woningzoekenden met een hoger (midden)inkomen denken relatief vaak (34%) dat Huur op Maat ongunstig voor hen uitpakt. Desondanks is 63% van deze groep het ermee eens dat mensen met een lager inkomen minder huur betalen.

### Huurders

De Huur op Maat-huurders kregen een uitgebreidere enquête voorgelegd. Negen van de tien zijn tevreden over de informatievoorziening. Voor ruim 80% van de huurders is Huur op Maat duidelijk. Het is bijna iedereen bekend dat de korting bepaald wordt op basis van het inkomen en dat die korting jaarlijks opnieuw berekend wordt.

Driekwart van de huurders heeft bewust voor een Huur op Maat-woning gekozen en ruim de helft van hen had de woning naar eigen zeggen niet gekozen als het geen Huur op Maat-woning was geweest. Uit de opmerkingen van de respondenten blijkt dat de woning zonder de korting vaak te duur voor hen was geweest.

Bijna 80% van de huurders vindt het rechtvaardig dat de korting jaarlijks wordt aangepast aan het inkomen. Een op de vijf vindt dat het aanleveren van gegevens voor de inkomenstoets veel

moeite kost. De helft van de huurders zou het een goed idee vinden als de Belastingdienst deze gegevens aan de corporatie zou verstrekken.

Al met al vindt driekwart van de huurders Huur op Maat een rechtvaardig systeem. Een op de tien vindt Huur op Maat te ingewikkeld om uit te leggen aan de gemiddelde huurder.

### **Lokale stakeholders**

Om het draagvlak onder lokale stakeholders te peilen is gesproken met gemeenten, collega-corporaties en huurdersverenigingen.

De meeste wethouders zijn positief over Huur op Maat en vinden de doelstellingen passen binnen het gemeentelijke woonbeleid. Sommige wethouders vinden wel dat het stellen van normen voor de betaalbaarheid thuishoort bij het Rijk. Twee wethouders zijn kritischer over Huur op Maat: zij vinden dat corporaties beter huurinkomensnormen kunnen stellen dan de huur aan te passen aan het inkomen.

De collega-corporaties staan sympathiek tegenover het experiment van hun collega's. Sommige vinden net als de gemeenten dat het Rijk de normen beter zou kunnen vaststellen. Ook zou een aantal liever zien dat de Belastingdienst de inkomenstoets uitvoerde. Volgens de collega-corporaties zijn er geen effecten van het experiment zichtbaar in de eigen instroom.

Ook de meeste huurdervertegenwoordigers hebben een positief oordeel over Huur op Maat. De verbeterde betaalbaarheid en keuzevrijheid worden als de belangrijkste pluspunten gezien.

Voor alle lokale stakeholders geldt dat ze weinig tot geen vragen of reacties over Huur op Maat hebben gehad vanuit hun achterban en geen bijzondere effecten hebben waargenomen.

### **Deskundigen**

Naast direct betrokkenen is ook een aantal deskundigen op het gebied van de woningmarkt geïnterviewd. De deskundigen zijn het erover eens dat hervormingen nodig zijn in de huur- én de koopmarkt. Er is sympathie voor de wijze waarop de experimentcorporaties met Huur op Maat het huurbeleid ter discussie stellen. Over de huidige opzet lopen de meningen uiteen, afhankelijk van de eigen toekomstvisie. Het meeste enthousiasme is er voor de jaarlijkse inkomensstoets. De deskundigen betwijfelen of de verwachte effecten van Huur op Maat op de woningmarkt nu al meetbaar zijn.

## **VII Een toekomst voor Huur op Maat?**

Het experiment Huur op Maat loopt nog door tot 1 oktober 2011. Voor die datum moet besloten zijn of en in welke vorm Huur op Maat een vervolg kan krijgen.

Het experiment heeft bewezen dat Huur op Maat een alternatief kan zijn voor het huidige huurbeleid. Bij de tussenevaluatie is gebleken dat Huur op Maat zonder veel problemen geïmplementeerd is in de werkwijze van de experimentcorporaties. Wel kost de jaarlijkse inkomensstoets veel tijd en moeite, met name voor de corporaties zelf. Huur op Maat heeft ook weinig stof doen opwaaien in de experimentgebieden. Het draagvlak onder zowel de klanten als de lokale stakeholders is groot.

In de anderhalf tot twee jaar die voor de eindevaluatie bestudeerd zijn, heeft Huur op Maat de verwachte effecten op de woningmarkt nog niet waar kunnen maken. Hiervoor zijn diverse verzachtende omstandigheden aan te voeren, variërend van de korte looptijd tot de economische crisis.

Huur op Maat is geen panacee voor de problemen op de woningmarkt. Huur op Maat is wel een andere manier om met het vraagstuk van betaalbaarheid in de huursector om te gaan. Deze alternatieve benadering biedt oplossingen voor een aantal knelpunten in het huidige huurbe-

leid. De variatie in de opzet van het experiment laat zien dat er verschillende keuzes kunnen worden gemaakt in de uitwerking.



# Hoofdstuk 1

## Inleiding

### 1.1 Huurbeleid ter discussie

De woningmarkt in Nederland is al lange tijd onderwerp van debat. Steeds meer deskundigen zijn ervan overtuigd dat hervormingen nodig zijn, zowel in de huursector als in de koopsector. Binnen de huursector spitsen de discussies zich toe op de wijze waarop de huren in de sociale huursector worden vastgesteld en op de wijze waarop de betaalbaarheid voor huishoudens met een lager inkomen geregeld wordt. Tot nu toe hebben deze discussies niet geleid tot grote veranderingen in het huurbeleid. De afgelopen jaren heeft het Rijk slechts kleine veranderingen in het woningwaarderingstelsel doorgevoerd en het huurbeleid inflatievolgend gemaakt.

In oktober 2008 is het landelijke experiment Huur op Maat van start gegaan om empirische informatie te verkrijgen die kan bijdragen aan de hervorming van het huurbeleid. Huur op Maat combineert enkele elementen uit de terugkerende discussies over het huurbeleid. Ten eerste worden de huren op een meer marktconforme wijze vastgesteld. In de tweede plaats wordt de betaalbaarheid geregeld via een inkomensafhankelijke korting op de huur.

In oktober 2008 zijn vier corporaties in drie gebieden van start gegaan met het experiment Huur op Maat. Bij deze zogenaamde ‘kopgroep’ heeft zich vanaf februari 2009 een ‘volggroep’ aangesloten van nog eens 9 corporaties in 9 gebieden. Hoewel de basisprincipes gelijk zijn, hebben de experimentcorporaties Huur op Maat op verschillende manieren uitgewerkt.

❖ *In hoofdstuk 2 wordt de opzet van het experiment per experimentgebied uitgelegd.*

Het experiment vindt plaats onder auspiciën van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) en heeft een looptijd van drie jaar, van oktober 2008 tot en met september 2011. Gedurende de looptijd van het experiment zijn de resultaten van Huur op Maat op diverse momenten geëvalueerd.

- Na een halfjaar zijn de eerste ervaringen met Huur op Maat in de kopgroepgebieden beschreven in een voortgangsrapportage.<sup>3</sup>
- Na een jaar zijn de tussenresultaten van Huur op Maat geëvalueerd, waarin ook de eerste resultaten van de volggroepgebieden zijn meegenomen.<sup>4</sup>
- In oktober 2010 is de eindevaluatie van start gegaan, waarvan de uitkomsten in dit rapport beschreven worden.

In deze eindevaluatie staan de resultaten van twee jaar experimenteren centraal. Het experiment zelf loopt nog een jaar door. Dat biedt de mogelijkheid om op basis van de uitkomsten van deze eindevaluatie een onderbouwde beslissing te nemen over een eventuele voortzetting van Huur op Maat, in welke vorm dan ook.

<sup>3</sup> RIGO, *Evaluatie Huur op Maat*, voortgangsrapportage, juli 2009.

<sup>4</sup> RIGO, *Evaluatie Huur op Maat*, tussenevaluatie, maart 2010.

## 1.2 Doelstellingen, verwachtingen en meetpunten

Met Huur op Maat stelden de experimentpartners zich vier doelen:

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

❖ *In hoofdstuk 3 worden de resultaten van het experiment per doelstelling toegelicht.*

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

1. Meer doorstroming
2. Verkleining van het gat tussen huur en koop
3. Meer gemengde wijken
4. Stimulering van sociale nieuwbouw met duurzame kwaliteit

❖ *In hoofdstuk 4 worden de effecten van het experiment per verwachting toegelicht.*

Tot slot is ten behoeve van de evaluatie nog een aantal andere meetpunten benoemd, namelijk:

1. Huurinkomsten van corporaties
2. Huurtoeslaguitgaven van het Rijk
3. Draagvlak onder woningzoekenden, huurders en stakeholders

❖ *In hoofdstuk 5 worden de uitkomsten van het experiment ten aanzien van de huurinkomsten en de huurtoeslaguitgaven toegelicht.*

❖ *In hoofdstuk 6 worden de resultaten van het onderzoek naar het draagvlak onder woningzoekenden, huurders, lokale stakeholders en deskundigen gepresenteerd. Daarnaast wordt teruggeblikt door de experimentcorporaties zelf.*

## 1.3 Opzet van de evaluatie

Voor deze eindevaluatie is gebruikgemaakt van een groot aantal verschillende methoden en bronnen.

In de eerste plaats is gebruikgemaakt van verschillende **registraties**. Daarbij gaat het ten eerste om de cijfers over de *Huur op Maat-contracten* die tijdens de evaluatieperiode zijn afgesloten. Net als bij de tussenevaluatie is gekeken naar de cijfers bij aanvang van deze contracten. Nieuw in deze eindevaluatie is dat we ook de resultaten van de jaarlijkse inkomensstoets hebben kunnen onderzoeken.

De tweede bron van registratiegegevens zijn de cijfers uit de *woonruimteverdeling*. Van alle experimentgebieden zijn historische cijfers opgevraagd over de woonruimteverdeling, zo mogelijk vanaf begin 2006. Hierdoor konden we per gebied de periode vóór het experiment (2006 tot aanvang experiment) vergelijken met de periode tijdens het experiment (aanvang experiment tot 1 oktober 2010).

Naast cijfers uit registraties zijn voor deze eindevaluatie data vergaard door middel van een aantal **enquêtes**. Na twee eerdere metingen voor de voortgangsrapportage en de tussenevaluatie is voor de derde keer een meningspeiling gehouden onder *woningzoekenden* via internet aan de hand van stellingen. Het gaat om woningzoekenden die in het experimentgebied actief



waren, waarvan sommigen wel en anderen niet op Huur op Maat-woningen hebben gereageerd.

Naast de woningzoekenden zijn voor deze eindevaluatie voor het eerst ook de *huurders van Huur op Maat-woningen* geënquêteerd. Zij zijn zowel via de post als per e-mail benaderd om de enquête op internet in te vullen. Huurders zonder internet konden de vragenlijst op papier toegestuurd krijgen. De vragenlijst bestond uit maximaal 23 vragen.

De derde methode van onderzoek die is toegepast voor deze eindevaluatie betreft het houden van **interviews**. In de eerste plaats hebben in elk experimentgebied interviews plaatsgevonden met *lokale stakeholders*: gemeenten, collega-corporaties en huurdersvertegenwoordigers. In de tweede plaats hebben gesprekken plaatsgevonden met de experimentcorporaties zelf waarin is teruggeblikt op het experiment. In de derde plaats hebben gesprekken plaatsgevonden met een aantal deskundigen op het gebied van de woningmarkt.

#### 1.4 Experimenteren in een veranderende context

Tijdens het experiment heeft zich een aantal ontwikkelingen voorgedaan die invloed hebben gehad op de uitkomsten.

Ten eerste barstte ongeveer tegelijk met de start van het experiment de economische crisis in volle hevigheid los. Hierdoor is de inkomensontwikkeling geremd.<sup>5</sup> Daarnaast had de crisis onmiddellijk gevolgen voor de woningmarkt. Kopers haakten massaal af, waardoor de doorstroming stakte. De economische en woningmarktcontext waarin het experiment heeft plaatsgevonden, zijn dus heel anders dan in de periode voorafgaand aan het experiment, wat een vergelijking van bijvoorbeeld verhuurresultaten tussen beide perioden problematisch maakt.

Ten tweede is de druk op de financiële positie van woningcorporaties de afgelopen jaren toegenomen. Deze ontwikkeling hangt deels samen met de crisis: ook corporaties hebben meer moeite om nieuwe en bestaande woningen te verkopen. Daarnaast is de druk vanuit de overheid toegenomen, via de (inmiddels weer afgeschafte) Vogelaarheffing en de integrale Vpb-plicht. Dit alles heeft geleid tot een toenemende druk om via het huurbeleid meer inkomsten te genereren.

Ten derde is per 1 januari 2011 als gevolg van afspraken met Europa over de voorwaarden voor het verlenen van staatssteun aan woningcorporaties een ministeriële regeling in werking getreden die corporaties verplicht om ten minste 90% van hun woningen tot de liberalisatiegrens toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot €33.614.<sup>6</sup> Deze regeling gaat dus uit van een scherpe afbakening van de sociale huursector en de doelgroep daarvan, in tegenstelling tot Huur op Maat. Omdat de evaluatie zich beperkt tot verhuringen tot 1 oktober 2010, heeft de regeling geen invloed op de resultaten in dit rapport. Per 1 januari 2011 zijn de experimentcorporaties wel inkomensgrenzen gaan hanteren om aan de 90%-norm te kunnen voldoen.

<sup>5</sup> Het modale inkomen volgens het CPB was €31.500 in 2008 en €32.500 in zowel 2009 als 2010.

<sup>6</sup> Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting.

# Hoofdstuk 2

## Opzet experiment

**Huur op Maat bestaat uit een aantal elementen, die op verschillende manieren kunnen worden ingevuld. Dit hoofdstuk biedt een overzicht van de belangrijkste keuzes die in de verschillende experimentgebieden gemaakt zijn.**

### 2.1 Huur op Maat

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

Dat werkt als volgt. Voor elke woning wordt een huurprijs gevraagd die de woningcorporatie in de betreffende woningmarktsituatie reëel vindt. Vervolgens kunnen huishoudens op grond van hun inkomen korting krijgen op de reële huur, zodat de woning voor deze huishoudens betaalbaar wordt. Deze korting wordt jaarlijks opnieuw berekend, aan de hand van de meest actuele gegevens van de huurder. De corporatie voert de inkomenstoets uit en past de huur aan.

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

### 2.2 Toepassingsgebied

In totaal hebben de experimentcorporaties ruim 61.000 woningen in hun bezit als Huur op Maat-woning aangemerkt. De omvang en de schaal verschillen sterk per experimentgebied. In Amersfoort worden de meeste Huur op Maat-contracten afgesloten. Portaal en de Alliantie Eemvallei bieden bijna al hun woningen aan als Huur op Maat-woningen. Daarmee geldt Huur op Maat voor bijna alle sociale huurwoningen in Amersfoort. In Nieuwkoop zijn de minste contracten afgesloten. De lokale woningstichting verhuurt alleen de woningen die Te Woon worden aangeboden met een Huur op Maat-contract. In Almere is het Huur op Maat-experiment voornamelijk beperkt gebleven tot één nieuwbouwcomplex en enkele losse woningen.

Ongeveer de helft van de experimentcorporaties heeft ervoor gekozen om bijna al hun woningen in één of meerdere gemeenten mee te nemen in het experiment. Daarbij kunnen we nog onderscheid maken tussen gemeenten waar de experimentcorporatie bijna alle sociale huurwoningen verhuurt (zoals Sité in Doetinchem en Wonen Centraal in Alphen aan den Rijn) en gemeenten waar nog een andere sociale verhuurder actief is (bijvoorbeeld Leidschendam-Voorburg). Woonbedrijf Ieder1 heeft er bewust voor gekozen om een selectie uit haar bezit in Deventer en Zutphen als Huur op Maat-woningen te verhuren. In Hilversum en Roosendaal is het Huur op Maat-experiment beperkt tot bepaalde wijken.

**Tabel 2-1 Toepassing van Huur op Maat per corporatie**

Wie?	Waar?	Welke woningen (en hoeveel)? <sup>7</sup>
<b>Portaal De Alliantie Eemvallei</b>	Amersfoort, Soest, Eemnes, Hoevelaken	Alle woningen (22.970)
<b>Woonconcept</b>	Assen, Meppel, Steenwijkerland, Hoogeveen	Alle woningen tot liberalisatiegrens (9.235)
<b>Sité Woondiensten</b>	Doetinchem, Bronckhorst	Alle woningen (6.962)
<b>Dudok Wonen De Alliantie G&amp;V</b>	Hilversum	Alle woningen in Hilversum Noord en Oost (4.856)
<b>Vidomes</b>	Leidschendam-Voorburg	Alle woningen (3.067)
<b>Rentree</b>	Deventer	Alle woningen (3.904)
<b>Woonbedrijf leder1</b>	Deventer, Zutphen	Selectie van woningen (o.b.v. mutatiegraad en boven aftoppingsgrens) (1.502)
<b>Wonen Centraal</b>	Alphen a/d Rijn	Alle woningen (6.407)
<b>Wst. Nieuwkoop</b>	Nieuwkoop	Te Woon woningen (541)
<b>Aramis Allee Wonen</b>	Roosendaal	Alle huurwoningen in de wijk Tolberg (1.160)
<b>Ymere</b>	Almere	HAT-woningen en grote eengezinswoningen (834)

### 2.3 Reële huur

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

Als richtlijn heeft de SEV meegegeven dat de reële huur 4 à 4,5% van de WOZ-waarde zou mogen zijn. De meeste experimentcorporaties hebben er echter voor gekozen om aan te sluiten bij de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel in plaats van de WOZ-waarde. Aramis, Rentree en Woonbedrijf leder1 hebben de reële huur gebaseerd op taxaties.

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

Tabel 2-2 laat per corporatie zien hoe de reële huurprijzen van de Huur op Maat-woningen in de voorraad zich verhouden tot de WOZ-waarde en de maximale huurprijs. Het feit dat de reële huurprijs niet hoger mag zijn dan de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel, heeft vooral in Hilversum gezorgd voor relatief lage reële huren in verhouding tot de WOZ-waarden van de Huur op Maat-woningen.

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

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

Corporatie	Vaststelling <sup>8</sup>	Gem. % WOZ	Gem. % maximaal
Portaal	4,5% WOZ (gem.)	4,1%	99,4%
De Alliantie Eemvallei	4,5% WOZ (gem.)	4,2%	98,1%
Woonconcept	73 tot 100% maximale huur	4,5%	84,8%
Sité Woondiensten	85% of 95% maximale huur	4,4%	88,9%
Dudok Wonen	Maximale huur	3,8%	100,0%
De Alliantie G&V	Maximale huur	3,9%	100,0%
Vidomes	helft 4% WOZ, helft maximale huur	4,1%	94,6%
Rentree	Taxatie verspreid over bezit	4,5%	89,3%
Woonbedrijf Ieder1	Taxatie op complexniveau	5,0%	90,9%
Wonen Centraal	Maximale huur	4,5%	100,0%
Wst. Nieuwkoop	90% maximale huur	3,8%	90,0%
Aramis Allee Wonen	Taxatie: 4,37% leegwaarde, afgetopt op €713 of €730	4,1%	87,2%
Ymere	85% of 100% maximale huur	5,0%	94,5%

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

## 2.4 Referentiewoningen

Een andere belangrijke keuze die de experimentcorporaties hebben moeten maken heeft betrekking op de kwaliteit van de woningen die betaalbaar gemaakt moeten worden voor de huurtoeslagdoelgroep. Hiervoor hebben de corporaties binnen hun bezit referentiewoningen aangewezen. Deze woningen vertegenwoordigen de maximale kwaliteit van de woningen die de doelgroep met huurtoeslag moet kunnen betalen. Woningen met deze kwaliteit worden betaalbaar gemaakt door een zodanige korting te geven op de reële huurprijs dat de huur op of onder de aftoppingsgrens terecht komt.

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

<sup>8</sup> In alle gevallen mag de reële huur niet hoger zijn dan de maximale huur.

**Tabel 2-3 Referentiewoning gezinnen per corporatie<sup>9</sup>**

Corporatie	Aantal kamers	Reële huur	WWS-punten	WOZ
Portaal De Alliantie Eemvallei	5	€ 806	175	€ 239.000
Woonconcept	4	€ 619	184	€ 172.000
Sité Woondiensten	4	€ 665	170	€ 183.000
Dudok Wonen De Alliantie G&V	4	€ 844	183	€ 260.000
Vidomes	5	€ 772	168	€ 242.000
Rentree	4	€ 717	160	€ 206.000 <sup>10</sup>
Woonbedrijf leder1	4	(gem.) € 650	divers	€ 142 - 192.000
Wonen Centraal	5	€ 675	151	€ 175.000
Wst. Nieuwkoop	4	€ 763	166	€ 238.000
Aramis Allee Wonen	4	€ 623	153	€ 189.000
Ymere	5	€ 850	200	€ 215.000

## 2.5 Acceptabele huurquotes

Binnen het experiment Huur op Maat wordt een woning betaalbaar geacht voor de doelgroep van de huurtoeslag als de woning voor de betreffende huishoudens een huur onder de aftoppingsgrens krijgt.<sup>11</sup> Om ook voor huishoudens met een midden- of hoger inkomen te kunnen bepalen wanneer een woning voor hen betaalbaar is, wordt gebruikgemaakt van de huurquote: de huurprijs van de woning als percentage van het inkomen.

In het Handboek Huur op Maat heeft de SEV acceptabele huurquotes vastgesteld die zijn afgeleid van de huurtoeslagsystematiek en getoetst aan een door Nibud opgesteld advies voor betaalbare woonlasten. De acceptabele huurquote is gelijk aan de huurquote van huishoudens die qua inkomen net geen recht hebben op huurtoeslag en een woning huren met een huur die gelijk is aan de aftoppingsgrens.<sup>12</sup> Deze maximale huurquotes worden als norm gebruikt voor alle huishoudens behalve de huurtoeslagdoelgroep. Uit de onderstaande tabel blijkt dat de acceptabele huurquote verschilt per huishoudentype.

<sup>9</sup> Prijspeil 1-7-2009.

<sup>10</sup> Verkoopwaarde i.p.v. WOZ-waarde.

<sup>11</sup> Deze keuze is gebaseerd op het feit dat alleen de woningen tot de aftoppingsgrens door het Rijk passend worden geacht voor de primaire doelgroep. Tot 2008 controleerde het Rijk via de zogenaamde passendheidstoets of passend werd toegewezen. Na het vervallen van deze toets zijn de huurinkomensnormen in veel gemeenten versoepeld, waardoor de primaire doelgroep ook wordt toegelaten tot woningen met een huur tussen de aftoppingsgrenzen en de huurtoeslaggrens.

<sup>12</sup> Zie *Handboek Huur op Maat*, SEV.

**Tabel 2-4 Acceptabele huurquotes van de SEV**

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

Bron: SEV

## 2.6 Kortingstabellen

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

Tussen de kortingstabellen bestaan de volgende overeenkomsten en verschillen:

- In de tabellen wordt in ieder geval onderscheid gemaakt tussen verschillende inkomensgroepen, waarbij huishoudens met een laag inkomen meer korting krijgen dan huishoudens met een hoger inkomen;
- Het maximale inkomen waarbij men nog korting kan krijgen varieert per experiment en kan verschillend zijn per type huishouden (Vidomes);
- De meeste corporaties hanteren één tabel voor alle typen huishoudens. Aramis, Sité, Vidomes en Ymere hanteren verschillende kortingstabellen, waarbij onderscheid wordt gemaakt naar leeftijd en aantal personen;
- In bijna alle experimentgebieden neemt de korting (als percentage van de reële huur) die men krijgt af naarmate de huur lager wordt. Bij Woonconcept neemt de korting juist toe. Vidomes hanteert voor elk huishouden een vast kortingspercentage dat onafhankelijk is van de huur;
- In de kortingstabellen is sprake van een glijdende schaal in het kortingspercentage. Alleen Woonconcept hanteert een tabel waarin de percentages getrapt toenemen dan wel afnemen;
- De maximale reële huur waarbij men korting kan krijgen is gerelateerd aan de reële huur van de referentiewoningen: voor deze woningen moet de doelgroep in ieder geval korting kunnen krijgen. Bij sommige corporaties is deze maximale reële huur nagenoeg gelijk aan de reële huur van de referentiewoning (Portaal, Alliantie, Dudok Wonen), andere hebben een ruimere marge genomen.

**Tabel 2-5 Kenmerken kortingstabel per corporatie<sup>13</sup>**

Corporatie	Onderscheid leeftijd en personen?	Aflopende korting bij lagere huur?	Inkomensgrens huurkorting	Max. reële huur met korting (voor doelgroep huurtoeslag)
Portaal De Alliantie Eemvallei	nee	ja	€ 44.791	€743 (1/2 p) of €815 (≥3 p)
Woonconcept	nee	nee, andersom	€ 36.800	€652
Sité Woondiensten	ja	ja	€ 42.750	€510 (<23 jr) tot €792 (≥3 p)
Dudok Wonen De Alliantie G&V	nee	ja	€ 44.576	€854
Vidomes	ja	nee, vast %	€ 24.540 tot € 46.407	onbegrensd
Rentree Woonbedrijf leder1	nee	ja	€ 36.000	€827
Wonen Centraal Wst. Nieuwkoop	nee <sup>14</sup>	ja	€ 40.000	€860 (€987 voor middenink.)
Aramis Allee Wonen	ja	ja	€ 42.500	€510 (<23 jr) of €739
Ymere	ja	ja	€31.000	€518

## 2.7 Modellen

Uit het voorgaande is wel duidelijk geworden dat Huur op Maat niet één systeem is. Binnen het experiment komen verschillende varianten voor. Grofweg kunnen we drie modellen onderscheiden, die genoemd zijn naar de plaats waar ze als eerste zijn toegepast: het Amersfoortse model, het Doetinchemse model en het Leidschendamse model.<sup>15</sup>

In het *Amersfoortse model* wordt één kortingstabel gehanteerd voor alle huishoudentypen. Het percentage aan korting op de reële huur is afhankelijk van het inkomen van de huurder en de reële huurprijs van de woning. Huishoudens met een laag inkomen die een dure woning huren, krijgen de hoogste korting. Het kortingspercentage neemt af naarmate het inkomen hoger en/of de reële huur lager is. Dit model is ontwikkeld door De Alliantie Eemvallei en Portaal in Amersfoort en wordt tevens toegepast in Hilversum; Alphen aan den Rijn en Nieuwkoop; Deventer en Zutphen; en Soest, Eemnes en Hoevelaken. Woonconcept hanteert in Assen, Hoogeveen, Meppel en Steenwijkerland een variant op dit model waarin de kortingen juist oplopen naarmate de reële huurprijs daalt.

In het *Doetinchemse model* wordt gewerkt met verschillende kortingstabellen voor verschillende huishoudentypen. In elke tabel is het kortingspercentage afhankelijk van de reële huurprijs en het inkomen, net als bij het Amersfoortse model. In Doetinchem en Bronckhorst wordt bij de keuze van de kortingstabel echter onderscheid gemaakt naar leeftijd (tot 23, 23 tot 65 en 65+) en huishoudengrootte (1, 2 en 3 of meer). Deze indeling is gebaseerd op de huurtoeslagregeling. In totaal worden zo acht verschillende typen huishoudens onderscheiden met elk hun ei-

<sup>13</sup> Prijspeil 1-7-2009.

<sup>14</sup> Wonen Centraal heeft per 1 juli 2010 een aparte kortingstabel voor jongeren.

<sup>15</sup> Zie S. Kromhout & A.J. Visser (2010), 'Huur op Maat werkt'. *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, nr. 4, augustus 2010.

gen kortingstabel. Naast Sité werkt ook Aramis Allee Wonen in Roosendaal volgens deze systematiek. Ymere onderscheidt in Almere drie typen huishoudens.

In Leidschendam-Voorburg wordt door Vidomes een derde variant toegepast: het *Leidschendamse model*. De reële huurprijs speelt bij het bepalen van het kortingspercentage geen rol. Huishoudens krijgen dus bij elke woning hetzelfde kortingspercentage. Daarmee komt dit model het meest in de buurt bij het oorspronkelijke idee van een woonwaardebon of voucher die huishoudens naar eigen inzicht kunnen inzetten. Wel wordt onderscheid gemaakt tussen zes typen huishoudens, op basis van huishoudengrootte (1, 2, 3 t/m 5, 6 of meer) en leeftijd (tot 23, vanaf 23 jaar). Grotere huishoudens krijgen meer korting dan kleinere huishoudens.

**Tabel 2-6 Overeenkomsten en verschillen tussen modellen**

	<b>kortingspercentage op reële huurprijs is afhankelijk van:</b>		
	<i>Inkomen</i>	<i>huishoudengrootte en leeftijd</i>	<i>reële huurprijs woning</i>
<b>Amersfoortse model</b>	Ja	Nee	Ja
<b>Doetinchemse model</b>	Ja	Ja	Ja
<b>Leidschendamse model</b>	Ja	Ja	Nee

De drie geschetste modellen zullen in het volgende hoofdstuk gebruikt worden om de resultaten in de verschillende experimentgebieden te duiden.



# Hoofdstuk 3

## Doelen en resultaten

Voor het experiment zijn vier doelstellingen van Huur op Maat geformuleerd. Uit de resultaten blijkt dat deze doelen gehaald zijn.

### 3.1 Inleiding

De experimentcorporaties hebben voorafgaand aan het experiment Huur op Maat gezamenlijk vier doelstellingen vastgesteld:

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

In dit hoofdstuk worden de doelstellingen één voor één toegelicht. Per doelstelling worden de resultaten van het Huur op Maat-experiment in de verschillende experimentgebieden (zoals te vinden in het bijlagenrapport) samengevat en worden conclusies getrokken.

### 3.2 Meer betaalbare woningen

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

Aan de *objectkant* zijn de huren aan een maximum gebonden. In het woningwaarderingstelsel (WWS) worden punten toegekend aan verschillende kwaliteitskenmerken van woningen. Aan elk aantal WWS-punten is een maximale huur verbonden, die het Rijk jaarlijks vaststelt. Het Rijk bepaalt tevens de ruimte voor huurverhoging van bestaande huurcontracten. De laatste jaren volgde het landelijke huurbeleid de inflatie. Binnen deze speelruimte bepalen woningcorporaties hun eigen huurbeleid met het oog op continuïteit in de bedrijfsvoering en hun maatschappelijke taak om betaalbaar wonen voor lagere inkomensgroepen mogelijk te maken.

Aan de *subjectkant* hebben huurders met een laag inkomen (de doelgroep) recht op huurtoeslag voor woningen met een huur tot de huurtoeslaggrens. Hierdoor kunnen zij een hogere huur betalen. De hoogte van de huurtoeslag is afhankelijk van de hoogte van de huur. De eigen bijdrage aan de huur die van huurtoeslagontvangers gevraagd wordt, is de afgelopen jaren toegenomen.

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

## Doelgroep

Wanneer een woning voor een bepaald huishouden betaalbaar is, is nergens expliciet gedefinieerd. Impliciet biedt de huurtoeslagwetgeving wel een norm voor de doelgroep van de huurtoeslag. Gemeenten worden geacht erop toe te zien dat de doelgroep gehuisvest wordt in huurwoningen met een huur tot de aftoppingsgrens. Hiermee worden enerzijds de uitgaven voor de huurtoeslag beperkt en wordt anderzijds voorkomen dat de eigen bijdrage van huurders te hoog wordt. We kunnen hieruit afleiden dat het Rijk woningen tot de aftoppingsgrens kennelijk passend acht voor de doelgroep.<sup>16</sup>

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

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

De verschillen tussen de experimentgebieden zijn afhankelijk van:

- a) het **reguliere huurbeleid** van de experimentcorporatie;
- b) de samenstelling van de **experimentwoningen**;
- c) het **model** dat gekozen is bij de inrichting van het Huur op Maat-experiment.

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

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

<sup>16</sup> Sinds 2008 controleert het Rijk overigens niet meer of gemeenten zich hieraan houden. De Huurtoeslagwet maakt het mogelijk dat huurders uit de doelgroep huurtoeslag krijgen voor woningen tot de huurtoeslaggrens. Je zou dus ook kunnen zeggen dat het Rijk woningen tot aan de huurtoeslaggrens passend acht voor de doelgroep.

**Tabel 3-1 Aandeel HoM-woningen onder aftoppingsgrens voor doelgroep,<sup>17</sup> per 1-7-2010**

	tot 23 jaar		1 en 2 personen		3 en meer personen	
	<i>regulier</i>	<i>HoM</i>	<i>regulier</i>	<i>HoM</i>	<i>regulier</i>	<i>HoM</i>
<b>Amersfoort</b>	3%	2%	45%	90%	75%	98%
<b>Doetinchem en Bronckhorst</b>	14%	39%	74%	96%	88%	99%
<b>Assen, Hoogeveen, Meppel en Steenwijkerland</b>	32%	34%	83%	92%	91%	97%
<b>Rijnstreek</b>	11%	16%	59%	84%	70%	90%
<b>Deventer en Zutphen</b>	11%	4%	65%	81%	69%	94%
<b>Hilversum</b>	0%	0%	31%	71%	67%	95%
<b>Leidschendam-Voorburg</b>	4%	6%	74%	71%	84%	98%
<b>Roosendaal</b>	25%	37%	75%	97%	91%	97%
<b>Almere</b>	0%	100%	100%	96%	100%	100%
<b>Soest, Eemnes en Hoevelaken</b>	12%	13%	71%	90%	81%	98%

De mate waarin woningen bij Huur op Maat voor de doelgroep een huur hebben onder de aftoppingsgrenzen, wordt voor een belangrijk deel bepaald door het **model** dat gekozen is bij de inrichting van de kortingstabel (zie paragraaf 2.7). In de experimentgebieden waar het Doetinchemse model (Sité, Aramis Allee Wonen en Ymere) of het Leidschendamse model (Vidomes) gehanteerd wordt, bestaan verschillende kortingstabellen voor specifieke doelgroepen, naar huishoudengrootte en/of leeftijd. Hierdoor kunnen kortingen specifiek afgesteld worden op de aftoppingsgrenzen die voor deze groepen gelden. Deze experimentgebieden scoren daardoor relatief hoog bij de betaalbaarheid voor jongeren. Bij de experimentcorporaties die één kortingstabel voor alle huishoudentypen hanteren, neemt het kortingspercentage namelijk af tot 0% om en nabij de aftoppingsgrens voor jongeren. Jongeren kunnen in deze experimentgebieden dus alleen huurtoeslag krijgen voor woningen met een reële huur tot (net boven) deze grens.

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

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

<sup>17</sup> Hierbij is uitgegaan van de laagste inkomenscategorie in de kortingstabel. In sommige experimentgebieden wordt daarmee niet de hele doelgroep gedekt.

### Midden- en hogere inkomens

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

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

Huishoudens met hogere (midden)inkomens betalen bij Huur op Maat in bijna alle experimentgebieden meer dan wanneer zij een woning met dezelfde kwaliteit in het reguliere huurbeleid zouden hebben gehuurd. Voor de lagere middeninkomens is dit beeld verschillend per experimentgebied en per kwaliteitsniveau.<sup>18</sup> Daar staat tegenover dat huurders met een midden- of hoger inkomen in het reguliere huurbeleid vaak niet in aanmerking komen voor goedkope woningen vanwege huurinkomensnormen en bij Huur op Maat wel (zie paragraaf 3.3).

Voorafgaand aan het experiment heeft de SEV normen voor acceptabele huurquotes voor de midden- en hogere inkomens opgesteld. Deze hebben als uitgangspunt gediend voor de inrichting van de kortingstabellen. In de onderstaande tabel kunnen de brutohuurquotes van de tot nu toe gerealiseerde Huur op Maat-contracten worden vergeleken met de SEV-normen. Over het algemeen zijn de experimentcorporaties erin geslaagd zijn om de kortingstabellen zo in te richten dat de huurquotes van de midden- en hogere inkomens onder de acceptabele huurquotes blijven.

**Tabel 3-2 Mediane brutohuurquotes<sup>19</sup> van lagere middeninkomens bij HoM-contracten, 1-7-2010**

	tot 65 jaar			vanaf 65 jaar	
	1 ps	2 ps	≥3 ps	1 ps	≥2 ps
Amersfoort	23%	20%	21%	24%	20%
Doetinchem en Bronckhorst	24%	21%	21%	23%	25%
Assen, Meppel, Hoogeveen en Steenwijkerland	19%	19%	19%	21%	19%
Rijnstreek	23%	25%	29%	24%	23%
Deventer en Zutphen	23%	20%	22%	25%	22%
Hilversum	22%	19%	20%		23%
Leidschendam-Voorburg	23%	23%	15%	23%	22%
Roosendaal	24%	20%		25%	21%
Almere	20%				
Soest, Eemnes en Hoevelaken	22%	20%	20%	23%	21%
SEV-norm	28%	22%	22%	31%	23%

<sup>18</sup> Zie voor cijfers hierover per experimentgebied het bijlagenrapport.

<sup>19</sup> De brutohuurquotes zijn berekend door de subsidiabele huurprijs te delen door het brutohuishoudeninkomen. In sommige categorieën zijn nog weinig HoM-contracten afgesloten.

### 3.3 Meer keuzevrijheid

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

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

De keuzevrijheid wordt anderzijds beperkt door criteria in de woonruimteverdeling. Bij het aanbieden van vrijkomende huurwoningen worden vaak voorwaarden gesteld aan de woningzoekenden die in aanmerking willen komen, met name op het gebied van inkomen, huishoudensamenstelling en leeftijd. Deze passendheidscriteria zijn bedoeld om het aanbod zo efficiënt mogelijk te verdelen over de vraag. Met behulp van deze criteria kunnen goedkope woningen worden gereserveerd voor woningzoekenden met een laag inkomen en kan voorkomen worden dat woningzoekenden terechtkomen in een woning die te duur voor hen is. De afgelopen jaren zijn de passendheidscriteria in veel gebieden versoepeld of soms zelfs helemaal afgeschaft. Het argument dat daarvoor gebruikt werd is het vergroten van de keuzevrijheid. De gedachte was dat woningzoekenden zelf het beste kunnen bepalen welke woning bij hen past. In sommige experimentgebieden waren voor de invoering van Huur op Maat huurinkomensnormen van toepassing bij de woonruimteverdeling. Tegelijk met de invoering van het experiment hebben de experimentcorporaties die huurinkomensnormen hanteerden, deze normen afgeschaft voor de Huur op Maat-woningen.<sup>20</sup> Door de afschaffing van de huurinkomensnormen hebben woningzoekenden in deze experimentgebieden meer keus gekregen bij het reageren op woningen. De overige experimentcorporaties hanteerden voor de invoering al geen huurinkomensnormen meer.

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

Als we kijken naar de verhuurresultaten vóór en tijdens Huur op Maat, dan zien we dat in de meeste experimentgebieden meer woningen met veel WWS-punten verhuurd zijn aan de doelgroep dan voorheen. Andersom is dit niet het geval. Slechts in enkele gebieden zijn woningen met weinig WWS-punten vaker aan huurders met midden- en hogere inkomens verhuurd.

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

Huur op Maat heeft de keuzevrijheid voor woningzoekenden de facto verruimd. Vooral de doelgroep heeft gebruikgemaakt van deze toegenomen keuzevrijheid.

<sup>20</sup> Het gaat om Woonconcept (Assen, Hoogeveen, Meppel en Steenwijkerland), Wonen Centraal (Alphen aan den Rijn) en Woningstichting Nieuwkoop (Nieuwkoop), Rentree en Woonbedrijf Ieder1 (Deventer en Zutphen), de Alliantie en Dudok Wonen (Hilversum), Vidomes (Leidschendam-Voorburg), Aramis Allee Wonen (Roosendaal), Ymere (Almere) en de Alliantie Eemvallei (Eemnes en Hoevelaken).

### 3.4 Doelmatiger besteding van middelen

De derde doelstelling van Huur op Maat is een doelmatiger besteding van volkshuisvestelijke middelen. De experimentcorporaties hebben bij de opzet van het Huur op Maat-experiment vastgesteld wat op basis van de kwaliteit van de experimentwoningen in de gegeven woningmarktcontext een reële huur zou zijn voor deze woningen. In dit onderzoek beschouwen we de reële huur als de huur die de verhuurder in de vrije markt zou kunnen vragen. Het verschil tussen de reële huur en de huur die huurders daadwerkelijk moeten betalen kan beschouwd worden als de middelen die woningcorporaties inzetten om woningen betaalbaar te houden. Bij het reguliere huurbeleid vragen corporaties een vaste prijs die doorgaans lager ligt dan de reële huur en waarbij rekening gehouden wordt met de aftoppingsgrenzen ('aftoppen'). Die lagere huur geldt voor elk huishouden. Vaak worden overigens wel huurinkomensnormen gehanteerd om ervoor te zorgen dat de woningen onder de aftoppingsgrenzen vooral terechtkomen bij de doelgroep van de huurtoeslag. Deze inkomenstoets vindt alleen bij toewijzing plaats.

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

In alle Huur op Maat-experimentgebieden is de korting hoger naarmate het inkomen lager is en de reële huurprijs hoger. Wel zijn er, afhankelijk van het gekozen model, verschillen in de wijze waarop de kortingspercentages zijn afgestemd op de huur en het inkomen. In het Doetinchemse model worden de kortingen het meest gericht ingezet, omdat de kortingspercentages in dit model bepaald worden op basis van inkomen én huishoudentype én reële huurprijs.

De kortingen en daarmee de 'middelen' worden bij Huur op Maat vooral gebruikt om woningen met een hoge reële huur betaalbaar te maken voor de doelgroep en, in mindere mate, de lage middeninkomens. Huurders met een inkomen boven de €33.614 profiteren bij Huur op Maat niet of nauwelijks van huurprijzen die lager zijn dan de reële huur, zoals bij het reguliere huurbeleid wel het geval is. Dit is conform de doelstelling van de experimentcorporaties.

### 3.5 Een sterker verband tussen prijs en kwaliteit voor de huurder

De vierde en laatste doelstelling van Huur op Maat is om een duidelijkere samenhang tussen de prijs en de kwaliteit van woningen te realiseren, zodat huurders een betere afweging kunnen maken tussen prijs en kwaliteit.

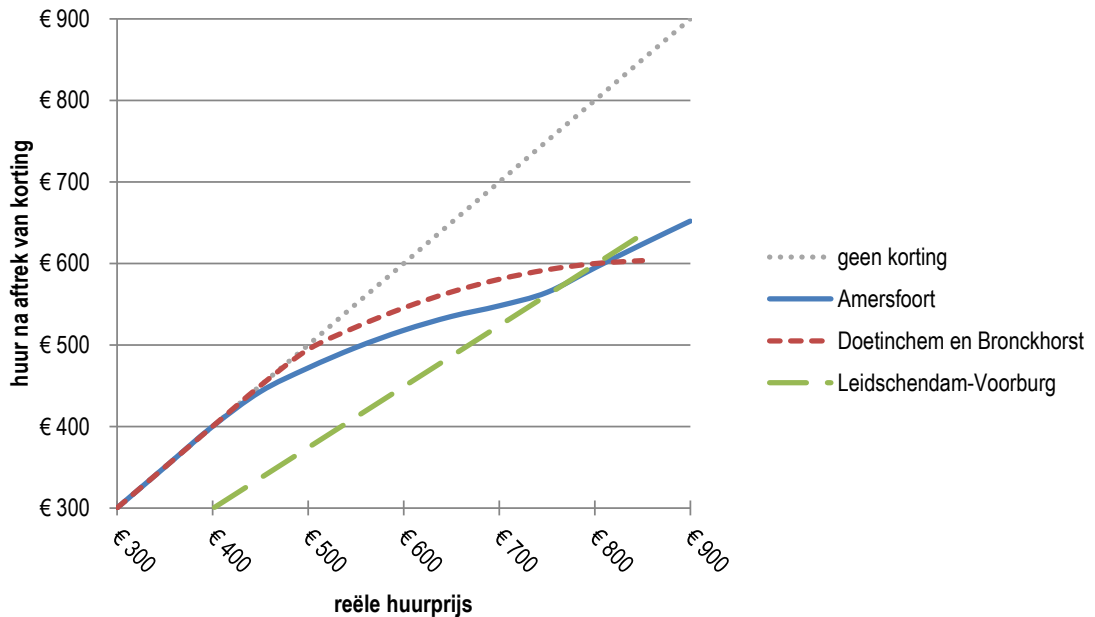
In het reguliere huurbeleid is de samenhang tussen prijs en kwaliteit vaak ver te zoeken. Om woningen betaalbaar te houden voor de doelgroep moet de huur onder de aftoppingsgrens worden gehouden. Een gevolg van de fixatie op de aftoppingsgrenzen in het reguliere huurbeleid is dat de verdeling van de huurprijzen bij sommige corporaties sterk bepaald wordt door de aftoppingsgrenzen en veel minder door de kwaliteit van de woningen.<sup>21</sup> Een groot deel van de woningen heeft dan een huur net onder een van de aftoppingsgrenzen.

Bij Huur op Maat wordt door de experimentcorporaties een reële huurprijs gevraagd. Deze prijs weerspiegelt (als het goed is) de kwaliteit van de woning. Huurders die korting krijgen, betalen

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

een lagere huur dan de reële huurprijs. Dit neemt niet weg dat de huurder nog altijd meer moet betalen naarmate hij een 'betere' woning (lees: met een hogere reële huur) huurt. Dit geldt voor alle varianten van Huur op Maat. Toch zijn er verschillen tussen de modellen die verband houden met de gemaakte keuzes. Figuur 3-1 laat voor drie experimentgebieden met verschillende modellen zien hoeveel een modaal gezin met twee kinderen na aftrek van korting moet betalen voor woningen met verschillende reële huurprijzen.

**Figuur 3-1 Relatie tussen reële huurprijs en huur na aftrek van korting voor een modaal gezin met twee kinderen**



In het Leidschendamse model krijgt een huurder bij elke woning hetzelfde kortingspercentage. De relatie tussen de reële huurprijs en de gekorte huur verloopt dan ook lineair. In het Amersfoortse en Doetinchemse model krijgt dit huishouden voor goedkope woningen geen korting. De Huur op Maat-huur is dan gelijk aan de reële huurprijs. Naarmate de reële huurprijs oploopt, krijgt het gezin een hoger kortingspercentage. Hierdoor is de relatie tussen reële huur en gekorte huur minder eenduidig dan in het Leidschendamse model. Toch geldt voor alle modellen dat elke huurder meer moet betalen wanneer die een woning met een hogere reële huurprijs huurt.

Deze relatie tussen prijs en kwaliteit blijft bij Huur op Maat ook na aanvang van het huurcontract intact, omdat de korting jaarlijks wordt aangepast aan het inkomen. Hierdoor is de prijs die de huurder betaalt dezelfde als de prijs die hij zou betalen wanneer hij zou verhuizen naar een andere woning met dezelfde kwaliteit. Kiest de huurder voor een woning met minder kwaliteit (bijvoorbeeld een kleinere woning) dan betaalt hij ook minder.

In het reguliere huurbeleid is dit niet het geval, omdat alleen bij mutatie een huursprong mogelijk is, terwijl de huren van lopende contracten de inflatie moeten volgen. Vanwege die huursprong is de prijs-kwaliteitverhouding van de oude woning meestal gunstiger dan van de nieuwe woning, waardoor verhuizen financieel onaantrekkelijk is.

Bij Huur op Maat is voor de huurder dus inderdaad sprake van een sterkere samenhang tussen prijs en kwaliteit.

# Hoofdstuk 4

## Effecten op de woningmarkt

### 4.1 Verwachte effecten

Naast doelstellingen hebben de experimentcorporaties ook verwachtingen geformuleerd over de (positieve) effecten die Huur op Maat zou kunnen hebben op de woningmarkt.

1. Meer doorstroming;
2. Verkleining van het gat tussen huur en koop;
3. Meer gemengde wijken;
4. Stimulering van sociale nieuwbouw met duurzame kwaliteit.

In dit hoofdstuk geven we antwoord op de vraag in hoeverre deze verwachtingen zijn uitgekomen. Daarbij hebben we te maken met een aantal zaken die het moeilijk maken om helder antwoord te geven op deze vraag:

Ten eerste is de economische context sterk veranderd. Toen het experiment werd voorbereid stond de economie er goed voor en zaten de woningprijzen in de lift. Ongeveer tegelijk met de start van het experiment brak echter de economische crisis uit, met grote gevolgen voor de woningmarkt. De doorstroming binnen de koopwoningmarkt kwam nagenoeg tot stilstand. Dit heeft ongetwijfeld ook invloed gehad op het gedrag van consumenten in de huursector. Hierdoor is het moeilijk om de periode voorafgaand aan het experiment op een zinvolle manier te vergelijken met de experimentperiode.

In de tweede plaats is de looptijd van het experiment nog altijd erg kort. Gedragsveranderingen van consumenten en producenten doen zich vaak pas op de langere termijn voor. Bovendien wordt het gedrag tijdens het experiment beïnvloed door het feit dat er sprake is van een overgangssituatie van regulier huurbeleid naar Huur op Maat en door het feit dat er onduidelijkheid is over de voortzetting van Huur op Maat na de experimentperiode.<sup>22</sup>

In de derde plaats is de opzet van het experiment niet ideaal geweest om effecten te meten. Idealiter zouden de ontwikkelingen bij de experimentwoningen vergeleken worden met een vergelijkbare controlegroep. In de meeste gebieden is ofwel het experiment zo groot dat een zinvolle controlegroep ontbreekt, ofwel het experiment is beperkt gebleven tot een te kleine en/of te specifieke groep woningen om effecten goed te kunnen meten.

Ondanks deze beperkingen proberen we de effecten hieronder zo goed mogelijk in kaart te brengen.

### 4.2 Meer doorstroming

Misschien wel de belangrijkste verwachting voorafgaand aan het experiment was dat Huur op Maat zou zorgen voor meer dynamiek op de woningmarkt. De redenering daarachter was als volgt. Wanneer hun inkomen stijgt, krijgen huurders bij Huur op Maat minder korting op de huurprijs. Zij gaan dus meer betalen voor dezelfde woning. Bij het Doetinchemse en Leidschen-

<sup>22</sup> Ook in de interviews met deskundigen, stakeholders en experimentcorporaties (zie hoofdstuk 6) is er veelvuldig op gewezen dat de looptijd te kort zou zijn om conclusies te trekken over de effecten.



damse model van Huur op Maat (zie paragraaf 2.7) kan ook een verandering in leeftijd of huishoudensamenstelling leiden tot minder korting (of juist meer). De experimentpartners verwachten dat deze prijsprikkels het voor huurders met een Huur op Maat-contract aantrekkelijk maakt om eerder te verhuizen naar een andere woning. Daarbij speelt ook een rol dat er bij Huur op Maat geen huursprong zit tussen lopende contracten en nieuwe contracten, zoals bij het reguliere huurbeleid (zie paragraaf 3.5).

Voor het beantwoorden van de vraag of Huur op Maat inderdaad meer doorstroming mogelijk maakt hebben we niet veel aan de aanbod- en verhuiscijfers tijdens de experimentperiode. Ten eerste omdat de economische recessie de doorstroming beïnvloedt en ten tweede omdat de meeste Huur op Maat-huurders nog maar net in hun woning wonen.

Voor de volledigheid zijn hieronder de aantallen en percentages weergegeven. In de drie kopgroepgebieden zijn relatief veel contracten beëindigd, omdat het experiment daar langer loopt dan in de overige gebieden. De korting (of het verlies daarvan) kan een rol hebben gespeeld bij deze kortdurende huurcontracten. Bij de contracten die beëindigd zijn, is de korting vaker verlaagd als gevolg van de inkomenstoets dan bij de nog lopende contracten. Jongeren en huishoudens die bij de inkomenstoets geen inkomen hebben opgegeven, zijn oververtegenwoordigd.

**Tabel 4-1 Beëindigde HoM-contracten woningen per 1-10-2010<sup>23</sup>**

	Beëindigde contracten	Totaal	%
<b>Amersfoort</b>	142	2137	6,6%
<b>Doetinchem en Bronckhorst</b>	111	1107	10,0%
<b>Assen, Hoogeveen, Meppel en Steenwijkerland</b>	138	1540	9,0%
<b>Rijnstreek</b>	41	840	4,9%
<b>Deventer en Zutphen</b>	18	473	3,8%
<b>Hilversum</b>	4	317	1,3%
<b>Leidschendam-Voorburg</b>	16	336	4,8%
<b>Roosendaal</b>	6	139	4,3%
<b>Almere</b>	1	53	1,9%
<b>Soest, Eemnes en Hoevelaken</b>	19	477	4,0%

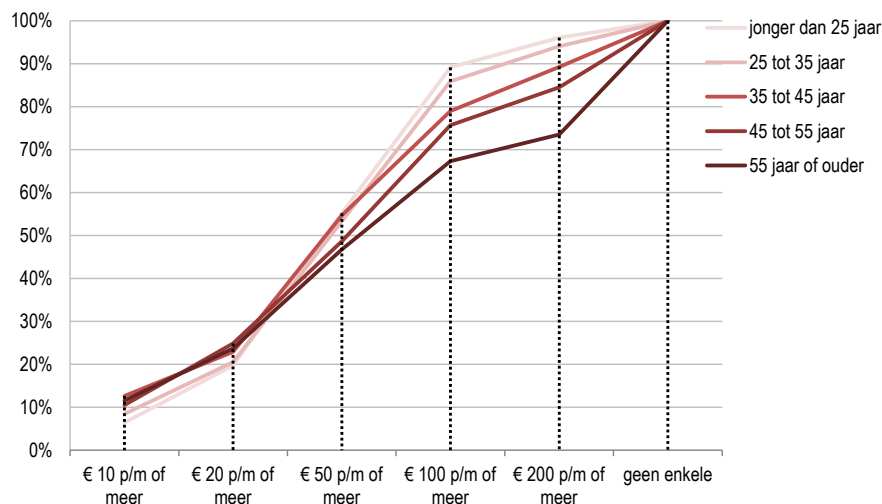
Naar verwachting is de grootste push-factor de huurstijging waarmee een huurder geconfronteerd kan worden wanneer zijn inkomen stijgt of de samenstelling van zijn huishouden verandert. Om deze push-factor te onderzoeken is in een enquête onder Huur op Maat-huurders (zie 6.2) de fictieve situatie geschetst waarbij het netto-inkomen met €100 per maand steeg. Vervolgens zijn enkele huurstijgingen voorgelegd met de vraag of deze in de fictieve situatie aanleiding zouden zijn om te verhuizen.

Een klein deel van de respondenten (13%) zegt dat geen enkele huurstijging reden zou zijn om te verhuizen. Voor de meeste huurders geldt echter dat een huurstijging van €50 of €100 per maand een prikkel zou vormen om naar een andere woning om te zien.

<sup>23</sup> Sité Woondiensten en Woonconcept hebben aangegeven dat de relatief hoge percentages in hun relatief ontspannen woningmarktgebieden niet ongebruikelijk zijn. Sité hanteert bij de toewijzing een lotingsysteem. Hierdoor konden 31 Huur op Maat-huurders een andere woning van Sité huren.

In figuur 4-1 is de cumulatieve verdeling van de antwoorden afgebeeld voor verschillende leeftijdsgroepen. Bij een huurstijging van €50 euro is een omslagpunt waarneembaar: voor 52% van de huur op maat-huurders is deze stijging aanleiding om te verhuizen. Voor jongere huishoudens lijkt een huurstijging eerder een prikkel te zijn om te verhuizen dan voor ouderen. Waar een huurstijging van €100 voor 89% van de respondenten tot 25 jaar reden zou zijn om te verhuizen, geldt dit voor 'slechts' twee derde van de 55-plussers. 26% van de ouderen zegt zelfs dat geen enkele huurstijging reden zou zijn om te verhuizen.

**figuur 4-1 Omvang van de huurstijging die aanleiding is tot verhuizen bij een netto inkomensstijging van €100 (cumulatief), naar leeftijdsklassen**



Als we kijken naar de Huur op Maat-contracten die tot nu toe zijn afgesloten, dan is bij 9% van deze contracten sprake van een stijging van de huur met €50 of meer, sinds de aanvang van het huurcontract. Bij de meeste contracten (59%) bedroeg de huurstijging tot nu toe €0 tot €10. Bij 7% van de contracten is de Huur op Maat-huur gedaald.

Na twee jaar experimenten kan op basis van empirische gegevens helaas nog geen conclusie getrokken worden over het effect van Huur op Maat op de doorstroming. De resultaten uit de enquête geven wel aan dat de huurders gevoelig zijn voor prijsprikkels.

### 4.3 Verkleining van het gat tussen huur en koop

Een tweede verwachting van de experimentcorporaties is dat het gat tussen huur en koop kleiner wordt als gevolg van Huur op Maat. Bij Huur op Maat krijgen huurders met een hoog (midden)inkomen minder of geen korting op de reële huurprijs. Het verschil in woonlasten tussen de huur- en koopsector wordt hierdoor voor deze groep kleiner. De experimentpartners verwachtten dat hierdoor de drempel voor woningzoekenden om een woning te kopen lager wordt. Als we de huurprijzen bij Huur op Maat en bij het reguliere huurbeleid met elkaar vergelijken voor huishoudens met een hoger (midden)inkomen, dan blijkt inderdaad dat zij bij Huur op Maat meer moeten betalen; in de meeste gebieden gemiddeld tussen de €50 en €100 per maand. Aangezien Huur op Maat geen invloed heeft op de koopprijzen, betekent dit dat Huur op Maat het gat in woonlasten tussen huur en koop voor deze huishoudens kleiner heeft gemaakt. In hoeverre het gat in woonlasten daarmee wordt gedicht is per gebied verschillend, afhankelijk van de prijzen van koopwoningen, die in het kader van deze evaluatie niet nader zijn onderzocht.

Een andere vraag is of huurders ook geneigd zullen zijn om te gaan kopen als het gat tussen huur en koop gedicht wordt. In de enquête die we hebben gehouden onder Huur op Maat-huurders hebben we gevraagd of zij zouden willen verhuizen naar een koopwoning wanneer de woonlasten van hun woning even hoog zouden zijn als van een koopwoning. Van alle respondenten is 43% geneigd om te verhuizen naar een koopwoning als zij voor hun huidige woning evenveel huur zouden moeten betalen als voor een vergelijkbare koopwoning. Dit percentage is ongeveer even hoog bij alle inkomensgroepen. Tussen leeftijdsgroepen zien we wel verschillen. Bij 55-plussers is het percentage dat zou willen kopen slechts 14%, terwijl van de jongeren tot 25 jaar maar liefst 69% geneigd is om in de geschetste situatie te verhuizen naar een koopwoning. Hoe jonger men is, hoe groter de koopgeneigdheid.

#### 4.4 Meer gemengde wijken

Een derde effect dat de experimentcorporaties verwachten, is dat meer gemengde wijken ontstaan. De verwachting is dat Huur op Maat zorgt voor een minder selectieve instroom van bepaalde inkomensgroepen in bepaalde wijken.

In het reguliere huurbeleid hebben sociale huurwoningen een vaste huur, waardoor sommige woningen niet voor alle inkomensgroepen betaalbaar zijn. Bovendien wordt de keuzevrijheid voor woningzoekenden in veel gebieden beperkt door huurinkomensnormen. Hierdoor worden woningzoekenden op basis van hun inkomen uitgesloten van goedkope of juist dure huurwoningen. Dit alles kan ertoe leiden dat huishoudens met een lager inkomen vooral terechtkomen in goedkope woningen en dure woningen vaker verhuurd worden aan huishoudens met een hoger inkomen. Wanneer goedkope of dure huurwoningen in bepaalde wijken meer voorkomen dan in andere, kan dit tevens leiden tot een selectieve instroom van lage inkomens in goedkope wijken en hoge inkomens in dure wijken. Deze selectieve instroom heeft invloed op de bevolkingssamenstelling van de wijken en kan leiden tot segregatie.

De verwachting van de experimentcorporaties is dat Huur op Maat deze selectieve instroom kan veranderen. Huur op Maat zorgt er immers voor, door de inkomensgerelateerde huren en de afschaffing van huurinkomensnormen, dat de betaalbaarheid en keuzevrijheid voor woningzoekenden worden vergroot. Hierdoor worden de beperkingen om in bepaalde woningen – en dus bepaalde wijken – te wonen voor alle inkomensgroepen minder, kan de selectieve instroom in bepaalde wijken afnemen en kunnen meer gemengde wijken ontstaan. De vraag is of dit ook daadwerkelijk is gebeurd.

De eerste vraag die we hiervoor moeten beantwoorden is de vraag of de veronderstelling klopt dat er bij het reguliere huurbeleid een duidelijk verband is tussen het inkomen van woningzoekenden en de huur van de woningen die zij toegewezen krijgen. Als we kijken naar de verhuringen in de periode vóór Huur op Maat, dan zien we in bijna alle experimentgebieden dat de doelgroep vooral in de laagste huurklassen gehuisvest werd, terwijl in de hogere huurklassen meer hogere inkomens aan bod kwamen. De samenhang was het grootst in die gebieden waar voorafgaand aan het experiment huurinkomensnormen werden gehanteerd. De eerste veronderstelling klopt dus.

De tweede vraag is of het verband tussen huur en inkomen ook heeft geleid tot een selectieve instroom van bepaalde inkomensgroepen in bepaalde wijken. Hiervoor hebben we per wijk onderzocht in hoeverre de mate waarin woningen voorafgaand aan het experiment zijn verhuurd aan de primaire doelgroep, samenhangt met de mate waarin woningen een huur tot de aftoppingsgrens hadden en dus betaalbaar waren. In de meeste experimentgebieden zien we wel een positief verband tussen het percentage verhuringen aan de doelgroep en het percentage betaalbare woningen, maar de samenhang is niet sterk. Wat bovendien opvalt is dat de

meeste wijken een hoog percentage betaalbare woningen hebben en dat desondanks grote verschillen bestaan in de mate waarin de woningen aan de doelgroep worden verhuurd.

Ten slotte is het de vraag of de instroom minder selectief is geworden na de invoering van Huur op Maat. Hiervoor hebben we per wijk het percentage verhuringen aan de doelgroep vóór en tijdens Huur op Maat vergeleken. Dit levert geen eenduidig beeld op voor alle experimentgebieden.

In Amersfoort en Alphen aan den Rijn zijn de verschillen in instroom tussen wijken kleiner geworden. Beide gemeenten hebben een nieuwbouwwijk (respectievelijk Vathorst en Kerk en Zanen) waar door Huur op Maat veel meer woningen betaalbaar zijn geworden en veel meer woningen verhuurd zijn aan de doelgroep dan vóór het experiment. In Leidschendam-Voorburg geldt dat in mindere mate ook voor de wijk Essesteijn.

In de meeste experimentgebieden zijn in de meeste wijken meer woningen aan de doelgroep verhuurd dan vóór Huur op Maat. Uitzondering op deze regel is Deventer waar alle wijken een kleine daling van het percentage verhuringen aan de doelgroep laten zien. In Roosendaal en Hilversum en is Huur op Maat slechts ingevoerd in respectievelijk één en twee wijken. In beide gevallen is het aandeel verhuringen aan de doelgroep in de experimentwijk(en) gestegen, terwijl in andere wijken minder woningen aan de doelgroep zijn verhuurd.

In zijn algemeenheid moeten we stellen dat de verschillen in de instroom te klein, de achterliggende waarnemingen per wijk te gering en de experimentgebieden en hun experimentopzet te verschillend zijn om een duidelijke conclusie te kunnen trekken over het effect van Huur op Maat op gemengde wijken.

Wanneer we uitgaan van de meest robuuste cijfers, namelijk die over de verhuringen in Amersfoort, dan lijkt Huur op Maat te zorgen voor minder verschillen in instroom en in de meeste wijken een hoger percentage verhuringen aan de doelgroep. Als we van deze effecten zouden uitgaan, dan is nog de vraag of we deze instroom als minder selectief – en dus goed voor gemengde wijken – kunnen bestempelen. Enerzijds worden de verschillen in de instroom in sociale huurwoningen tussen wijken kleiner, anderzijds wordt de instroom in alle wijken eenzijdiger van samenstelling, omdat er nog meer woningen aan de doelgroep worden verhuurd.<sup>24</sup> De waardering van deze eenzijdige instroom van lage inkomens zal afhangen van de samenstelling van de bevolking (en voorraad) in de wijk. In een wijk waar buiten de sociale huurwoningen vooral hogere inkomens in koopwoningen wonen, draagt deze instroom bij tot menging, terwijl deze in een wijk met veel lage inkomens in goedkope huurwoningen de segregatie juist bevordert.

Naast het effect van Huur op Maat op de selectiviteit van de instroom valt overigens ook te verwachten dat Huur op Maat effect zal hebben op de uitstroom. Wanneer Huur op Maat zoals verwacht tot meer doorstroming van hogere inkomens leidt, bestaat het risico dat wijken met veel sociale huurwoningen juist minder gemengd worden.

#### 4.5 Sociale nieuwbouw met duurzame kwaliteit

Naast verwachtingen over het gedrag van consumenten hadden de corporaties ook een verwachting ten aanzien van hun eigen gedrag als producent van nieuwbouwwoningen. Zij verwachtten dat het door Huur op Maat aantrekkelijker zou worden om sociale huurwoningen met een hoge kwaliteit te bouwen: woningen met toekomstwaarde dus.

<sup>24</sup> Dit laatste zal overigens ook een logisch gevolg zijn van de ministeriële regeling die woningcorporaties verplicht om tenminste 90% van hun woningen te verhuren aan huishoudens met een inkomen tot 33.000 euro.

De experimentcorporaties verwachtten dat met Huur op Maat de onrendabele top bij het bouwen van betaalbare woningen voor de doelgroep lager zou worden. Deze woningen hoeven immers niet meer met een vaste huur onder de aftoppingsgrens te worden aangeboden maar krijgen een flexibele huur die hoger wordt wanneer een huishouden meer verdient of gaat verdienen. Hierdoor zou het aantrekkelijker worden om te investeren in woningen met meer kwaliteit, bijvoorbeeld bij herstructurering.

Om de vraag te beantwoorden of deze verwachting realistisch is, heeft het geen zin om naar de feitelijke nieuwbouwplannen van de experimentcorporaties te kijken. Daarvoor is de looptijd van het experiment te kort en de voortzetting ervan te onzeker. Wel hebben we tijdens de terugblik op het experiment met de experimentcorporaties (zie paragraaf 6.4) gereflecteerd op de consequenties van Huur op Maat voor hun voorraadbeleid.

Uit deze gesprekken blijkt in de eerste plaats dat de woningcorporaties sowieso al nieuwbouwwoningen met een hoog kwaliteitsniveau bouwen, omdat niemand zit te wachten op woningen met een lagere kwaliteit. In de tweede plaats wordt door de experimentcorporaties gewezen op het risico dat verbonden is aan nieuwbouw met Huur op Maat. Wanneer meer nieuwbouwwoningen dan verwacht aan de doelgroep worden verhuurd, kan dit leiden tot lagere huuropbrengsten waardoor de financiering van het nieuwbouwproject onder druk komt te staan. Daarbij speelt een belangrijke rol of er wordt gekeken naar de huuropbrengsten op het niveau van een project of op het niveau van de totale voorraad, waarbij lagere huuropbrengsten in de nieuwbouw gecompenseerd kunnen worden door hogere opbrengsten in de bestaande voorraad.

Op basis van de gesprekken kunnen we concluderen dat de potentiële voordelen van Huur op Maat voor het bouwen van kwalitatief hoogstaande nieuwbouwwoningen nog niet tussen de oren zitten van degenen die daarover moeten beslissen. Veel corporaties verhuren hun nieuwbouwwoningen niet (meer) via het Huur op Maat-experiment vanwege de onzekerheid over de toekomstige huuropbrengsten. De verwachting dat Huur op Maat het aantrekkelijker zou maken om nieuwbouwwoningen met een hoge kwaliteit te bouwen is dus niet uitgekomen.

# Hoofdstuk 5

## Meetpunten

**Naast de doelstellingen en verwachte effecten zijn voorafgaand aan Huur op Maat nog drie meetpunten geformuleerd: de huuropbrengsten, het beslag op de huurtoeslag en het draagvlak onder klanten en stakeholders. In dit hoofdstuk komen de huuropbrengsten en de huurtoeslag aan bod.**

### 5.1 Inleiding

Voor zowel de huuropbrengsten als het huurtoeslagbeslag geldt dat ze van groot belang zijn voor het draagvlak voor Huur op Maat. Dit belang is na de start van het experiment alleen maar groter geworden als gevolg van de economische recessie en de toegenomen druk op de budgetten van zowel de corporaties als het Rijk. Toch is enige relativering van de hier gepresenteerde uitkomsten op zijn plaats. Huur op Maat kan in vergelijking met het reguliere huurbeleid zowel extra geld opleveren als extra geld kosten, afhankelijk van de keuzes die gemaakt worden bij de opzet van het experiment (zie hoofdstuk 2).

De experimentcorporaties hadden zich voorgenomen om het experiment budgetneutraal uit te voeren, zowel voor henzelf (huuropbrengsten) als voor het Rijk (huurtoeslag). De vraag die hier voorligt is dus of de corporaties erin geslaagd zijn om dit voornemen te verwezenlijken en niet of het instrument Huur op Maat positieve dan wel negatieve budgettaire effecten heeft voor de corporaties en het Rijk.

### 5.2 Huuropbrengsten

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

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

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

Daarnaast is de ontwikkeling van het inkomen van de huurder van invloed. In tegenstelling tot bij het reguliere huurbeleid wordt de huurontwikkeling mede bepaald door de inkomensontwikkeling van de huurder. Naarmate het inkomen stijgt, neemt de korting af en nemen de huuropbrengsten voor de corporatie dus toe. Bij een inkomensdaling is het omgekeerde het geval. Uit de gegevens van de Huur op Maat-contracten blijkt dat het inkomen van huurders lang niet

altijd toeneemt. Het is dus niet vanzelfsprekend dat kortingen in de loop der tijd minder worden.

Wanneer bij de jaarlijkse inkomenstoets een verandering van het inkomen wordt geconstateerd, wordt de korting tegelijk met de jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli aangepast. De inkomensgegevens waarop de toets gebaseerd is, lopen achter op de feitelijke ontwikkeling. Huurders die kunnen aantonen dat hun actuele inkomen lager is geworden, kunnen gebruikmaken van een hardheidsclausule, waardoor zij tussentijds al een hogere korting kunnen krijgen. Zij hoeven dus niet tot 1 juli te wachten op een lagere huur.

De huuropbrengsten nemen bij Huur op Maat dus toe naarmate meer woningen aan huurders met een hoger inkomen worden verhuurd en het inkomen van de huurders stijgt. Daarom staat in de onderstaande tabel het verschil tussen de huursom bij Huur op Maat en bij het reguliere huurbeleid twee keer vermeld: één keer voor de aanvangshuren en één keer voor de huurprijs per 1 juli 2010, na de laatste inkomenstoets.

**Tabel 5-1** *Verskil in huursom tussen Huur op Maat en regulier huurbeleid*

Corporatie	Aanvang huurcontract	Per 1-7-2010
Portaal	1,6%	2,3%
De Alliantie Eemvallei	-8,6%	-6,9%
Woonconcept	1,5%	3,0%
Sité Woondiensten	-0,8%	-1,2%
Dudok Wonen	-8,9%	-7,4%
De Alliantie G&V	-12,2%	-12,5%
Vidomes	0,7%	1,5%
Rentree	-3,6%	-4,6%
Woonbedrijf Ieder1	-5,0%	-6,4%
Wonen Centraal	3,9%	3,6%
Wst. Nieuwkoop	-0,6%	-1,1%
Aramis Allee Wonen	-4,9%	-3,6%
Ymere	-0,8%	1,6%

Uit deze tabel komt een wisselend beeld tevoorschijn. Een aantal corporaties slaagt erin om ongeveer evenveel huuropbrengsten te genereren met Huur op Maat als in het reguliere huurbeleid. Geen enkele experimentcorporatie haalt voorsnog veel meer op aan huur dankzij Huur op Maat. Wel zijn er enkele uitschieters naar beneden. Die zijn deels terug te voeren op relatief hoge streefhuren in hun reguliere huurbeleid: wanneer corporaties als streefhuur bijna 100% van de maximale huur hanteren, dan betekent elke korting op de reële huur (die nooit meer kan zijn dan de maximale huur) verlies ten opzichte van het reguliere huurbeleid. Deze verklaring geldt voor de Alliantie en Dudok. Voor Rentree en Ieder1 geldt dat vooral bij woningen met een hoge reële huur minder huurinkomsten zijn gegenereerd, omdat deze vaak met hoge kortingen aan de doelgroep zijn verhuurd.

Het feit dat bij Huur op Maat de hoogste kortingen worden gegeven aan huurders uit de doelgroep die woningen met een relatief hoge kwaliteit huren, betekent ook dat het verhuren van

een dergelijke woning aan een huishouden uit de doelgroep de corporaties relatief veel geld kost. In de huidige opzet hebben de meeste experimentcorporaties ervoor gekozen om het overgrote deel van hun woningbezit (binnen een bepaald experimentgebied) betaalbaar te maken voor de doelgroep. Het is belangrijk om zich te realiseren dat dit een bewuste keuze is geweest en geen automatisme. Wanneer de corporaties ervoor hadden gekozen om minder woningen – dus met een lagere reële huur – betaalbaar te maken voor de doelgroep, dan waren de huurinkomsten hoger geweest.

### 5.3 Huurtoeslag

Het effect van Huur op Maat op het gebruik van huurtoeslag is niet precies te berekenen. Een goede vergelijking tussen Huur op Maat en het reguliere huurbeleid is niet mogelijk, omdat onbekend is in welke woningen de doelgroep zou wonen bij het reguliere huurbeleid.<sup>25</sup> Met het Directoraat-generaal Wonen, Wijken en Integratie van BZK (voorheen VROM) is daarom afgesproken om alleen de huurprijzen van de afgesloten Huur op Maat-contracten te vergelijken met de huurprijzen die de experimentwoningen zouden hebben gehad bij het reguliere huurbeleid. Voor de analyse is niet gekeken naar hoeveel huishoudens met recht op huurtoeslag daadwerkelijk in de experimentwoningen wonen,<sup>26</sup> omdat verondersteld kan worden dat een eventueel verschil in aantal tussen Huur op Maat en het reguliere beleid elders in de voorraad gecompenseerd wordt.

In de meeste experimentgebieden vallen de Huur op Maat-huren (na aftrek van korting) van de meeste experimentwoningen tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens, terwijl bij het reguliere huurbeleid meer van deze woningen een huur zouden hebben gehad die tussen de eerste aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens ligt.

In de tweede plaats hebben we gekeken naar de gemiddelde huurprijzen in de huurklassen tot aan de huurtoeslaggrens. Wanneer we daarbij de Huur op Maat-huren en de reguliere huurprijzen vergelijken, dan ontstaat een gemengd beeld: in sommige experimentgebieden ligt de gemiddelde huur in deze huurklassen bij Huur op Maat boven de reguliere huur, in andere gevallen daaronder.

Ten slotte is een vergelijking gemaakt tussen de gemiddelde huren van alle woningen tot de huurtoeslaggrens bij Huur op Maat en het reguliere huurbeleid. Tabel 5-2 laat de resultaten van deze vergelijking per gebied zien. In de meeste gebieden ligt de Huur op Maat-huur van de experimentwoningen lager dan of ongeveer even hoog als bij het reguliere huurbeleid. Alleen in de Rijnstreek en in Deventer en Zutphen ligt de gemiddelde Huur op Maat-huur beduidend hoger.

Op basis van bovenstaande indicaties is er geen reden om aan te nemen dat het experiment Huur op Maat het Rijk meer aan huurtoeslag heeft gekost dan wanneer de experimentwoningen volgens het reguliere huurbeleid zouden zijn verhuurd. Om meer te kunnen zeggen over het effect van Huur op Maat op het huurtoeslagbeslag zou ook gekeken moeten worden naar het effect op het gedrag van huurtoeslagontvangers. Dit valt echter buiten deze evaluatie.

<sup>25</sup> In de tussenevaluatie was wel een berekening gemaakt, onder de aanname dat doelgroephuishoudens in dezelfde woningen zouden wonen. In overleg met WWI hebben we besloten dit niet meer te doen.

<sup>26</sup> In de tussenevaluatie was dit wel meegenomen.



**Tabel 5-2 Gemiddelde huren tot de huurtoeslaggrens bij aanvang huurcontract**

	Huur op Maat <sup>27</sup>	Regulier huurbeleid	Vershil
Amersfoort	€ 475,64	€ 496,06	-€ 20,42
Doetinchem en Bronckhorst	€ 448,45	€ 454,96	-€ 6,51
Assen, Hoogeveen, Meppel en Steenwijkerland	€ 406,10	€ 399,13	€ 6,96
Rijnstreek	€ 489,71	€ 465,24	€ 24,47
Deventer en Zutphen	€ 472,09	€ 443,67	€ 28,42
Hilversum	€ 484,86	€ 511,65	-€ 26,79
Leidschendam-Voorburg	€ 463,41	€ 465,36	-€ 1,95
Roosendaal	€ 427,80	€ 443,34	-€ 15,54
Almere	€ 391,49	€ 394,33	-€ 2,84
Soest, Eemnes en Hoevelaken	€ 467,01	€ 458,95	€ 8,06

<sup>27</sup> De Huur op Maat-huur is de huur na aftrek van evt. korting.

# Hoofdstuk 6

## Draagvlak

### Hoe denken woningzoekenden, huurders, lokale stakeholders en deskundigen over Huur op Maat? En hoe kijken de corporaties zelf terug op het experiment?

Voor elke hervorming geldt dat er rekening moet worden gehouden met het draagvlak. Dat geldt zeker voor het huurbeleid. Daarom is onderzoek naar het draagvlak voor Huur op Maat een belangrijk onderdeel van deze evaluatie. Hiervoor hebben diverse enquêtes onder huurders en woningzoekenden en gesprekken met lokale stakeholders en deskundigen plaatsgevonden. Dit hoofdstuk doet verslag van de uitkomsten van deze enquêtes en gesprekken.

#### 6.1 Woningzoekenden

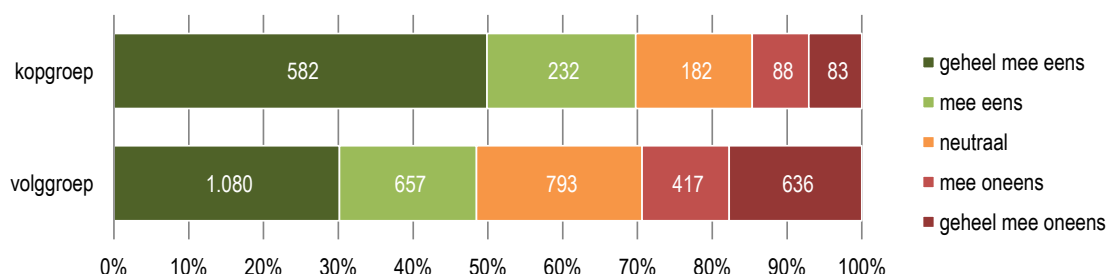
Eind 2010 is voor de derde keer in het kader van de evaluatie van Huur op Maat een enquête gehouden onder woningzoekenden. Hiervoor zijn woningzoekenden benaderd die reageren op sociale huurwoningen in de experimentgebieden, ongeacht of zij hebben gereageerd op een Huur op Maat-woning. Uiteindelijk zijn 39.560 woningzoekenden via e-mail gevraagd om online een enquête in te vullen. Aan die vraag hebben 4.789 gehoor gegeven, een respons van 12%.

De meerderheid van de woningzoekenden zegt bekend te zijn met Huur op Maat (54%). In de kopgroepgebieden<sup>28</sup> loopt het experiment al langer en wordt ook een groter deel van de woningen via Huur op Maat aangeboden dan in de volggroepgebieden. In de kopgroepgebieden zijn de woningzoekenden daardoor beter bekend met Huur op Maat (70%) dan in de volggroepgebieden (48%).

De helft van de woningzoekenden vindt de informatie over Huur op Maat duidelijk. 65% van de woningzoekenden in de kopgroepgebieden geeft aan de informatie duidelijk te vinden tegenover 45% van de woningzoekenden in de volggroepgebieden.

Bij de eindevaluatie zegt ongeveer de helft van de woningzoekenden al eens op een Huur op Maat-woning te hebben gereageerd.

**figuur 6-1** Antwoorden op de stelling 'ik ben bekend met Huur op Maat'

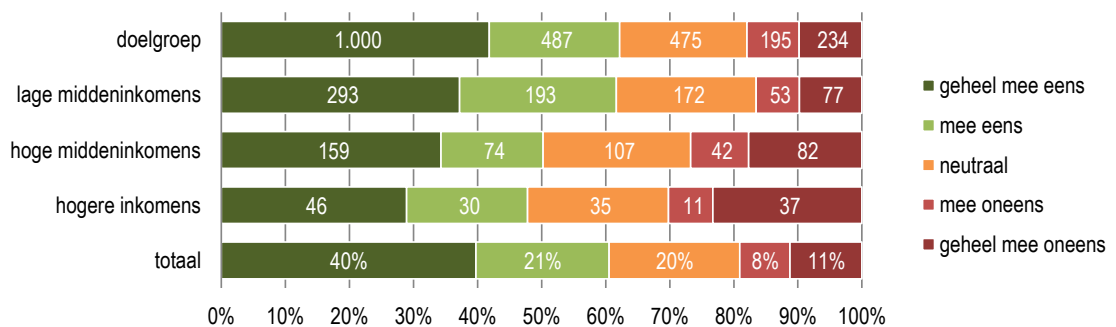


<sup>28</sup> De drie kopgroepgebieden zijn Amersfoort; Doetinchem en Bronckhorst; en Assen, Hoogeveen, Meppel en Steenwijkerland.

Bij het merendeel van de woningzoekenden is bekend dat het inkomen een van de belangrijkste onderdelen is bij het berekenen van de huurprijs van Huur op Maat-woningen. Bijna driekwart is het eens met de stelling 'het is mij duidelijk dat de huur van Huur op Maat-woningen mede bepaald wordt door mijn inkomen'. In de kopgroep is 83% het (helemaal) eens met deze stelling, in de volggroep is dit 68%.

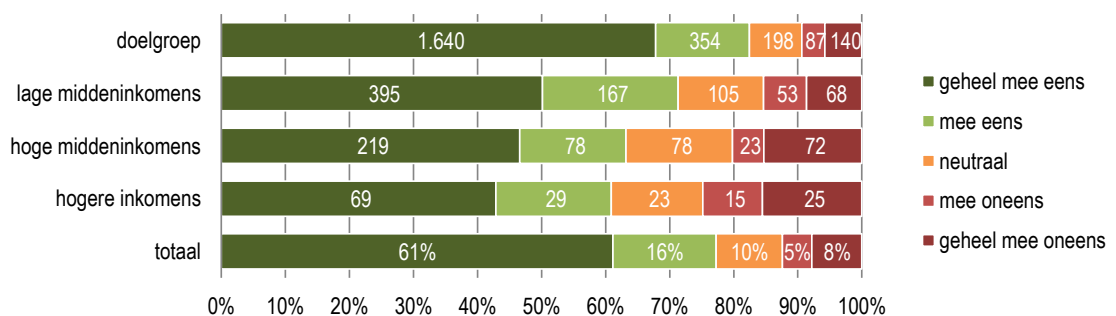
Op internet wordt een rekentool aangeboden waarbij berekend kan worden welke Huur op Maat-huur de woningzoekende kan gaan betalen. De helft van de woningzoekenden vindt de rekentool op de website eenvoudig. Een forse minderheid (20%) vindt de rekentool ingewikkeld. Ook bij deze stelling blijkt de kopgroep beter bekend met Huur op Maat dan de volggroep. De jaarlijkse toetsing van het inkomen door de corporatie levert geen grote weerstand op. Een vijfde van de woningzoekenden heeft er moeite mee dat de woningcorporatie elk jaar het inkomen toetst. Bij de huishoudens met meer dan anderhalf keer het modale inkomen is dit percentage wat hoger: 30%.

**figuur 6-2** Antwoorden op de stelling: 'Ik heb er geen moeite mee dat de woningcorporatie elk jaar mijn inkomen toetst als ik een Huur op Maat-woning huur'



Het merendeel (77%) van de woningzoekenden kan zich vinden in het basisprincipe van Huur op Maat – dat mensen met een lager inkomen minder betalen voor dezelfde woning dan mensen met een hoger inkomen. Als gekeken wordt naar het inkomen van de woningzoekenden, is de steun voor het basisprincipe van Huur op Maat groter bij de doelgroep dan bij de hogere (midden)inkomens. Desondanks steunt 63% van de hogere (midden)inkomens het principe van Huur op Maat.

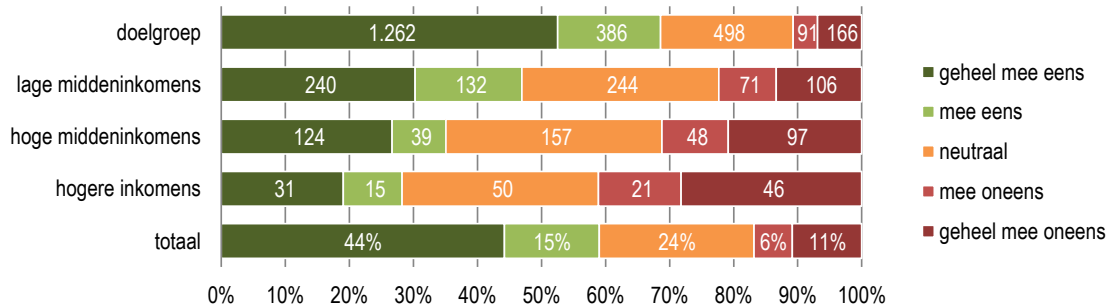
**figuur 6-3** Antwoorden op de stelling: 'ik vind het goed dat mensen bij Huur op Maat-woningen minder huur betalen voor een woning als zij een lager inkomen hebben', naar inkomensgroep



Woningzoekenden zijn er niet altijd van overtuigd dat Huur op Maat gunstig voor hen uitpakt: 17% denkt van niet. Vooral woningzoekenden met een hoger (midden)inkomen verwachten dat

Huur op Maat ongunstig uitpakt (34%). Van de doelgroep denkt 11% dat Huur op Maat ongunstig kan uitpakken.

**figuur 6-4** Antwoorden op de stelling: 'Voor mij is Huur op Maat gunstig', naar inkomensgroep



De helft van de woningzoekenden zegt niet alleen te kijken naar de kenmerken van een woning tijdens de zoektocht naar een geschikte woning: 52% zegt ook rekening te houden met de ontwikkeling van het inkomen bij de keuze voor een woning. De doelgroep houdt hier wat vaker rekening mee dan woningzoekenden met een laag middeninkomen of een hoog (midden)inkomen (respectievelijk 54%, 45% en 50%).

## 6.2 Huur op Maat-huurders

In november 2011 heeft een enquête plaatsgevonden onder alle huurders die een Huur op Maat-woning huren. Deze huurders zijn indien mogelijk zowel via e-mail als per brief verzocht om op internet maximaal 23 vragen te beantwoorden over Huur op Maat. De vragen hadden betrekking op de bekendheid met Huur op Maat, de keuze voor een Huur op Maat-woning, de informatievoorziening, de inkomenstoets, de verhuisgeneidheid en de mening over Huur op Maat. Uiteindelijk heeft 19% van de huurders de enquête ingevuld.

### Bekendheid

In de enquête is allereerst achterhaald in hoeverre de Huur op Maat-huurder bekend is met Huur op Maat. Daarvoor is de huurders gevraagd of Huur op Maat duidelijk voor hen is. De overgrote meerderheid (81%) van de Huur op Maat-huurders zegt van wel: 17% denkt Huur op Maat enigszins te snappen en slechts 2% zegt dat Huur op Maat voor hen niet duidelijk is.

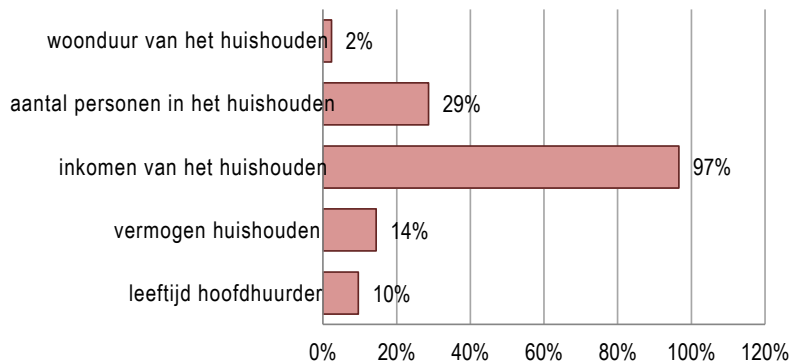
Het percentage van de huurders dat Huur op Maat duidelijk vindt, is lager naarmate huurders minder hoog opgeleid zijn. Van de huurders die een universitaire of HBO-studie hebben voltooid, zegt 86% dat Huur op Maat duidelijk voor hen is. Dit percentage neemt af tot 65% bij huurders die geen opleiding of alleen de lagere school hebben afgerond.

Om te testen of het voor de huurders werkelijk duidelijk is hoe Huur op Maat werkt, is hen gevraagd op basis van welk(e) kenmerk(en) van het huishouden de hoogte van de korting wordt bepaald. Daarbij konden zijn een of meerdere opties kiezen uit een vijftal kenmerken: woonduur, aantal personen, inkomen, vermogen en leeftijd.

Bijna alle Huur op Maat-huurders weten dat het inkomen van het huishouden de korting beïnvloedt. Bijna een derde van de huurders denkt dat het kortingspercentage ook afhankelijk is van het aantal personen. Bij de experimentcorporaties die het Doetinchemse of Leidschendamse model gebruiken (zie hoofdstuk 2) is dat inderdaad het geval. Toch ligt het percentage van de huurders dat daarvan op de hoogte is bij deze corporaties niet of nauwelijks hoger dan in de andere gebieden.

Ook de leeftijd speelt in het Doetinchemse en het Leidschendamse model een rol bij het bepalen van de korting. Net als bij het aantal personen is een kleine minderheid van de huurders van deze corporaties hiervan op de hoogte. Van alle huurders in alle gebieden denkt in totaal 10% van de huurders dat leeftijd van invloed is. Een groter percentage (14%) denkt dat het vermogen meetelt bij het bepalen van de korting.

**figuur 6-5 Kenmerken van het huishouden die van invloed kunnen zijn op de hoogte van de korting (meerdere antwoorden mogelijk)**



Veruit de meeste Huur op Maat-huurders weten dat de korting op de huur regelmatig wordt bijgesteld. Dat blijkt uit hun reacties op de stelling: “Zolang een huurder dezelfde woning huurt, blijft de Huur op Maat-korting altijd gelijk.” Ruim driekwart van de huurders bestempelt deze stelling terecht als onjuist; 10% denkt dat de uitspraak wel klopt.

### **Keuze voor een Huur op Maat-woning**

Het is de vraag in hoeverre Huur op Maat de keuze voor een woning beïnvloedt. Om dit te achterhalen zijn enkele vragen gesteld over de gemaakte afwegingen.

Bijna alle Huur op Maat-huurders (91%) hebben hun woning zelf uitgezocht. Van deze huurders wist driekwart dat het een Huur op Maat-woning betrof. Deze huurders hebben dus bewust voor een Huur op Maat-woning gekozen. Van deze groep geeft 54% aan dat ze de woning niet zouden hebben gekozen als het geen Huur op Maat-woning was. Dit percentage ligt nog hoger (59%) bij de huurders die bij aanvang van het huurcontract tot de primaire doelgroep behoorden. Uit de opmerkingen van de respondenten blijkt dat de woning zonder de korting vaak te duur voor hen was geweest.

Van de huurders die niet bewust voor een Huur op Maat-woning hebben gekozen, zegt ruim negen van de tien dat ze de woning ook zouden hebben gekozen als ze wel hadden geweten dat het een Huur op Maat-woning betrof.

### **Informatievoorziening**

Voordat de huurders een huurcontract tekenden, hebben zij informatie gekregen over Huur op Maat. Aan de huurders is gevraagd om, daarop terugkijkend, aan te geven of zij vinden dat zij destijds voldoende informatie hebben gekregen over wat Huur op Maat inhoudt. Negen van de tien huurders vinden dat zij voldoende zijn geïnformeerd; 10% vindt dus dat zij onvoldoende informatie hebben gehad.

Voor 88% van de huurders was het duidelijk dat de korting op de huurprijs elk jaar opnieuw wordt vastgesteld, op basis van de gegevens van de huurder. Van de huurders die alleen basis-

onderwijs hebben genoten, is een kleiner deel (79% ) hiermee bekend. Deze groep vindt ook vaker dan de rest dat de informatie over Huur op Maat bij verhuring onvoldoende was.

### **Inkomenstoets**

Huur op Maat-huurders krijgen jaarlijks in januari een brief van de corporatie met het verzoek om nieuwe gegevens aan te leveren voor de inkomenstoets waarmee hun korting per 1 juli opnieuw bepaald wordt. De meeste huurders die in 2010 een Huur op Maat-woning hebben gekregen (42% van de respondenten), hebben dit nog niet meegemaakt.

Van de huurders die de jaarlijkse inkomenstoets al wel hebben meegemaakt, vond 88% het duidelijk welke inkomensgegevens zij moesten aanleveren. Het gaat daarbij om de Definitieve Beschikking Zorgtoeslag of een inkomensverklaring (IB-60 formulier) van de Belastingdienst.

Het is de vraag of huurders het als een nadeel ervaren dat hun verhuurder als gevolg van de inkomenstoets op de hoogte is van hun inkomen. De meeste respondenten houden zich hierover op de vlakte (46% neutraal), terwijl 19% aangeeft dit aspect van Huur op Maat niet prettig te vinden. Een derde deel van de huurders vindt het geen probleem.

De meeste huurders vinden dat het aanleveren van de gevraagde inkomensgegevens niet veel moeite kost. Bijna de helft is het oneens met de stelling dat het veel moeite kost. Een op de vijf vindt van wel. Bij de laatste groep zijn laagopgeleiden oververtegenwoordigd: 36% van de huurders uit deze groep is van mening dat zij veel moeite moeten doen om de gevraagde inkomensgegevens te leveren.

De inkomenstoets zou de huurders minder moeite kosten wanneer de corporatie hun inkomensgegevens rechtstreeks bij de Belastingdienst zou opvragen. De helft van de huurders zou dit prettiger vinden; 29% is het daar niet mee eens. Huurders met een hoger inkomen en huurders met een hogere opleiding zijn het minder vaak eens met de stelling dat het prettiger zou zijn als de corporatie hun gegevens bij de Belastingdienst zou opvragen.

Maar liefst 79% van de Huur op Maat-huurders is het eens met de stelling dat het rechtvaardig is dat de korting op huurprijs jaarlijks wordt aangepast aan het inkomen van de huurder. Een op de 12 huurders vindt de jaarlijkse aanpassing van de huur op basis van de inkomenstoets onrechtvaardig. Eén op de acht heeft daarover geen mening. Vooral van de oudere huurders vindt een groot deel (88%) de inkomenstoets rechtvaardig, terwijl jongeren minder vaak een mening daarover hebben. Van de huurders uit de hogere inkomensgroepen is weliswaar een groter deel het oneens met de stelling dan van de primaire doelgroep, maar toch wordt deze in elke inkomensgroep door meer dan 70% van de huurders onderschreven.

### **Mening**

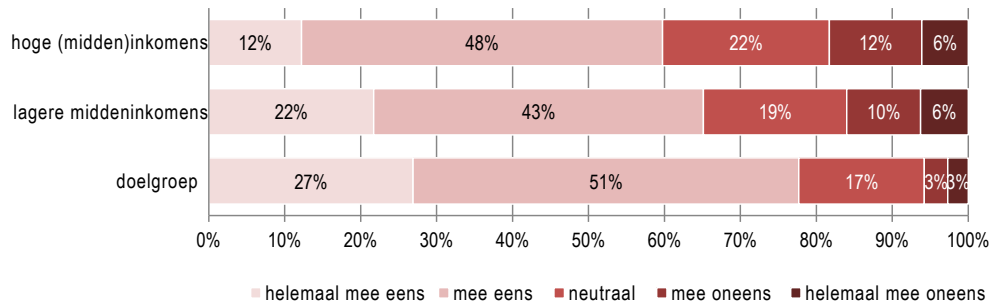
Ter afronding van de enquête is aan de respondenten gevraagd om te reageren op twee stellingen die een algemeen oordeel over Huur op Maat geven. De eerste luidt: "Huur op Maat is veel te ingewikkeld. Het valt niet uit te leggen aan de gemiddelde huurder." Bijna twee derde van de respondenten is het (helemaal) oneens met deze stelling; 10% onderschrijft de stelling wel. Huurders met een lage opleiding zijn het vaker met de stelling eens dan huurders met een hoge opleiding, maar ook bij de huurders met de laagste opleiding wordt de stelling door het grootste deel van de respondenten verworpen.

De tweede stelling gaat in op de rechtvaardigheid van Huur op Maat: "Al met al vind ik Huur op Maat een rechtvaardige manier om huren te bepalen." De Huur op Maat-huurders reageren overwegend positief op deze stelling. Driekwart van de Huur op Maat-huurders vindt Huur op Maat een rechtvaardige manier om huren te bepalen.

Als de huurders worden getoond naar inkomensgroep, ontstaat een genuanceerder beeld. Vooral de doelgroep vindt het een rechtvaardig systeem: 78% is het eens met de stelling dat

Huur op Maat een rechtvaardige manier is om huren te bepalen. Ook de meerderheid van de lagere en hogere (midden)inkomens vindt Huur op Maat rechtvaardig, maar de percentages (resp. 65% en 60%) komen wel lager uit dan bij de doelgroep.

**figuur 6-6 Reactie op de stelling 'Huur op Maat is een rechtvaardige manier om huren te bepalen', naar inkomensgroepen (peildatum 1-7-2010)**



## Opmerkingen

Na de enquête hadden de woningzoekenden de mogelijkheid om opmerkingen te maken over Huur op Maat. Veel opmerkingen gaan over het feit dat de inkomenstoets over het inkomen van twee jaar eerder gaat, onder andere van huurders die met pensioen of met de vut zijn gegaan. Er lijkt onvoldoende geïnformeerd te worden over de hardheidsclausule. Bovendien vinden sommige huurders het onterecht dat korting niet met terugwerkende kracht wordt aangepast.

## 6.3 Draagvlak onder lokale stakeholders

Naast de mening van klanten is het draagvlak onder andere partijen die belangen vertegenwoordigen onderzocht. Dat hebben we gedaan door interviews te houden met bestuurders en medewerkers van gemeenten, collega-corporaties en huurdersverenigingen uit de experimentgebieden. De meeste interviews met wethouders en ambtenaren van gemeenten vonden plaats in de vorm van face to face-gesprekken, de overige interviews zijn telefonisch afgenomen.

### 6.3.1 Gemeenten

De meeste wethouders zijn positief over Huur op Maat. Zij vinden de combinatie van marktgerelateerde huren en inkomensafhankelijke korting op de huur goed verdedigbaar in het licht van de doelstellingen die daarmee beoogd worden.

De wethouders geven in meerderheid aan dat Huur op Maat past binnen het gemeentelijke woonbeleid. Daarbij verwijzen zij naar de doelen en verwachte effecten van het experiment, zoals het verruimen van de keuzemogelijkheden voor lage inkomens en het stimuleren van doorstroming. Ook wordt het tegengaan van scheefheid veelvuldig genoemd als een gewenste uitkomst.

Uit de gesprekken komt naar voren dat er weinig weerstand is onder gemeenten tegen een meer marktgerelateerde bepaling van huurprijzen. De meeste wethouders vinden dat de kwaliteit van de woning beter tot uitdrukking zou moeten komen in de prijs en hopen dat hierdoor meer beweging komt in de woningmarkt.

De gemeenten denken verschillend over het feit dat de corporaties bij Huur op Maat bepalen welke woningen betaalbaar zijn voor welke groepen. Sommige wethouders vinden dat de rijks-

overheid de normen hiervoor zou moeten vaststellen, omdat zij menen dat corporaties zich niet met inkomenspolitiek bezig zouden moeten houden. Andere wethouders vinden het niet bezwaarlijk dat corporaties, vanuit hun maatschappelijke taak, een belangrijke rol spelen in de betaalbaarheid van het wonen.

Twee gemeenten tonen zich kritischer ten aanzien van Huur op Maat. De wethouder van Almere ziet Huur op Maat als een verkeerde oplossing voor het probleem scheefwonen dat in zijn ogen veroorzaakt wordt door het ontbreken van huurinkomensnormen. Hij vreest dat door Huur op Maat garanties over de omvang van de betaalbare voorraad verdwijnen. De wethouder van Amersfoort vindt dat corporaties zich zouden moeten beperken tot het passend huisvesten van lagere inkomens in combinatie met een beleid dat gericht is op uitstroom van hogere inkomens uit de sociale voorraad. Deze voorraad zou dan kleiner kunnen worden dan nu het geval is.

De gemeenten krijgen weinig reacties op Huur op Maat van inwoners. Ook in de gemeenteraden is het experiment geen onderwerp van discussie. Men is benieuwd naar de effecten. De meeste wethouders verwachten overigens dat de eindevaluatie nog weinig effecten zal laten zien. Daarvoor loopt het experiment nog te kort en is het in sommige gemeenten te klein van opzet. Mede daarom hopen veel wethouders dat Huur op Maat een vervolg zal krijgen, bij voorkeur op grotere schaal.

### 6.3.2 Collega-corporaties

Bijna alle corporaties die in de experimentgebieden werkzaam zijn maar niet deelnemen aan het experiment, staan sympathiek tegenover de uitgangspunten van Huur op Maat: het hantieren van een marktgerelateerde huurprijs en het leggen van een sterkere relatie tussen huur- en inkomensontwikkeling. Ze vinden het echter niet de taak van corporaties om normen te stellen met betrekking tot de betaalbaarheid van het wonen, maar van de overheid.

Ook de uitvoering van een eventuele inkomenstoets zouden deze corporaties liever bij de overheid (lees: Belastingdienst) neerleggen. Daarbij spelen ook pragmatische overwegingen een rol. Sommige corporaties hebben de indruk dat Huur op Maat veel administratieve rompslomp met zich meebrengt.

De collega-corporaties hebben in hun werkgebied niet of nauwelijks effecten waargenomen van het experiment. Ook zijn er weinig vragen of andere reacties geweest van huurders of woningzoekenden.

### 6.3.3 Huurdersverenigingen

De meeste huurdersvertegenwoordigers onderschrijven het principe van Huur op Maat, onder het motto: de sterkste schouders dragen de zwaarste lasten. Slechts een enkele vereniging is principieel van mening dat corporaties niet aan inkomenspolitiek horen te doen. Als belangrijkste voordeel van Huur op Maat wordt genoemd dat meer woningen betaalbaar en toegankelijk worden, waardoor de keuzemogelijkheden toenemen. Vooral gezinnen met lagere inkomens die op zoek zijn naar eengezinswoningen worden geacht daarvan te profiteren. Wel leven bij sommige verenigingen zorgen over het oplopen van huurquotes. Ook geven enkele vertegenwoordigers aan dat zij de inkomensafhankelijke huren alleen gerechtvaardigd vinden als de verwachte positieve effecten op de woningmarkt ook aantoonbaar zijn.

Over de vraag wie de inkomenstoets moet uitvoeren leven verschillende ideeën. Voorop staat dat de betrouwbaarheid en privacy gewaarborgd moeten zijn. De meeste huurdersverenigingen zijn van mening dat de Belastingdienst daarvoor de meest aangewezen instantie is. Net als enkele bestuurders van gemeenten en collega-corporaties vinden diverse huurdersverenigingen



het van belang dat in de toekomst ook het vermogen wordt meegenomen bij het vaststellen van de huurkortingen.

De huurdersverenigingen krijgen weinig reacties van hun leden over Huur op Maat. Over het algemeen wordt dat gezien als een positief signaal. Bij enkele verenigingen leeft de zorg dat het bereikbaar maken van duurdere woningen in sommige wijken of complexen kan leiden tot leefbaarheidsproblemen als gevolg van een andere instroom.

Er wordt breed getwijfeld aan het positieve effect van Huur op Maat op de doorstroming. De huurdersvertegenwoordigers verwachten dat huurders met een hoger inkomen die nu nog een woning huren met een reguliere huurprijs, juist minder snel zullen verhuizen, nu zij meer zullen moeten betalen voor een Huur op Maat-woning. Daar komen de negatieve effecten van de economische crisis en (sinds 1 januari) de 90%-norm bij. Ook wijzen de huurdersvertegenwoordigers op de kleine schaal van het experiment in sommige gebieden.

#### 6.4 Terugblikken met de experimentcorporaties

Eind 2010 heeft een gespreksronde plaatsgevonden langs de dertien corporaties die deel hebben genomen aan het experiment Huur op Maat. In de meeste gevallen is gesproken met directeurs, managers en projectleiders.

Voor alle experimentcorporaties geldt dat ze nog altijd achter de principes en de doelstellingen van Huur op Maat staan. Positief zijn de corporaties ook over de brede steun die zij hebben ervaren onder huurders en woningzoekenden. Ook onder hun eigen medewerkers was het draagvlak voor Huur op Maat groot.

Ondanks het blijvende enthousiasme voor de uitgangspunten Huur op Maat zijn er ook zorgen over de veranderende context waarin het experiment plaatsvindt. Daarmee wordt gedoeld op de gevolgen van de nieuwe regels voor staatssteun en de 'bezitsbelasting' die het kabinet wil introduceren. Gevoegd bij de onzekerheid over de mogelijkheden om Huur op Maat voort te zetten zorgen deze ontwikkelingen voor grotere financiële risico's.

De financiële risico's doen zich met name voor bij (nieuwbouw)woningen met een hoge reële huurprijs. Bij deze woningen moet een hoge korting worden gegeven om de woningen betaalbaar te maken voor de doelgroep. De woningcorporaties lopen het risico dat meer huishoudens uit de doelgroep de woningen betrekken dan verwacht, waardoor meer korting moet worden verstrekt. Sommige corporaties hebben deze woningen daarom bewust buiten het experiment gehouden, andere hebben daar later alsnog voor gekozen.

Voor Dudok Wonen waren de financiële risico's aanleiding om vanaf 1 januari 2011 geen nieuwe Huur op Maat-contracten meer af te sluiten. Ook bij Wonen Centraal leven twijfels over de zin van voortzetting, nu de kans op een structurele hervorming van de huur- én de koopmarkt klein is. Veruit de meeste experimentcorporaties zouden in principe door willen met Huur op Maat. Zij geven daarbij wel aan dat voor de toekomst van Huur op Maat veel afhangt van de plannen van de overheid met de sociale huursector.

Het gros van de experimentcorporaties zou het liefst zien dat Huur op Maat wordt omgezet in regulier beleid. Daarbij geven veel van hen aan de normering bij voorkeur bij de overheid te willen leggen. Dat geldt in de eerste plaats en vooral voor het vaststellen van normen voor betaalbaarheid. Sommige corporaties zouden ook een landelijke norm willen zien voor het vaststellen van de reële huurprijs, maar dan wel op een manier die ook ruimte biedt voor regionale differentiatie. Voor de uitvoering van de inkomensstoets is de Belastingdienst beter toegerust dan de corporaties. Het opvragen van inkomensgegevens was voor medewerkers een tijdrovende klus. Op basis van urenregistraties bij Vidomes en Sité blijkt het achterhalen en verwerken van de inkomensgegevens gemiddeld een half uur per huishouden te duren.

## 6.5 Draagvlak onder externe deskundigen

Om een beeld te krijgen van het draagvlak voor Huur op Maat in de vakwereld hebben in het najaar van 2010 interviews plaatsgevonden met deskundigen op het gebied van de woningmarkt. Hiervoor heeft de SEV de volgende deskundigen geselecteerd:

- Peter Boelhouwer: hoogleraar huisvestingsystemen aan de TU Delft, wetenschappelijk directeur van Onderzoeksinstituut OTB en lid van de VROM-raad.
- Johan Conijn: buitengewoon hoogleraar Woningmarkt aan de Universiteit van Amsterdam en directeur bij Ortec Finance.
- Piet Eichholtz: hoogleraar Vastgoedfinanciering en Vastgoedbeleggingen aan de Universiteit van Maastricht en partner bij Finance Ideas.
- Taco van Hoek: directeur van het Economisch Instituut voor de Bouw.
- Pierre Koning en Michiel van Leuvensteijn: respectievelijk programmaleider en wetenschappelijk medewerker bij het Centraal Planbureau.
- Vincent Smit: lector Grootstedelijke Ontwikkeling aan De Haagse Hogeschool en senior projectleider bij de VROM-raad.

### 6.5.1 Visie op de toekomst

Elk van hen heeft een eigen visie over waar het heen moet met de woningmarkt als geheel en de sociale huursector in het bijzonder. Het experiment Huur op Maat wordt door hen dan ook beoordeeld op de mate waarin het de verwezenlijking van deze visie een stap dichterbij brengt.

**Peter Boelhouwer** en **Vincent Smit** vertegenwoordigen de visie van de VROM-raad. Beiden hebben een belangrijke rol gespeeld bij de totstandkoming van het VROM-raadadvies 'Stap voor stap' uit februari 2010. De raad pleit in dit advies voor een huurbeleid waarin de kwaliteit van woning en woonomgeving beter wordt uitgedrukt in de prijs, door binnen de huurregeling meer ruimte te bieden voor differentiatie. In dit licht is het advies kritisch over Huur op Maat, omdat "de relatie prijs-kwaliteit wordt losgelaten en er een kunstmatige vraag naar veel woonkwaliteit ontstaat, met allerlei ongewenste budgettaire consequenties."<sup>29</sup>

Bij zowel Boelhouwer als Smit leefde destijds het beeld dat Huur op Maat bedoeld was om meer verdien capaciteit te generen via het huurbeleid. De VROM-raad betwijfelde "of er wel zoveel 'extra' huuropbrengsten gegenereerd kunnen worden door hogere huren bij de middeninkomens." Inmiddels weten zij dat een van de uitgangspunten van het experiment is om Huur op Maat budgetneutraal uit te voeren. Ook was de indruk dat Huur op Maat als doel had om scheefheid te bestrijden. De raad adviseert in 'Stap voor stap' juist om "geen anti-scheefheidsbeleid (inkomenstoetsen bij huishoudens) te ontwikkelen: teveel beleid voor een te kleine groep". Nu zij meer informatie hebben gehad over Huur op Maat zijn Boelhouwer en Smit anders over Huur op Maat gaan denken. Boelhouwer ziet Huur op Maat nu als een container van manieren om de relatie tussen huur en inkomen te bepalen.

Volgens **Johan Conijn** moet Huur op Maat niet gezien worden als een experiment met inkomensafhankelijke huren maar als een weg om naar markthuren te gaan en de lage en middeninkomens te compenseren voor te hoge lasten. Conijn is voorstander van gereguleerde huurprijzen die gebaseerd zijn op de marktprijs (WOZ-waarde) in combinatie met een verlengde huurtoeslageregeling. Conijn ziet Huur op Maat als een poging om het beleid in die richting te

<sup>29</sup> VROM-raad (2010), *Stap voor stap. Naar hervorming van het woningmarktbeleid*. Den Haag, 10 februari 2010, p. 23.

laten ontwikkelen. “Het kenmerkende is dat het initiatief niet ligt bij de overheid, wat je zou verwachten bij een dergelijke majeure beleidswijziging, maar bij de corporatie.”

Een belangrijk nadeel van het huidige experiment is volgens Conijn dat het plaatsvindt in een situatie waarin de subsidiëring in de koopsector niet afgebouwd wordt. “Door het experiment op dit moment uit te voeren en marktgeoriënteerde huren te vragen, dreigt de ongesubsidieerde huurder met deze hogere huren benadeeld te worden.”<sup>30</sup> Conijn vindt dat de in zijn ogen zinloze subsidiëring van de huurmarkt en de koopmarkt tegelijk moet worden aangepakt, zoals de werkgroep waar hij deel van uitmaakte adviseerde in het kader van de brede heroverwegingen.<sup>31</sup>

**Piet Eichholtz** hoopt dat Huur op Maat het taboe op het permanent toetsen van inkomens doorbreekt. “De nieuwe Europese regelgeving heeft al het taboe op inkomenstoetsen doorbroken. Maar dat is alleen aan de voordeur. We moeten zorgen dat mensen de huur blijven betalen die ze kunnen betalen om zo doorstroming teweeg te brengen.” Die doorstroming is volgens Eichholtz nodig om scheefwonen tegen te gaan. “Er horen 1,3 miljoen huishoudens in de doelgroep van de woningcorporaties: de mensen met recht op huursubsidie. Maar er zijn 2,4 miljoen corporatiewoningen. Dus er wonen 1,1 miljoen mensen in corporatiewoningen, die maar zeventig procent van de maximaal redelijke huur betalen en die dat niet nodig hebben.”<sup>32</sup>

De belangrijkste reden om scheefwonen te bestrijden is voor Eichholtz het in zijn ogen negatieve effect op de kwaliteit van de woningbouw. “De kwaliteit van de woningvoorraad moet gelijke tred houden met de welvaart van het land, want anders bouwen we de sloop van over 30 jaar. Wanneer je structureel gaat toetsen op inkomen, ga je structureel scheefwonen voorkomen en uiteindelijk verdwijnt dan de prikkel om steeds maar goedkope woningen te bouwen omdat er wachtlijsten zijn.”

Ook voor **Taco van Hoek** is de inkomenstoets het meest aansprekende aspect van Huur op Maat. In november 2009 presenteerde Van Hoek zijn eigen visie op de hervorming van de woningmarkt.<sup>33</sup> Hierin betoogt hij dat de huurprijsregulering veruit de belangrijkste verstoring is op de woningmarkt en niet met het argument van sociale rechtvaardigheid te verdedigen valt. Zijn oplossing is om de ‘statische inkomenstoets’ te vervangen door een ‘dynamische inkomensstoets’. Het inkomen van huurders van sociale huurwoningen wordt niet alleen bij aanvang van het huurcontract getoetst maar periodiek vindt een hertoets plaats. Behoort de huurder bij de hertoets niet meer tot de doelgroep, dan krijgt hij de keuze om de woning (evt. met korting) te kopen of te huren tegen de marktprijs.

Over de extra middelen die hierdoor vrijkomen zou volgens Van Hoek een akkoord met de corporaties moeten worden gesloten. “Het leeuwendeel zou echter dienen neer te slaan bij de publieke sector. Hierin verschilt mijn voorstel van een lopend initiatief zoals ‘Huur op Maat’. Het probleem bij dergelijke initiatieven is dat, als ze werkelijk worden ingevoerd, de opbrengsten bij de corporaties zouden neerslaan.”<sup>34</sup> Van Hoek is in het algemeen van oordeel dat inkomenspolitiek via de belastingen en uitkeringen moet worden gevoerd en niet via allerlei inkomensafhankelijke prijzen van goederen en diensten.

**Pierre Koning** en **Michiel van Leuvensteijn** zien Huur op Maat als een stap in de goede richting maar betreuren het feit dat corporaties zich zo sterk met herverdeling bezighouden. In het CPB-

<sup>30</sup> Johan Conijn (2008), ‘Subsidiëring van de woonconsumptie: een zinloos schip van bijleg’. In: Don, F.J.H. (Red.), *Agenda voor de woningmarkt*. Koninklijke Vereniging voor de Staathuishoudkunde, 2008.

<sup>31</sup> Wonen. Rapport *Brede heroverwegingen*, april 2010.

<sup>32</sup> Citaat uit *Het Parool*, ‘Stelsel sociale huur op de schop?’, 20 oktober 2009.

<sup>33</sup> Van Hoek (2009), *Hervorming van de woningmarkt*. Economisch Instituut voor de Bouw, Amsterdam, november 2009.

<sup>34</sup> Idem, p. 22.

rapport 'De woningcorporaties uit de verdwijnhoek' uit maart 2010 betogen zij dat verschillende argumenten ervoor pleiten om de doelstelling van betaalbaar wonen exclusief via de overheid af te dwingen. Volgens hen leiden de 'impliciete subsidies' die corporaties geven via hun huurbeleid tot rechtsongelijkheid, armoedeval, scheefhuren en ongelijke concurrentie tussen corporaties en projectontwikkelaars.<sup>35</sup> Deze problemen kunnen volgens de auteurs worden verholpen "door marktconforme huren vast te stellen, en uitsluitend met inkomensgerelateerde, door de overheid vastgestelde huurtoeslagen te werken".<sup>36</sup>

## 6.5.2 Aspecten van Huur op Maat

In de opzet van Huur op Maat kunnen een aantal verschillende aspecten worden onderscheiden die op verschillende manieren kunnen worden ingezet. Deze aspecten zijn aan de deskundigen voorgelegd.

De meeste deskundigen die we gesproken hebben, vinden het positief dat **marktgerelateerde huren** bij Huur op Maat als uitgangspunt dienen voor de bepaling van de huurprijzen. Over de vraag of en op welke wijze markthuren bepaald kunnen worden, lopen de meningen uiteen. Volgens Boelhouwer en Smit weet niemand wat de markthuur is. De meesten vinden dat de WOZ-waarde de beste aanknopingspunten biedt. Conijn en Van Hoek wijzen daarbij wel op de versturende invloed van de hypotheekrenteaftrek.

Het oordeel van de deskundigen over het feit dat bij Huur op Maat de **huren inkomensafhankelijk** zijn, hangt sterk samen met de mening over de rol die corporaties al dan niet zouden moeten spelen in het betaalbaar maken van woningen. Aan de ene kant van het spectrum staan daarbij de onderzoekers van het CPB, die vinden dat de overheid die rol beter helemaal over zou kunnen nemen. Aan de andere kant vinden we Vincent Smit, die een uitgesproken voorstander is van het duale systeem, waarin de overheid en corporaties samen verantwoordelijk zijn voor de betaalbaarheid.

Als belangrijkste nadeel van het inkomensafhankelijk maken van huurprijzen wordt genoemd dat je ermee gaat ingrijpen in de keuzes die consumenten maken. Vooral bij de lage inkomens wordt dat als een probleem gezien, omdat zij een hogere kwaliteitsvraag kunnen uitoefenen dan bij hun inkomen past. Dit zou uiteindelijk negatieve welvaartseffecten hebben.

De deskundigen zijn het er wel over eens dat de overheid zou moeten bepalen welke **normen voor betaalbaarheid** er gelden voor het wonen en niet de corporaties. Het Nibud wordt door de meesten gezien als een voor de hand liggende partij om die normen vast te stellen. Over de manier waarop de normen bij Huur op Maat zijn geoperationaliseerd hebben de meeste deskundigen geen uitgesproken opvattingen. Johan Conijn noemt de methode wel 'nodeloos ingewikkeld'. Zijn voorkeur gaat uit naar een volledige integratie in een verbeterde huurtoeslageregeling. Er is breed begrip voor de keuze van sommige experimentcorporaties om de huishoudensamenstelling in de normering te betrekken. Alleen Eichholtz is daartegen: "dan wordt het een vorm van kinderbijslag".

De jaarlijkse **inkomenstoets** is het aspect van Huur op Maat dat op het meeste enthousiasme van de deskundigen kan rekenen. Als nadeel daarbij wordt wel de armoedeval genoemd. Conijn vindt dat nadeel echter niet opwegen tegen de voordelen. Door de systematiek van huurkortingen wordt de armoedeval over een langer inkomenstraject uitgesmeerd. Boelhouwer vindt dit een verstandige keuze, Van Hoek ziet liever een strikte scheiding tussen doelgroep en niet-doelgroep: "Liever één grote armoedeval dan 20 kleine armoedevallen achter elkaar."

<sup>35</sup> Pierre Koning en Michiel van Leuvensteijn (2010), *De woningcorporaties uit de verdwijnhoek*. CPB, Den Haag, maart 2010, p. 10.

<sup>36</sup> Idem, p. 30.

Over de meest wenselijke partij voor de uitvoering van de inkomenstoets hebben de deskundigen geen duidelijke mening. De Belastingdienst kent de inkomens het beste, de corporaties de huurprijzen. Als Huur op Maat geïntegreerd wordt met de huurtoeslag, zoals sommige deskundigen willen, dan ligt het voor de hand dat de Belastingdienst de inkomenstoets overneemt.

### 6.5.3 Verwachte effecten

De deskundigen zijn minder uitgesproken in hun verwachtingen ten aanzien van de effecten van Huur op Maat op de woningmarkt.

In zijn algemeenheid geven de meesten van hen aan dat de **doorstroming** verbetert naarmate de prijzen de kwaliteit van woningen beter reflecteren en de keuzes van consumenten minder gestuurd worden door impliciete of expliciete subsidies. Met name voor hogere inkomens zorgt Huur op Maat ervoor dat er een prijsprikkel ontstaat om te verhuizen en het kopen van een woning aantrekkelijker wordt. Johan Conijn wijst erop dat het in de overgangperiode van het reguliere huurbeleid naar Huur op Maat juist minder aantrekkelijk is voor zittende huurders om te verhuizen. Daarnaast vindt hij dat het **gat tussen huur en koop** niet eenzijdig vanuit de huursector gedicht moet worden.

De deskundigen denken verschillend over de mogelijke effecten van Huur op Maat op segregatie. Eichholtz en Van Hoek denken dat de grotere keuzemogelijkheden voor lage inkomens bij kunnen dragen aan meer **gemengde wijken**. Boelhouwer, Conijn en de CPB-onderzoekers denken dat Huur op Maat segregatie juist in de hand kan werken, omdat huishoudens met een hoger inkomen eerder zullen vertrekken.

Ook over het effect op het **voorraadbeleid** van corporaties zijn de meningen verdeeld. Eichholtz en Van Hoek denken dat Huur op Maat de vraag naar meer kwaliteit in de hand werkt en daardoor zal leiden tot een kwalitatief beter aanbod. Boelhouwer en Conijn wijzen daarentegen op de grotere risico's voor corporaties bij de nieuwbouw van dure woningen: "Wanneer er lage inkomens in komen, moet er veel geld bij."



# Bijlagen





# Bijlage 1

## Definities inkomensgroepen

*Doelgroep:* huishoudens die op basis van hun inkomen, leeftijd en huishoudengrootte in aanmerking komen voor huurtoeslag (zie Tabel B1-1).

*Lagere middeninkomens:* huishoudens die niet behoren tot de doelgroep en een inkomen hebben dat onder de inkomensgrens van de tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen ligt (zie Tabel B1-2).

*Hogere middeninkomens:* huishoudens met een inkomen tussen de voormalige ziekenfondsgrens en anderhalf keer het modale inkomen (zie Tabel B1-2).

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

**Tabel B1-1 Maximale inkomensgrenzen huurtoeslag, naar huishoudentype, per tijdvak**

<b>tijdvak</b> (juli t/m juni)	alleenstaand tot 65 jaar	meerpersoons tot 65 jaar	alleenstaand vanaf 65 jaar	meerpersoons vanaf 65 jaar
2006	€ 20.000	€ 27.175	€ 17.950	€ 23.825
2007	€ 20.301	€ 27.576	€ 18.251	€ 24.276
2008	€ 20.600	€ 27.950	€ 18.525	€ 24.625
2009	€ 20.975	€ 28.475	€ 19.800	€ 27.075
2010	€ 21.450	€ 29.125	€ 20.200	€ 27.575

**Tabel B1-2 Overige gehanteerde inkomensgrenzen, per tijdvak**

<b>tijdvak</b>	<b>daeb-grens<sup>37</sup></b>	<b>anderhalf keer modaal<sup>38</sup></b>
2006	€ 29.369	€ 44.250
2007	€ 30.033	€ 45.000
2008	€ 30.994	€ 46.500
2009	€ 32.426	€ 48.750
2010	€ 33.000	€ 48.750

<sup>37</sup> De daeb-grens is per 1 januari 2011 vastgesteld door het Ministerie van BZK/WWI. De getoonde bedragen voor 2006 t/m 2010 zijn in overleg met het ministerie geïndexeerd.

<sup>38</sup> Het modaal inkomen wordt jaarlijks geraamd door het CPB.

# Bijlage 2

## Vragenlijsten enquêtes

### 2.1 Woningzoekenden<sup>39</sup>

1. Ik ben bekend met Huur op Maat
2. De informatie over Huur op Maat is duidelijk.
3. Het is mij duidelijk dat de huur van Huur op Maat-woningen mede bepaald wordt door mijn inkomen.
4. Het berekenen van de huurprijs voor Huur op Maat-woningen op de website is eenvoudig.
5. Ik heb er geen moeite mee dat de woningcorporatie elk jaar mijn inkomen toetst als ik een Huur op Maat-woning huur.
6. Ik vind het goed dat mensen bij Huur op Maat-woningen minder huur betalen voor een woning als zij een lager inkomen hebben.
7. Door Huur op Maat wordt het kopen van een woning voor mij aantrekkelijker.<sup>40</sup>
8. Voor mij is Huur op Maat gunstig.
9. Bij de keuze om op een Huur op Maat-woning te reageren, houd ik rekening met de toekomstige ontwikkeling van mijn inkomen.
10. Heeft u zelf al gereageerd op een Huur op Maat-woning?

<sup>39</sup> Antwoordcategorieën: Geheel mee eens / mee eens / neutraal / mee oneens / geheel mee oneens, behalve bij vraag 10: ja / nee / weet niet.

<sup>40</sup> Alleen bij de survey van Sité Woondiensten en Aramis Allee Wonen.

## 2.2 Huurders met Huur op Maat-contract

Als huurder van een Huur op Maat-woning vragen wij u om deze enquête over Huur op Maat in te vullen. Uw antwoorden op de vragen worden alleen gebruikt door het onderzoeksbureau en niet doorgegeven aan de woningcorporatie.

De vragenlijst bestaat uit maximaal 23 vragen. De vragen zijn verdeeld in zeven blokken.

### Wat is Huur op Maat?

Het eerste blok is bedoeld om te onderzoeken wat bij u bekend is over Huur op Maat.

1. U huurt op dit moment een woning met Huur op Maat. Is het voor u duidelijk wat Huur op Maat is?
  - Ja
  - Enigszins
  - Nee
2. Huur op Maat is een nieuwe manier om huurprijzen te bepalen, waarbij sommige huishoudens een korting op de huurprijs krijgen. Op basis van welk(e) kenmerk(en) van het huishouden wordt de hoogte van de korting bepaald? (meerdere antwoorden mogelijk)
  - De leeftijd van de hoofdhuurder
  - Het vermogen van het huishouden
  - Het inkomen van het huishouden
  - Het aantal personen in het huishouden
  - De woontijd van het huishouden
3. Is de volgende uitspraak over Huur op Maat volgens u juist of onjuist: "Zolang een huurder dezelfde woning huurt, blijft de Huur op Maat-korting altijd gelijk."
  - Juist
  - Onjuist
  - Weet ik niet

### Keuze voor een Huur op Maat-woning

De volgende vragen gaan over uw keuze voor uw huidige woning.

4. Heeft u uw huidige woning zelf uitgezocht uit het beschikbare woningaanbod (bijvoorbeeld op Internet of in een woningkrant)?
  - Ja
  - Nee → **Ga door naar vraag 8**
5. Wist u, toen u op uw huidige woning reageerde, dat het een Huur op Maat-woning was?
  - Ja
  - Nee → **Ga door naar vraag 7**

6. Had u deze woning ook gekozen als deze woning geen Huur op Maat-woning was?
- Ja → **Ga door naar vraag 8**
- Nee → **Ga door naar vraag 8**
7. Had u deze woning ook gekozen als u wel geweten had, dat het een Huur op Maat-woning was?
- Ja
- Nee

### Informatie bij verhuring

Toen u uw huidige woning ging huren, heeft u informatie gekregen over Huur op Maat. De volgende vragen gaan over deze informatie.

8. Vindt u dat u destijds voldoende informatie hebt gekregen over wat Huur op Maat inhoudt?
- Ja
- Nee
9. Was het duidelijk voor u dat de korting op de huurprijs van uw woning elk jaar opnieuw wordt vastgesteld op basis van uw gegevens?
- Ja
- Nee

### Inkomenstoets

Als huurder van een Huur op Maat-woning krijgt u elk jaar een brief van de woningcorporatie met het verzoek om uw inkomensgegevens aan te leveren. Op basis van uw gegevens berekent de woningcorporatie dan hoeveel korting u krijgt voor het komende jaar.

10. Heeft u, sinds u in uw huidige woning woont, al eens een brief van de woningcorporatie ontvangen waarin u gevraagd werd om uw inkomensgegevens aan te leveren?
- Ja
- Nee → **Ga door naar vraag 12**
- Weet ik niet
11. Was het voor u duidelijk welke inkomensgegevens u moest aanleveren?
- Ja
- Nee
- Weet ik niet

De volgende stellingen gaan over de jaarlijkse inkomensstoets. Wilt u aangeven in hoeverre u het met deze stellingen eens of oneens bent?

12. Ik vind het niet prettig dat de woningcorporatie op de hoogte is van mijn inkomen.
- Helemaal mee eens
  - Mee eens
  - Neutraal
  - Mee oneens
  - Helemaal mee oneens
13. Het aanleveren van de gevraagde inkomensgegevens kost mij veel moeite.
- Helemaal mee eens
  - Mee eens
  - Neutraal
  - Mee oneens
  - Helemaal mee oneens
14. Ik zou het prettiger vinden als de woningcorporatie mijn inkomensgegevens zelf bij de Belastingdienst zou opvragen.
- Helemaal mee eens
  - Mee eens
  - Neutraal
  - Mee oneens
  - Helemaal mee oneens
15. Ik vind het rechtvaardig dat de korting op de huurprijs jaarlijks wordt aangepast aan het inkomen van de huurder.
- Helemaal mee eens
  - Mee eens
  - Neutraal
  - Mee oneens
  - Helemaal mee oneens

## Verhuizen

Bij Huur op Maat kan de korting op de huur lager worden wanneer uw inkomen stijgt. U betaalt dan meer huur voor uw woning.

16. Stel dat het netto inkomen van uw huishouden zou stijgen met 100 euro per maand en u daardoor meer huur zou moeten betalen voor uw woning. Welke huurstijging zou voor u een reden zijn om te willen verhuizen?
- 10 euro per maand of meer
  - 20 euro per maand of meer
  - 50 euro per maand of meer
  - 100 euro per maand of meer
  - 200 euro per maand of meer
  - geen enkele huurstijging zou voor mij reden zijn om te verhuizen

(Vraag 17 en 18 zijn niet gesteld in de experimentgebieden met het Amersfoortse model)

Ook wanneer uw huishouden kleiner wordt, kan de korting op de huur lager worden. U betaalt dan meer huur voor uw woning.

17. Uit hoeveel personen bestaat uw huishouden?

- 1 persoon
- 2 personen
- 3 personen
- 4 personen
- 5 of meer personen

18. Stel dat uw huishouden kleiner zou worden en u daardoor meer huur zou moeten betalen voor uw woning. Welke huurstijging zou voor u een reden zijn om te willen verhuizen?

- 10 euro per maand of meer
- 20 euro per maand of meer
- 50 euro per maand of meer
- 100 euro per maand of meer
- 200 euro per maand of meer
- geen enkele huurstijging zou voor mij reden zijn om te verhuizen

19. Stel dat u voor uw huidige woning even veel huur zou moeten betalen als de maandelijkse kosten van een vergelijkbare koopwoning. Zou u dan willen verhuizen naar een koopwoning?

- Ja
- Nee
- Weet ik niet

### Mening over Huur op Maat

In de volgende stellingen vragen wij uw mening over Huur op Maat. Kunt u aangeven in hoeverre u het met deze stellingen eens of oneens bent?

20. Huur op Maat is veel te ingewikkeld. Het valt niet uit te leggen aan de gemiddelde huurder.

- Helemaal mee eens
- Mee eens
- Neutraal
- Mee oneens
- Helemaal mee oneens

21. Al met al vind ik Huur op Maat een rechtvaardige manier om huren te bepalen.

- Helemaal mee eens
- Mee eens
- Neutraal
- Mee oneens
- Helemaal mee oneens

## Persoonlijke gegevens

Ten slotte vragen we van u nog enkele persoonlijke gegevens.

22. Wat is uw hoogst voltooide opleiding?

- Geen of alleen lagere school
- MAVO, VMBO of Lager Beroeps Onderwijs
- HAVO, VWO of Middelbaar Beroeps Onderwijs
- Hoger Beroeps Onderwijs of Universitaire opleiding

23. Verwacht u dat het totale inkomen van uw huishouden de komende jaren zal stijgen?

- Nee, ik verwacht dat het inkomen zal dalen
- Nee, ik verwacht dat het inkomen ongeveer gelijk blijft
- Ja, ik verwacht dat het inkomen enigszins zal stijgen
- Ja, ik verwacht dat het inkomen sterk zal stijgen
- Ik weet niet of mijn inkomen zal stijgen of dalen

De vragenlijst is ten einde. Heeft u nog opmerkingen over Huur op Maat die u met de onderzoekers wilt delen?

# Bijlage 3

## Lokale stakeholders

### 3.1 Gemeenten

<b>Gemeente</b>	<b>Gesproken met</b>
Almere	dhr. A. Duivesteijn (wethouder)
Alphen aan den Rijn	dhr. P. Schings (wethouder) mw. J. Overbeek (beleidsmedewerker)
Amersfoort	dhr. G. Boeve (wethouder) dhr. M. Dee (beleidsmedewerker)
Bronckhorst	dhr. A. Baars (wethouder)
Deventer	dhr. M. Swart (wethouder)
Doetinchem	dhr. O. van Dijk (wethouder) mw. J. Lammers (beleidsmedewerker)
Eemnes	dhr. E. van IJken (wethouder)
Hilversum	dhr. J. Rensen (wethouder) mw. I. Huiskers (beleidsmedewerker)
Leidschendam-Voorburg	dhr. P. van Ostaijen (wethouder) dhr. M. Grimbergen (beleidsmedewerker)
Nieuwkoop	mw. Veninga (wethouder) dhr. Strating (teamleider) dhr. Witting (beleidsmedewerker)
Roosendaal	dhr. S. Adriaansen (wethouder) dhr. A. Verduin (beleidsmedewerker)
Soest	dhr. H. Witte (wethouder) dhr. M. de Jongh (beleidsadviseur)
Steenwijkerland	dhr. L. Greven (wethouder) dhr. S. Haga (beleidsmedewerker)
Zutphen	dhr. R. de Lange (wethouder) mw. R. Meijerink (beleidsmedewerker)



### 3.2 Collega-corporaties

<b>Corporatie</b>	<b>Collega van</b>	<b>Gesproken met</b>
Domesta	Woonconcept	dhr. T. de Vries (vestigingsmanager Hoogeveen)
Pro Wonen	Sité Woondiensten	dhr. H. Meulenkamp (directeur-bestuurder)
St. Woningcorporaties Het Gooi en Omstreken	Dudok Wonen en De Alliantie G&V	dhr. J. Flemminks Smit (directeur bestuurder) mw. E. van Schaik (manager wonen)
Woondiensten Aarwoude	Wonen Centraal en Wst. Nieuwkoop	dhr. P. van der Hoorn (hoofd wonen)
Wooninvest	Vidomes	dhr. M. de Jong (directeur Wooninvest) dhr. W. van der Steen (beleidsadviseur)
WSG	Aramis Allee Wonen	mw. Van den Bergh (manager woondiensten)

### 3.3 Huurdersverenigingen

<b>Huurdersvereniging</b>	<b>Corporatie</b>	<b>Gesproken met</b>
Bewonersadviesorgaan	Rentree	dhr. M. Coenen (adviseur)
Huurdersadviesraad	Aramis Allee Wonen	dhr. C. Uytdewilligen (voorzitter)
Huurdersbelangenvereniging	Dudok Wonen	dhr. en mw. Keyman (bestuursleden)
Huurdersbelangenvereniging Nieuwkoop	Wst. Nieuwkoop	dhr. L. Angenent (voorzitter)
Huurdersfederatie Hoogeveen	Woonconcept	dhr. G. Zantingh (voorzitter)
Huurdersvereniging Almere	Ymere	dhr. P. Lautenbach (voorzitter)
Huurdersvereniging Atrium	De Alliantie Gooi en Vechtstreek	dhr. H. Swets (vicevoorzitter)
Siverder	Sité Woondiensten	dhr. H. Veenekamp (voorzitter)
Vereniging Huurdersbelangen Amersfoort	De Alliantie Eemvallei	dhr. T. de Man (voorzitter)
Vereniging Huurdersoverleg Soest	Portaal Eemland	mw. E. Leertouwer (voorzitter)
Vereniging Huurdersraad Albaniae	Wonen Centraal	dhr. Proost (voorzitter)
Woonplatform Ieder1	Ieder1	dhr. Stokking (voorzitter)