

Evaluatie Huur op Maat

Tussenevaluatie - Bijlagenrapport

In opdracht van
SEV

Steven Kromhout
Petra Burger
Esther Cozijnsen

februari 2010



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

Rapportnummer: P14010

Inhoudsopgave

1	LEESWIJZER	1
1.1	INLEIDING	1
1.2	OPBOUW VAN DE HOOFDSTUKKEN	2
1.3	BRONNEN EN ANALYSES	2
2	AMERSFOORT	7
2.1	HUUR OP MAAT IN AMERSFOORT	7
2.2	OPZET EXPERIMENT	7
2.3	HUUR OP MAAT-CONTRACTEN NAAR INKOMEN	8
2.4	DOELSTELLINGEN	8
2.5	MEETPUNTEN	9
2.6	IMPLEMENTATIE	10
2.7	ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN	11
2.8	VERHURINGEN	14
2.9	HUUR OP MAAT-CONTRACTEN NAAR KWALITEIT	15
2.10	HUREN, PUNTPRIJZEN EN VERDELING VAN MIDDELEN	16
2.11	HUURTOESLAG EN HUURQUOTE	19
2.12	DRAAGVLAK	21
3	DOETINCHEM EN BRONCKHORST	25
3.1	HUUR OP MAAT IN DOETINCHEM EN BRONCKHORST	25
3.2	OPZET EXPERIMENT	25
3.3	HUUR OP MAAT-CONTRACTEN NAAR INKOMEN	26
3.4	DOELSTELLINGEN	26
3.5	MEETPUNTEN	28

3.6	IMPLEMENTATIE	28
3.7	ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN	30
3.8	VERHURINGEN	32
3.9	HUUR OP MAAT-CONTRACTEN NAAR KWALITEIT	34
3.10	HUURTOESLAG EN HUURQUOTE	37
3.11	DRAAGVLAK	39
4	ASSEN, MEPEL, HOOGEVEEN EN STEENWIJKERLAND	43
4.1	HUUR OP MAAT IN ASSEN, HOOGEVEEN, MEPEL EN STEENWIJKERLAND	43
4.2	OPZET EXPERIMENT	43
4.3	HUUR OP MAAT-CONTRACTEN NAAR INKOMEN	44
4.4	DOELSTELLINGEN	44
4.5	MEETPUNTEN	46
4.6	IMPLEMENTATIE	46
4.7	ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN	48
4.8	VERHURINGEN	50
4.9	HUUR OP MAAT-CONTRACTEN NAAR KWALITEIT	52
4.10	HUREN, PUNTPRIJZEN EN VERDELING VAN MIDDELEN	52
4.11	HUURTOESLAG EN HUURQUOTEN	55
4.12	DRAAGVLAK	57
5	RIJNSTREEK	61
5.1	HUUR OP MAAT IN DE RIJNSTREEK	61
5.2	OPZET EXPERIMENT	61
5.3	HUUR OP MAAT-CONTRACTEN	62
5.4	DOELSTELLINGEN	63
5.5	MEETPUNTEN	64
5.6	IMPLEMENTATIE	64
5.7	ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN	65
5.8	VERHURINGEN	68
5.9	VERDELING VAN HUUR OP MAAT-CONTRACTEN	69
5.10	HUREN, PUNTPRIJZEN EN VERDELING VAN KORTINGEN	70
5.11	HUURTOESLAG	73

5.12	DRAAGVLAK	74
6	DEVENTER EN ZUTPHEN	79
6.1	HUUR OP MAAT IN DEVENTER EN ZUTPHEN	79
6.2	OPZET EXPERIMENT	79
6.3	HUUR OP MAAT-CONTRACTEN NAAR INKOMEN	80
6.4	DOELSTELLINGEN	81
6.5	MEETPUNTEN	82
6.6	IMPLEMENTATIE	82
6.7	ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN	83
6.8	VERHURINGEN	85
6.9	HUUR OP MAAT-CONTRACTEN NAAR KWALITEIT	87
6.10	HUREN, PUNTPRIJZEN EN VERDELING VAN KORTING	88
6.11	HUURTOESLAG EN HUURQUOTES	91
6.12	DRAAGVLAK	93
7	HILVERSUM	97
7.1	HUUR OP MAAT IN HILVERSUM	97
7.2	OPZET EXPERIMENT	97
7.3	HUUR OP MAAT-CONTRACTEN NAAR INKOMEN	98
7.4	DOELSTELLINGEN	98
7.5	MEETPUNTEN	99
7.6	IMPLEMENTATIE	100
7.7	ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN	102
7.8	VERHURINGEN	104
7.9	HUUR OP MAAT-CONTRACTEN NAAR KWALITEIT	105
7.10	HUREN, PUNTPRIJZEN EN VERDELING VAN MIDDELEN	106
7.11	HUURTOESLAG EN HUURQUOTE	108
7.12	DRAAGVLAK	110
8	LEIDSCHENDAM-VOORBURG	115
8.1	HUUR OP MAAT IN LEIDSCHENDAM-VOORBURG	115
8.2	OPZET EXPERIMENT	115

8.3	HUUR OP MAAT-CONTRACTEN NAAR INKOMEN	116
8.4	DOELSTELLINGEN	117
8.5	MEETPUNTEN	118
8.6	IMPLEMENTATIE	118
8.7	ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN	120
8.8	VERHURINGEN	121
8.9	HUUR OP MAAT-CONTRACTEN NAAR KWALITEIT	122
8.10	HUURTOESLAG EN HUURQUOTEN	126
8.11	DRAAGVLAK	127
9	ROOSENDAAL	131
9.1	HUUR OP MAAT IN ROOSENDAAL	131
9.2	OPZET EXPERIMENT	131
9.3	HUUR OP MAAT-CONTRACTEN NAAR INKOMEN	132
9.4	DOELSTELLINGEN	132
9.5	MEETPUNTEN	133
9.6	IMPLEMENTATIE	134
9.7	ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN	135
9.8	VERHURINGEN	138
9.9	HUUR OP MAAT-CONTRACTEN NAAR KWALITEIT	139
9.10	HUREN, PUNTPRIJZEN EN VERDELING VAN MIDDELEN	140
9.11	HUURTOESLAG EN HUURQUOTEN	143
9.12	DRAAGVLAK	144
10	ALMERE	149
10.1	HUUR OP MAAT IN ALMERE	149
10.2	OPZET EXPERIMENT	149
10.3	HUUR OP MAAT-CONTRACTEN	150
10.4	DOELSTELLINGEN	150
10.5	MEETPUNTEN	151
10.6	IMPLEMENTATIE	152
10.7	ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN	153
10.8	HUUR OP MAAT-CONTRACTEN NAAR KWALITEIT	153

10.9	HUREN, PUNTPRIJZEN EN VERDELING VAN MIDDELEN	153
10.10	HUURTOESLAG EN HUURQUOTE	155
10.11	DRAAGVLAK	156
11	SOEST, EEMNES EN HOEVELAKEN	161
11.1	HUUR OP MAAT IN SOEST, EEMNES EN HOEVELAKEN	161
11.2	OPZET EXPERIMENT	161
11.3	HUUR OP MAAT-CONTRACTEN NAAR INKOMEN	162
11.4	DOELSTELLINGEN	163
11.5	MEETPUNTEN	164
11.6	ZOEGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN	165
11.7	VERHURINGEN	167
11.8	HUUR OP MAAT-CONTRACTEN NAAR KWALITEIT	169
11.9	HUREN, PUNTPRIJZEN EN VERDELING VAN MIDDELEN	169
11.10	HUURTOESLAG EN HUURQUOTE	172
11.11	DRAAGVLAK	173
	BIJLAGE 1: DEFINITIES	177
	BIJLAGE 2: VRAGENLIJSTEN	179

1

Leeswijzer

1.1 Inleiding

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

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

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

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

Voor u ligt het bijlagenrapport van de tussenevaluatie van Huur op Maat. Hierin worden de resultaten van een jaar experimenteren met Huur op Maat per experimentgebied beschreven. De hoofdconclusies en de vergelijking tussen de experimentgebieden vindt u in het hoofdrapport.

In elk hoofdstuk staat een experimentgebied centraal. De hoofdstukken 2 t/m 4 gaan over de drie kopgroepgebieden, de hoofdstukken 5 t/m 11 behandelen de volggroepgebieden. In hoofdstuk 12 en 13 zijn enkele bijlagen te vinden.

1.2 Opbouw van de hoofdstukken

De hoofdstukken zijn als volgt opgebouwd:

- In de eerste drie paragrafen van elk hoofdstuk worden enkele basisgegevens over Huur op Maat in het betreffende experimentgebied gepresenteerd:
 - Op welke woningen is Huur op Maat van toepassing?
 - Wat zijn de belangrijkste keuzes die gemaakt zijn?
 - Hoeveel contracten zijn tot nu afgesloten en met wie?
- In paragraaf 4 worden conclusies getrokken ten aanzien van de doelstellingen van Huur op Maat:
 - Verbetering van de betaalbaarheid van sociale huurwoningen
 - Meer keuzevrijheid voor woningzoekenden
 - Doelmatiger besteding van volkshuisvestelijke middelen
 - Een sterker verband tussen prijs en kwaliteit voor de huurder
- In paragraaf 5 worden conclusies getrokken ten aanzien van de meetpunten van Huur op Maat:
 - Effect op de huurinkomsten
 - Effect op de huurtoeslag
 - Draagvlak onder woningzoekenden
- In paragraaf 6 wordt verslag gedaan van de groepsgesprekken die gevoerd zijn over de implementatie van Huur op Maat.
- In de overige paragrafen worden de uitkomsten van de analyses getoond waarop de conclusies in paragraaf 4 en 5 gebaseerd zijn. Deze zijn bedoeld voor specialisten.

1.3 Bronnen en analyses

Voor deze tussenevaluatie is gebruikgemaakt van de volgende bronnen:

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

Beleidsdocumenten

De experimentcorporaties hebben voorafgaand aan de invoering van Huur op Maat een experimentbeschrijving opgesteld voor elk gebied. Hierin zijn de motieven om mee te doen aan het experiment omschreven en wordt een aantal belangrijke keuzes voor de lokale invulling van Huur op Maat toegelicht. Op welke wijze wordt de reële huur vastgesteld? Welke referentiewoningen zijn gekozen? En hoe is/zijn de kortingstabel(len) ingericht?

De SEV heeft een Handboek Huur op Maat opgesteld, dat de achtergronden van het experiment beschrijft en als handleiding kan dienen voor experimentcorporaties die Huur op Maat willen invoeren.

Woonruimteverdeling

De Huur op Maat-woningen worden in alle gebieden aangeboden via de reguliere kanalen. In de meeste gevallen is dat een woningkrant en een website waar de woningen worden geadverteerd. Woningzoekenden kunnen op de advertenties reageren, waarna bepaald wordt wie de woning krijgt.

De woonruimteverdeling wordt in sommige experimentgebieden uitgevoerd door de corporaties zelf. In de andere gebieden werken de corporaties samen in een lokaal of regionaal systeem dat door derden beheerd wordt. Ten behoeve van de analyses zijn bij de beheerders bij de verdelingsystemen platte cijfers opgevraagd met zo min mogelijk selecties. Voor de analyses heeft RIGO selecties gemaakt die per gebied kunnen verschillen, afhankelijk van het toepassingsgebied van het experiment. De selectie is vaak ruimer dan alleen de Huur op Maat-woningen.

Om een beeld te krijgen van de effecten van Huur op Maat op het zoekgedrag van woningzoekenden zijn in elk experimentgebied de reacties van woningzoekenden geanalyseerd, zowel voorafgaand als na de invoering van Huur op Maat. Daarnaast is gekeken naar de samenstelling van de verhuringen, voor en tijdens Huur op Maat.

De geanalyseerde gegevens over de actieve en geslaagde woningzoekenden (inkomen, leeftijd en aantal personen) zijn afkomstig uit de bestanden met ingeschreven woningzoekenden. Deze gegevens geven woningzoekenden zelf op bij inschrijving en worden doorgaans niet gecontroleerd. Woningzoekenden worden vaak wel aangespoord om hun gegevens up-to-date te houden, maar er staat geen sanctie op. Met name voor de inkomensgegevens geldt daarom dat die met enige voorzichtigheid moeten worden gehanteerd. Exacte percentages over bijvoorbeeld de verhuringen aan de doelgroep kunnen er niet aan worden ontleend. Ze kunnen wel dienen om verschuivingen in de tijd te signaleren.

Zowel bij de reacties als bij de verhuringen wordt niet alleen gekeken naar de samenstelling van de woningzoekenden maar ook naar de kwaliteit van de woningen die zij kiezen. De punten volgens het woningwaarderingstelsel (wws-punten) worden daarbij als maatstaf gebruikt. Hiervoor zijn de woninggegevens uit de woonruimteverdeling gekoppeld aan gegevens over de wws-punten van de experimentcorporaties. Voor een klein percentage van de woningen bleek koppeling niet mogelijk. Die zijn daarom niet meegenomen in de betreffende analyses.

Contracten

Vanaf de invoering van Huur op Maat houden de experimentcorporaties gegevens bij over de Huur op Maat-contracten die zij afsluiten. Hiervoor is een registratietool ontwikkeld die door de meeste experimentcorporaties gebruikt wordt. De gegevens zijn door RIGO gecontroleerd op interne consistentie en waar nodig door de corporaties aangevuld of gecorrigeerd.

Ten eerste zijn gegevens aangeleverd over de nieuwe huurders: inkomen, leeftijd, aantal personen. De gegevens zijn door de corporaties gecontroleerd bij de verhuuring. Hiervoor hebben de nieuwe huurders inkomensgegevens van de Belastingdienst moeten overleggen en in sommige gevallen gegevens uit de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA). De inkomensgegevens zijn dus betrouwbaarder dan die uit de woonruimteverdeling. Tegelijkertijd lopen ze enige tijd achter op de actuele inkomenssituatie, omdat het gaat om definitieve gegevens van de Belastingdienst.

In de tweede plaats zijn er gegevens geregistreerd over de wijze waarop de huurprijs tot stand komt: de reële huur min de berekende korting plus de servicekosten. Deze gegevens worden per huurtijdvak (lopend van 1 juli tot en met 30 juni) bijgehouden. Naast gegevens over de Huur op Maat-huren is de corporaties ook gevraagd om per contract bij te houden wat de huur voor de betreffende woning zou zijn geweest als Huur op Maat niet was ingevoerd. Het gaat dan om de streefhuren volgens het reguliere huurbeleid van de experimentcorporatie. Deze gegevens zijn in de analyses gebruikt om een vergelijking te kunnen maken tussen Huur op Maat en het reguliere huurbeleid. Het gaat hier niet om een vergelijking in de tijd, zoals bij de reacties en verhuringen uit de woonruimteverdeling, maar om een vergelijking van twee verschillende methoden om huurprijzen te bepalen.

De uitkomsten van deze vergelijking hebben bij sommige analyses (in de paragrafen 9 en 10) een hypothetisch karakter. We veronderstellen bij de vergelijking namelijk dat bij het reguliere huurbeleid dezelfde woningen aan dezelfde huishoudens zouden zijn verhuurd als bij Huur op Maat. Dat is om twee redenen onwaarschijnlijk. Ten eerste zouden in veel experimentgebieden bij het reguliere huurbeleid huurinkomensnormen van kracht zijn geweest, waardoor sommige verhuringen niet zouden mogen plaatsvinden. Ten tweede zouden sommige woningen die bij Huur op Maat aan de doelgroep zijn verhuurd in het reguliere huurbeleid voor hen niet betaalbaar zijn geweest. De uitkomsten illustreren dit ook.

Allereerst wordt gekeken naar de spreiding van de aanvangshuren en de huurinkomsten die hieruit voortvloeien. Hierbij is de vergelijking tussen Huur op Maat en het reguliere huurbeleid wel realistisch, omdat de huurprijzen bij het reguliere huurbeleid onafhankelijk zijn van de huurder.

Vervolgens worden de gemiddelde huren en de puntprijs (huur gedeeld door wws-punten) getoond per inkomensgroep en klasse van wws-punten. Daarbij moet bedacht worden dat sommige verhuringen bij het reguliere huurbeleid niet hadden kunnen plaatsvinden. Dat geldt ook bij de analyse van de verdeling van kortingen, huurtoeslaggebruik en huurquotes. Om een schatting te maken van het huurtoeslaggebruik is een vereenvoudigde versie van de huurtoeslagberekening gebruikt. Om de mediane huurquotes te berekenen is ervan uitgegaan dat huishoudens geen lager inkomen (inclusief uitkeringen) hebben dan het bijstandsniveau.

Groepsgesprekken

In augustus en september 2009 hebben groepsgesprekken plaatsgevonden waarin met diverse medewerkers van de experimentcorporaties is gesproken over hun ervaringen bij de implementatie van Huur op Maat.

Enquêtes

Op diverse momenten tijdens het verhuurproces wordt het draagvlak voor Huur op Maat onder klanten gemeten door middel van een korte enquête met een aantal stellingen. De stellingen zijn te vinden als bijlage achterin dit rapport. Deze stellingen zijn zowel voorgelegd aan woningzoekenden als aan nieuwe huurders bij acceptatie.

Voor de enquête onder woningzoekenden is een steekproef geselecteerd van woningzoekenden die tussen 1 mei en 1 november 2009 op woningen hebben gereageerd in het betreffende experimentgebied en waarvan het e-mailadres bekend is. Dat kunnen ook woningzoekenden zijn die niet op Huur op Maat-woningen hebben gereageerd.

De geselecteerde woningzoekenden zijn aangeschreven via een e-mail met het verzoek om een link te volgen naar een website waarop de stellingen stonden.¹ Ruim 4.400 woningzoekenden hebben aan deze oproep gehoor gegeven.

Tabel 1-1 Responsoverzicht enquête woningzoekenden

	totaal uitgezonden	deelnemers	respons
Amersfoort	3943	693	18%
Doetinchem en Bronckhorst	606	115	19%
Assen, Meppel, Hoogeveen en Steenwijkerland	1.008	173	17%
Rijnstreek	1717	310	18%
Deventer en Zutphen	3.404	532	16%
Hilversum	5.828	841	14%
Leidschendam-Voorburg	10.726	1.015	9%
Roosendaal	1.283	248	19%
Almere	1.425	282	20%
Soest (en Eemnes)	1.189	207	17%
Totaal	31.129	4.416	14%

Bron: Woningnet en Survey World

voetnoot

¹ De enquête onder woningzoekenden is uitgevoerd door Woningnet en Survey World.

2

Amersfoort

2.1 Huur op Maat in Amersfoort

Vanaf oktober 2008 verhuren de Alliantie Eemvallei en Portaal Eemland bijna al hun woningen in Amersfoort met Huur op Maat.

2.2 Opzet experiment

In Amersfoort wordt de *reële huur* gedefinieerd als (gemiddeld) 4,5% van de WOZ-waarde van de woning, met de maximaal toegestane huur als maximum.

Voor het bepalen van de kortingen die de huurders krijgen wordt gebruikgemaakt van onderstaande *kortingstabel*. Deze tabel wordt aangehouden voor zowel één- als meerpersoonshuishoudens.² Er is sprake van een glijdende schaal: achter de tabel zit een formule.

Tabel 2-1 Huur op Maat-kortingstabel Amersfoort, juli 2009 t/m juni 2010

Reële huur (4,5% WOZ tot max. redelijk)	Verzamel inkomen					
	< € 28.475	€ 28.475 / € 30.000	€ 30.000 / € 35.000	€ 35.000 / € 40.000	€ 40.000 / € 44.260	€ 44.260 en meer
€ 805	32%	29%	19%	9%	0%	0%
€ 733	30%	27%	18%	8%	0%	0%
€ 650	24%	21%	11%	2%	0%	0%
€ 600	20%	17%	7%	0%	0%	0%
€ 550	15%	13%	3%	0%	0%	0%
€ 500	11%	9%	0%	0%	0%	0%
€ 450	7%	5%	0%	0%	0%	0%
€ 400	3%	1%	0%	0%	0%	0%
€ 350	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Bron: De Alliantie Eemvallei & Portaal Eemland

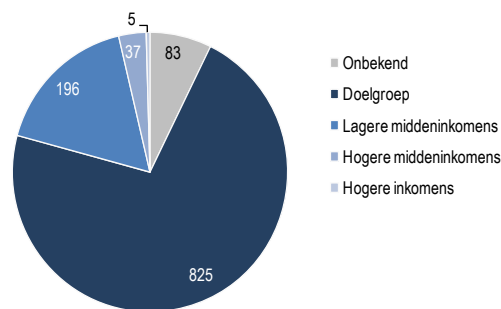
voetnoot

² Voor gezinnen van 5 of meer personen en huishoudens die in aanmerking komen voor een aangepaste woning geldt een aanvullende tabel die ervoor zorgt dat woningen met een reële huur van 950 euro voor hen met huurtoeslag bereikbaar worden.

2.3 Huur op Maat-contracten naar inkomen

In Amersfoort zijn gedurende het eerste jaar van Huur op Maat 1.146 Huur op Maat-contracten afgesloten. In 72% van de gevallen maakte de nieuwe huurder deel uit van de primaire doelgroep (die recht heeft op huurtoeslag). Slechts 3% heeft een inkomen boven de voormalige ziekengrands. Voor 7% van de nieuwe huurders zijn de inkomensgegevens onbekend. Deze huurders maken geen aanspraak op korting.

Figuur 2-1 Verdeling Huur op Maat-contracten naar inkomensgroepen³



Bron: cijfers De Alliantie en Portaal, bewerking RIGO

2.4 Doelstellingen

Op basis van de opzet van het experiment en de resultaten in het eerste experimentjaar kunnen we voorlopige conclusies trekken uit de resultaten. Dat doen we aan de hand van de vier hoofd-doelstellingen van Huur op Maat.

Betaalbaarheid

De huurkortingstabel van de Alliantie en Portaal is zo opgesteld dat het grootste deel van de Huur op Maat-woningen betaalbaar is voor huishoudens met een inkomen tot 28.500 euro.

Door de korting die bij Huur op Maat wordt verstrekt, wordt de huurprijs voor de doelgroep afge-topt tot onder de aftoppingsgrenzen. Dit geldt voor woningen met een reële huur tot €733 voor één- en tweepersoonshuishoudens en tot €805 voor drie- en meerpersoonshuishoudens. In het eerste jaar van het experiment had 94% van de verhuurde Huur op Maat-woningen een reële huur tot €733 en 100% tot €805.

Wanneer Huur op Maat niet was ingevoerd, dan zouden de huren bij mutatie zijn opgetrokken naar de reguliere streefhuren van de Alliantie en Portaal. In het reguliere huurbeleid zou 36% van de Huur op Maat-woningen een huur hebben gehad tot de aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens en 54% een huur tot de aftoppingsgrens voor drie- en meerpersoonshuis-houdens.

Uit bovengenoemde cijfers kan afgeleid worden dat de betaalbaarheid voor de doelgroep met Huur op Maat beter is dan bij het reguliere beleid het geval zou zijn; voor kleine huishoudens valt 94% van de woningen onder de aftoppingsgrens i.p.v. 36%, voor grotere huishoudens is dat 100% i.p.v. 60%. Dit geldt niet voor jongeren tot 23 jaar. Voor hen was bij Huur op Maat 2% van de ver-

voetnoot

³ Zie voor de definitie van de inkomensgroepen bijlage 1.

huurde woningen betaalbaar, tegen 3% in het reguliere beleid. Een deel van de jongerenwoningen wordt buiten het experiment om verhuurd.

Huishoudens met een hoger (midden)inkomen betalen bij Huur op Maat hogere huren dan bij het reguliere huurbeleid. De bruto huurquote van huishoudens met een lager middeninkomen bedroeg 22% en van hogere middeninkomens 19%. De maximale huurquotes van midden- en hogere inkomens zijn in lijn met de SEV-normen voor acceptabele huurquotes.

Keuzevrijheid

In Amersfoort werden voor aanvang van het experiment geen huurinkomensnormen gehanteerd. Woningzoekenden mochten dus al langer op alle woningen reageren.

Bij Huur op Maat zijn meer woningen betaalbaar dan bij het reguliere huurbeleid. Hierdoor zijn meer woningen binnen het financiële bereik van de woningzoekenden gekomen.

Woningzoekenden uit de doelgroep hebben hiervan gebruikgemaakt door woningen te huren die in het reguliere huurbeleid boven de aftoppingsgrenzen zouden liggen. Dit geldt voor ongeveer twee derde van de huishoudens uit de doelgroep die een Huur op Maat-woning hebben gehuurd.

Doelmatige besteding van middelen

De kortingen die bij Huur op Maat worden gegeven komen vooral terecht bij huishoudens uit de doelgroep en lagere middeninkomens die een woning met een hoge kwaliteit (veel wws-punten) huren. In het reguliere huurbeleid wordt de huur van woningen met veel wws-punten ook afgetopt, maar kunnen ook huishoudens met een hoger inkomen daarvan gebruikmaken.

Prijs en kwaliteit

De reële huurprijs is bij beide experimentcorporaties gebaseerd op de WOZ-waarde, Daarmee weerspiegelt de reële huur in principe de kwaliteit zoals gewaardeerd op de woningmarkt. Omdat de WOZ-waarden in Amersfoort relatief hoog zijn en de maximale huur als bovengrens geldt voor de reële huur, heeft een deel van de woningen de maximale huur als reële huurprijs. Voor deze woningen wordt de reële huurprijs dus bepaald door het woningwaarderingstelsel.

De kortingen zorgen ervoor dat voor dezelfde kwaliteit door verschillende huishoudens verschillende prijzen worden betaald. Voor elk huishouden afzonderlijk geldt daarentegen dat de prijs stijgt naarmate de kwaliteit toeneemt. Door de oplopende kortingspercentages wordt dit effect enigszins gedempt.

2.5 Meetpunten

Huurinkomsten

De aanvangshuren van de Huur op Maat-contracten lagen bij Portaal een fractie hoger dan bij het reguliere huurbeleid. Bij de Alliantie lagen de huurinkomsten 12% lager dan in het reguliere huurbeleid, omdat de Alliantie gemiddeld genomen een relatief hoog percentage van de maximale huur als streefhuur hanteert.

Huurtoeslag

Bij Huur op Maat zijn meer woningen in Amersfoort betaalbaar voor de huurtoeslagdoelgroep dan bij het reguliere huurbeleid. Uit de verhuringen blijkt dat de doelgroep hiervan gebruik heeft

gemaakt door meer woningen met veel kwaliteit te huren. Bovendien hebben meer woningen een huur vlak onder de aftoppingsgrens gekregen. Daarom verwachten we dat het beslag op de huurtoeslag hoger is dan bij het reguliere huurbeleid.

Draagvlak

De meerderheid van de woningzoekenden en de huurders van Huur op Maat-woningen heeft een positief oordeel over Huur op Maat. Ruim driekwart van de respondenten onder de woningzoekenden staat achter het principe dat mensen minder huur betalen als zij een lager inkomen hebben. Dit geldt, in mindere mate, ook voor huishoudens met een hoger inkomen. Nieuwe huurders zijn over het algemeen positiever dan woningzoekenden.

2.6 Implementatie

Om de praktijkervaringen van de experimentcorporaties met Huur op Maat in Amersfoort te inventariseren heeft een groepsgesprek plaatsgevonden met medewerkers van Portaal. Daarnaast is gebruikgemaakt van een intern onderzoek van de Alliantie, dat gebaseerd is op een zevental interviews met medewerkers.

Portaal en de Alliantie hebben in de aanloop naar het experiment veel pionierswerk verricht, waarvan de andere deelnemers, met name in de volggroep, hebben kunnen profiteren. Naast de inhoudelijke opzet van Huur op Maat hebben zij ook de praktische uitvoering mede vormgegeven.

Ten eerste is een rekentool ontwikkeld in de vorm van een Excel-programma waarmee de huur van een woning voor een bepaalde huurder aan de hand van de kortingstabel kan worden berekend. Medewerkers van woningcorporaties hoeven hiervoor alleen de gegevens van het huishouden en de reële huurprijs in te voeren in een interface. Woningzoekenden kunnen gebruikmaken van deze rekentool op uwhuuropmaat.nl. Ten tweede is een registratietool gemaakt waarin de gegevens die nodig zijn voor de evaluatie opgeslagen kunnen worden. Beide tools zijn veelvuldig gebruikt door de volggroepcorporaties.

Portaal heeft veel aandacht aan communicatie besteed. Intern is onder andere een informatie-markt geweest, zijn placemats gedrukt en is extra scholing gegeven. Woningzoekenden en huurders zijn via brieven en de internetpagina op Huur op Maat geattendeerd. Voor de communicatie naar buiten is een externe partij aangetrokken. Een aparte servicebalie is ingericht en na korte tijd weer verdwenen. Op de communicatie kwamen nauwelijks reacties of vragen van huurders of woningzoekenden.

Bij de geadverteerde woningen staat een Huur op Maat-label en wordt de reële huur genoemd. Via de rekentool kunnen woningzoekenden direct hun huurkorting berekenen. Klantenpanels hebben de rekentool en de advertenties uitgeprobeerd. De indruk is dat woningzoekenden dit bergijpen. Toch maken woningzoekenden weinig gebruik van de rekentool. Er worden weinig vragen gesteld door woningzoekenden. Die komen vaak pas bij de toewijzing.

In de aanbiedingsbrief staat uitgelegd welke inkomensstukken overhandigd moeten worden. Een uittreksel van het GBA is hier onderdeel van. Toch worden lang niet altijd de juiste stukken meegenomen. Er kan worden getekend zonder de juiste gegevens: dan wordt de huurkorting niet vastgesteld. Dat kan op een later moment, maar niet met terugwerkende kracht. Vrijwel altijd worden tijdig de juiste stukken aangeleverd. Hoewel Huur op Maat meer handelingen met zich

meebrengt, is de inschatting dat dit maar beperkt meer tijd kost. Men is positief over de manier waarop de werkprocessen zijn vormgegeven.

De inkomenstoets heeft veel tijd gekost. Portaal heeft drie keer brieven verstuurd en huurders zijn telefonisch herinnerd. Van de ongeveer 40 toetsen hebben er zo'n 5 nog niet gereageerd en dus geen korting meer gekregen. Gemakzucht en het idee dat ze toch geen korting meer krijgen zullen hierbij een rol hebben gespeeld. Mensen die te laat reageerden kregen niet met terugwerkende kracht hun korting toegekend, wel per de eerste van de volgende maand. Op de aangepaste kortingen zijn geen reacties van de huurders gekomen.

Of er sprake is van meer of juist minder fraude is niet bekend. Wel is uitgesproken niet te willen streven naar een waterdicht systeem, "omdat dat niet haalbaar is en fraude ook in het oude systeem bestond".

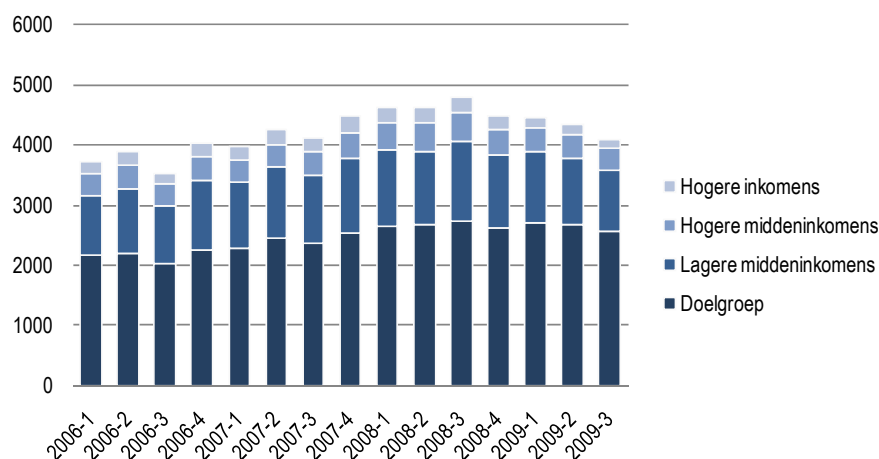
Voor de registratie van gegevens wordt gebruikgemaakt van de registratietool. Bij de Alliantie is men minder tevreden over de werking daarvan dan bij Portaal.

2.7 Zoekgedrag van woningzoekenden

In Amersfoort worden sociale huurwoningen aangeboden via het lokale aanbodsysteem Woonkompas. Bijna 90% van de aangeboden woningen is van De Alliantie of Portaal.

Elk kwartaal reageren meer dan 4.000 woningzoekenden op de woningen die via Woonkompas worden aangeboden. In de afgelopen jaren is dit aantal toegenomen tot bijna 4.800 in het tweede kwartaal van 2008 (Figuur 2-2). Opvallend is dat in het jaar na de invoering van Huur op Maat een geleidelijke daling heeft plaatsgevonden. Het is niet met zekerheid te zeggen of deze daling veroorzaakt wordt door Huur op Maat, met name omdat in 2006 en 2007 het aantal actief woningzoekenden vergelijkbaar of lager was.

Figuur 2-2 Ontwikkeling aantal actief woningzoekenden per kwartaal, naar inkomen



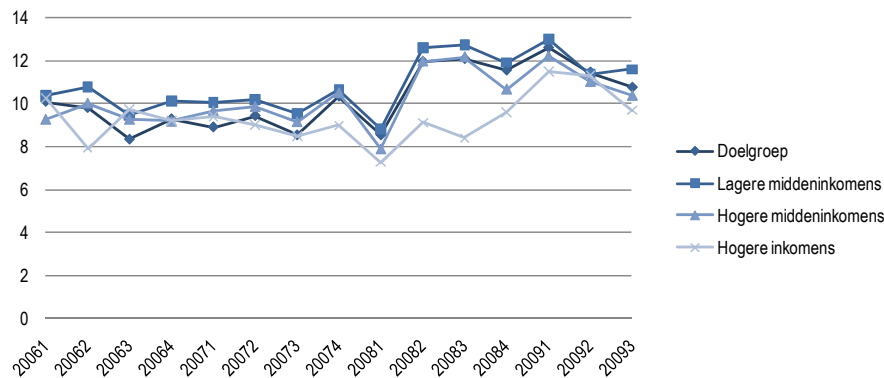
Bron: cijfers Woningnet, bewerking RIGO

Van de actief woningzoekenden behoort door de jaren heen steeds ongeveer 60% tot de primaire doelgroep en ongeveer een kwart tot de lagere middeninkomens tot aan de voormalige ziekenfondsgrens. Vijftien procent zit daarboven, waarvan een derde meer dan anderhalf keer modaal

verdiend. De daling van het aantal actief woningzoekenden heeft zich in alle inkomensgroepen voorgedaan maar relatief gezien het sterkst bij het (kleine) aantal hogere inkomens.

Sinds het tweede kwartaal van 2008 kunnen woningzoekenden wekelijks op woningen reageren, voor die tijd kon dat om de twee weken. Het aantal reacties per woningzoekende is daardoor gestegen van gemiddeld 9 à 10 reacties tot ongeveer 12 reacties per kwartaal. Deze stijging heeft in alle inkomensgroepen plaatsgevonden, maar voor de hoogste inkomensgroep was de stijging het minst sterk. In deze groep is het aantal reacties over het algemeen het laagst, maar is in het afgelopen jaar wel gestegen.

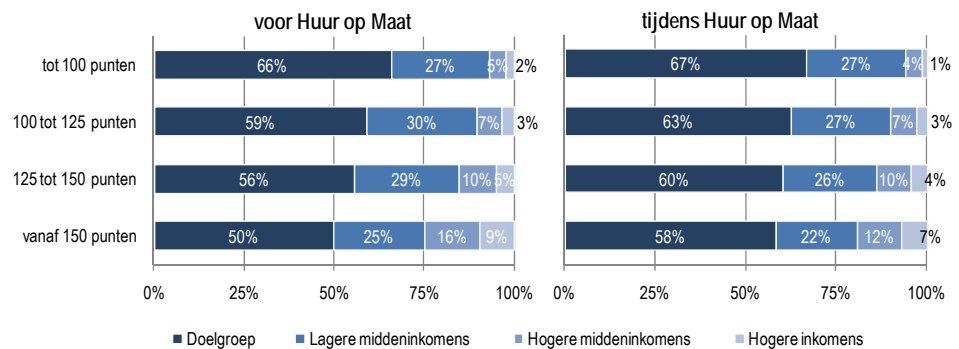
Figuur 2-3 Ontwikkeling gemiddeld aantal reacties per inkomensgroep



Bron: cijfers Woningnet, bewerking RIGO

Woningen met weinig wws-punten hebben over het algemeen een lagere huurprijs dan woningen met veel wws-punten, wat betekent dat de huurders uit de doelgroep bij het reguliere huurbeleid veelal in de eerstgenoemde woningen terechtkwamen. Huur op Maat vergroot de financiële mogelijkheden voor huurders uit de doelgroep, zodat ook zij een duurdere woning met meer wws-punten kunnen huren. De vraag is nu: maken zij daar ook gebruik van?

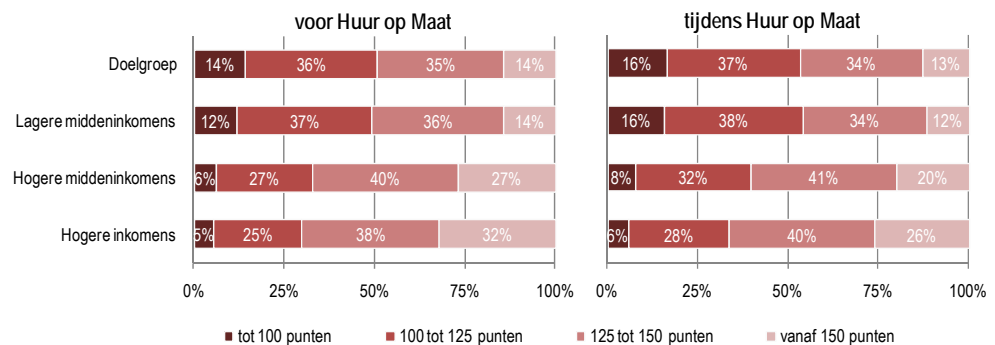
Het antwoord op deze vraag is te vinden in Figuur 2-4. Over het algemeen zijn slechts kleine verschillen zichtbaar tussen de periode vóór en die tijdens Huur op Maat. Voor de doelgroep is echter wel een relatief grote verschuiving zichtbaar; tijdens Huur op Maat wordt door deze groep vaker gereageerd op woningen met meer dan 125 wws-punten. Een deel van de doelgroep in Amersfoort maakt dus dankbaar gebruik van de keuzemogelijkheid die Huur op Maat biedt.

Figuur 2-4 Reacties van woningzoekenden voor en tijdens experiment, naar inkomen en wws-punten

Bron: cijfers Woningnet, De Alliantie & Portaal, bewerking RIGO

In onderstaande figuren (Figuur 2-5) is weergegeven hoe door de verschillende inkomensgroepen op woningen uit verschillende wws-klassen is gereageerd in de periode vóór en in de periode tijdens Huur op Maat. Het gaat hier alleen om de woningen die door De Alliantie en Portaal zijn aangeboden.

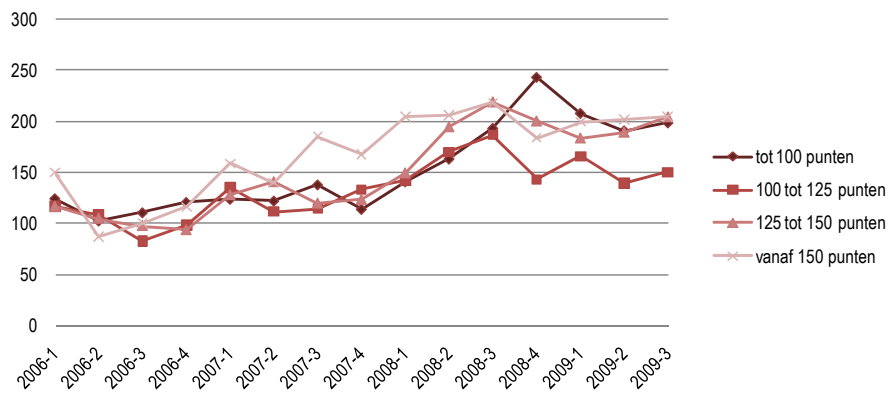
In het zoekgedrag van de twee laagste inkomensgroepen zijn nauwelijks verschillen zichtbaar vóór en tijdens Huur op Maat. De hogere (midden)inkomens lijken tijdens Huur op Maat wel iets vaker gereageerd te hebben op woningen met minder (100 tot 125) wws-punten en iets minder vaak op woningen met veel (meer dan 150) wws-punten.

Figuur 2-5 Reacties van woningzoekenden vóór en tijdens het HoM-experiment, naar inkomen en wws-punten

Bron: cijfers Woningnet, De Alliantie & Portaal, bewerking RIGO

Figuur 2-6 laat voor alle wws-klassen het gemiddelde aantal reacties per woning zien. Vanaf het eerste kwartaal van 2009 is een daling te zien in het aantal reacties op woningen met weinig wws-punten, terwijl het aantal reacties op woningen uit de hoogste wws-klasse vanaf dat moment licht toeneemt.

Figuur 2-6 Ontwikking gemiddeld aantal reacties per woning naar wws-punten

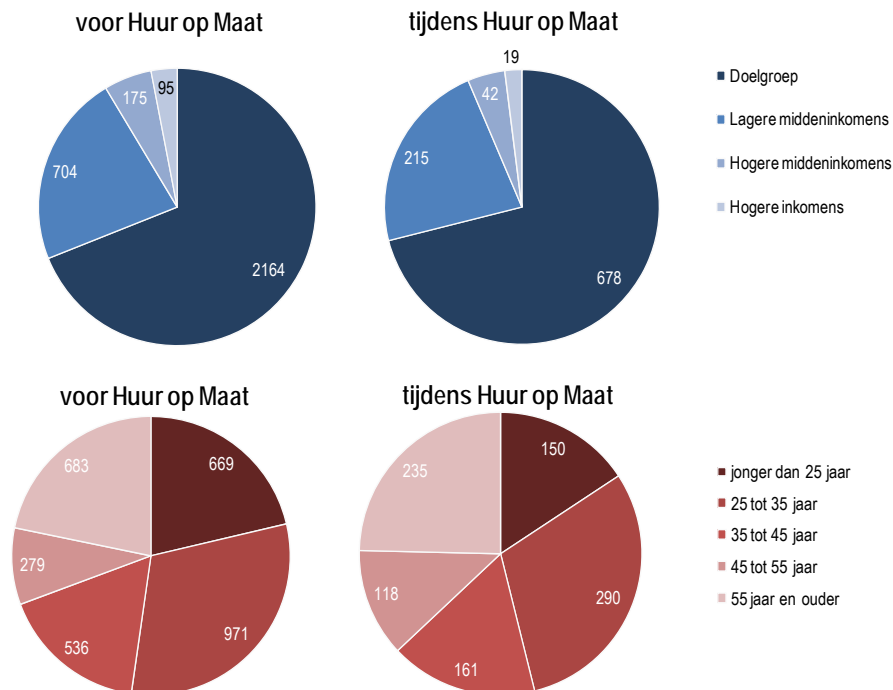


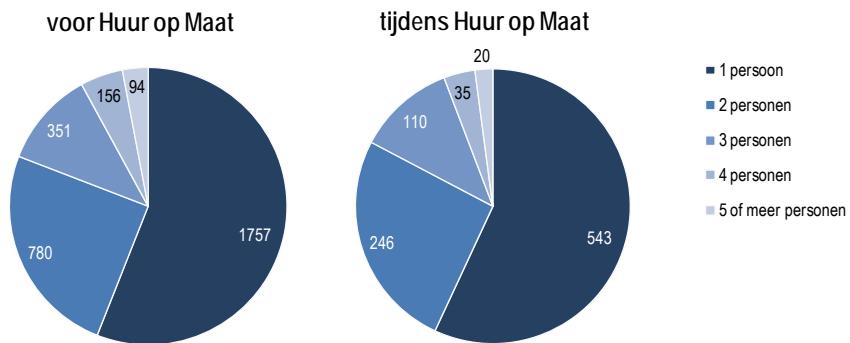
Bron: cijfers Woningnet, De Alliantie & Portaal, bewerking RIGO

2.8 Verhuringen

Er zijn weinig verschillen in de instroom in de sociale huurwoningen van de experimentcorporaties tussen de periode voor en tijdens Huur op Maat. Het percentage verhuringen aan de doelgroep is licht gestegen. Er zijn wat minder woningen verhuurd aan jongeren en wat meer aan alleenstaanden.

Figuur 2-7 Verhuringen van woningen van de experimentcorporaties in Amersfoort, naar inkomen, leeftijd en aantal personen

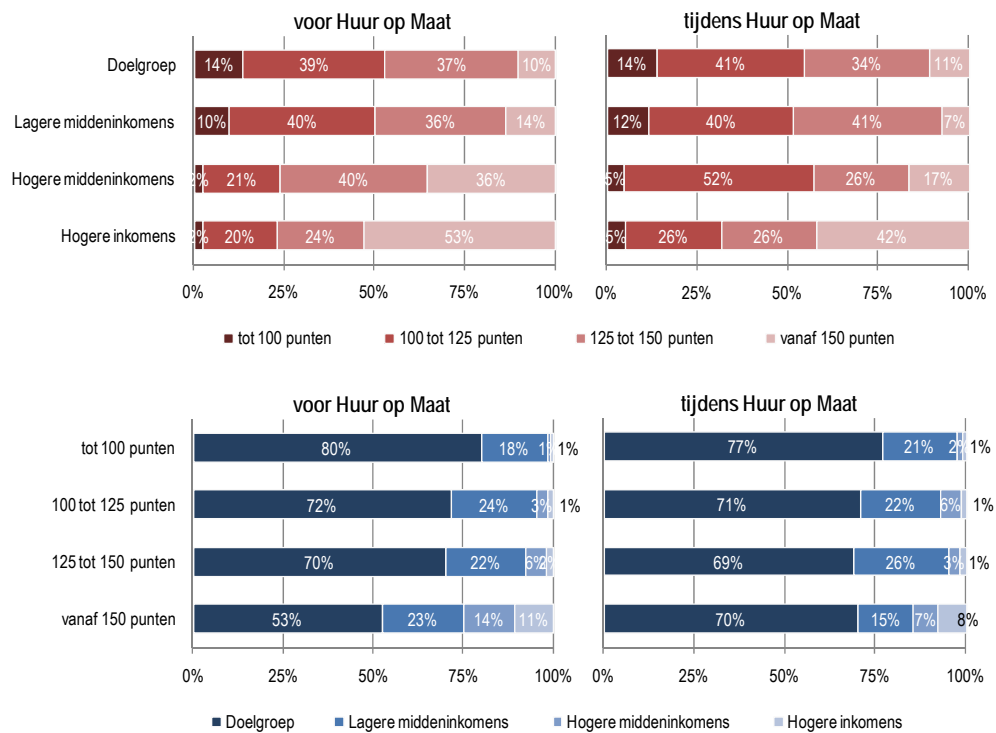




Bron: cijfers Woningnet, bewerking RIGO

Als we kijken naar de verdeling van inkomensgroepen over wws-klassen, dan valt op dat woningen met veel wws-punten vaker dan voorheen aan de doelgroep zijn verhuurd.

Figuur 2-8 Verhuringen in Amersfoort naar inkomen en wws-punten

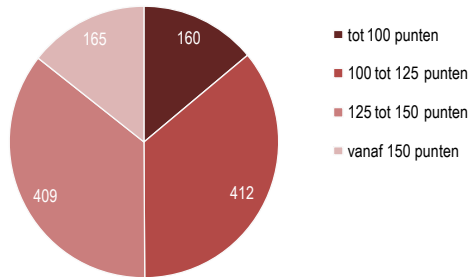


Bron: cijfers Woningnet, bewerking RIGO

2.9 Huur op Maat-contracten naar kwaliteit

Van de verhuurde Huur op Maat-woningen heeft de helft meer dan 125 wws-punten, waarvan bijna een derde er meer heeft dan 150.

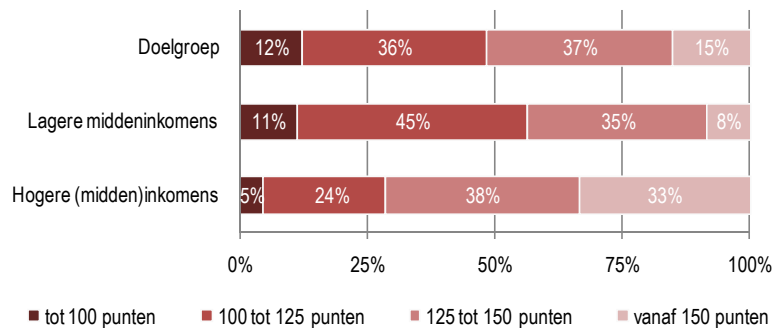
Figuur 2-9 Verdeling Huur op Maat-contracten naar wws-punten



Bron: cijfers De Alliantie en Portaal, bewerking RIGO

In de verdeling van de contracten, die weergegeven is in Figuur 2-10, is te zien dat de doelgroep en de lagere middeninkomens met name woningen gehuurd hebben uit de middelste twee wws-klassen. De hogere (midden)inkomens hebben vergeleken met de lagere inkomensgroepen ongeveer evenveel woningen gehuurd met 125 tot 150 punten. Vergeleken met de doelgroep hebben de hogere (midden)inkomens in verhouding twee keer zoveel woningen gehuurd uit de hoogste wws-klasse en minder dan de helft uit de laagste wws-klasse.

Figuur 2-10 Huur op Maat-contracten naar inkomen en wws-punten

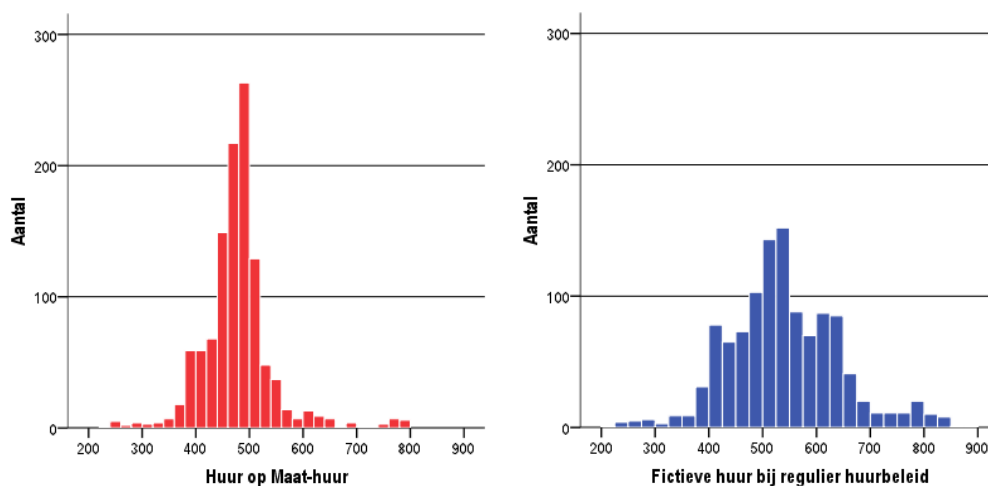


Bron: cijfers De Alliantie en Portaal, bewerking RIGO

2.10 Huren, puntprijzen en verdeling van middelen

De huurprijzen van de woningen liggen bij Huur op Maat (na aftrek van de korting) grotendeels vlak onder de €500 (aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens). Volgens het reguliere huurbeleid zou de spreiding van de huurprijzen van deze woningen veel groter zijn.

Figuur 2-11 Huurspreiding van Huur op Maat-contracten vergeleken met regulier huurbeleid



Bron: cijfers De Alliantie & Portaal, bewerking RIGO

In Amersfoort waren de gemiddelde aanvangshuren na één jaar Huur op Maat 9% lager dan de geschatte huuropbrengsten bij het reguliere huurbeleid. Daarbij moet wel vermeld worden dat de huurprijzen die hier als regulier huurbeleid zijn doorgerekend, hoger liggen dan de streefhuren die vóór de invoering van Huur op Maat golden.

Als Huur op Maat in Amersfoort niet was ingevoerd, zouden beide corporaties hun huurprijsbeleid op een andere manier hebben aangepast. De Alliantie Eemvallei zou haar huurbeleid hebben aangepast aan het huurbeleid dat op concernniveau door De Alliantie is vastgesteld en dat bij de andere werkmaatschappijen van De Alliantie al geldt: bij nieuwe verhuringen geldt in principe een streefhuur van 100% van de maximale huur. Voor een deel van de voorraad wordt een lager percentage gehanteerd om deze woningen bereikbaar te houden voor de doelgroep of om leegstand te voorkomen. Ten opzichte van het huurbeleid dat De Alliantie Eemvallei vóór de invoering van Huur op Maat voerde, zou dit nieuwe huurbeleid een verhoging van de gemiddelde streefhuur hebben betekend.

Bij Portaal Eemland werden de huurprijzen vastgesteld aan de hand van een aangepaste versie van het woningwaarderingstelsel waarin de WOZ-waarde was verwerkt in plaats van omgevingspunten. Op basis van dit puntenstelsel werd een maximale huur vastgesteld waarvan bij verhuring 78% als huurprijs werd gevraagd. Als Huur op Maat niet ingevoerd zou zijn, dan was dit percentage verhoogd naar 80%.⁴

Hierdoor komen de huurinkomsten bij het reguliere huurbeleid hoger uit dan bij Huur op Maat. Wanneer we de gevolgen van Huur op Maat voor de beide experimentcorporaties afzonderlijk bekijken, dan blijkt het bovenstaande vooral voor De Alliantie te gelden. De huurinkomsten in het eerste jaar Huur op Maat zijn voor De Alliantie 11% lager dan bij invoering van het Alliantie-huurbeleid het geval zou zijn geweest, terwijl Huur op Maat voor Portaal kostenneutraal is ten opzichte van het reguliere huurbeleid dat anders ingevoerd zou zijn.

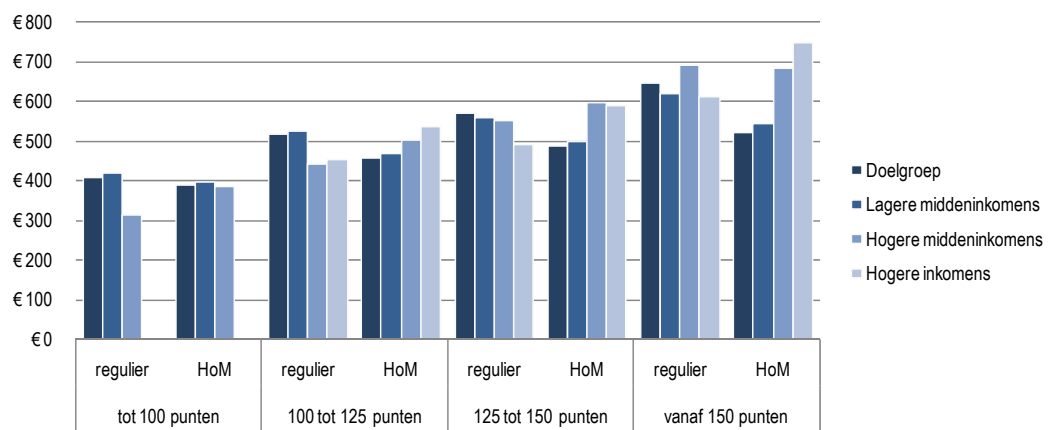
voetnoot

⁴ In beide gevallen mocht de huur uiteraard niet boven de maximale huur volgens de officiële puntentelling uitkomen.

De geconstateerde verschillen ten opzichte van het reguliere huurbeleid hebben ook te maken met de samenstelling van de verhuurde woningen. De mutatiegraad van woningen met een hoge kwaliteit is relatief laag. Daardoor zijn deze woningen ondervertegenwoordigd in de verhuringen in vergelijking met de voorraad. Bij De Alliantie wordt de huur juist voor deze woningen in het reguliere huurbeleid vaak afgetopt. Wanneer alle Huur op Maat-woningen in het bezit van De Alliantie met een Huur op Maat-contract zijn verhuurd, zal het verschil tussen het reguliere huurbeleid en Huur op Maat daardoor minder groot uitvallen dan bij de tot nu toe verhuurde woningen.

Figuur 2-12 laat per wws-klasse de gemiddelde huurprijs zien voor verschillende inkomensgroepen. Tussen de prijzen bij het reguliere huurbeleid en bij Huur op Maat zijn duidelijke verschillen zichtbaar; bij het reguliere huurbeleid zijn per wws-klasse⁵ de huurprijzen voor alle inkomensgroepen nagenoeg gelijk, bij Huur op Maat wordt de huurprijs hoger naarmate het inkomen hoger wordt.

Figuur 2-12 Gemiddelde huurprijzen bij Huur op Maat en bij regulier huurbeleid, naar wws-punten en inkomen

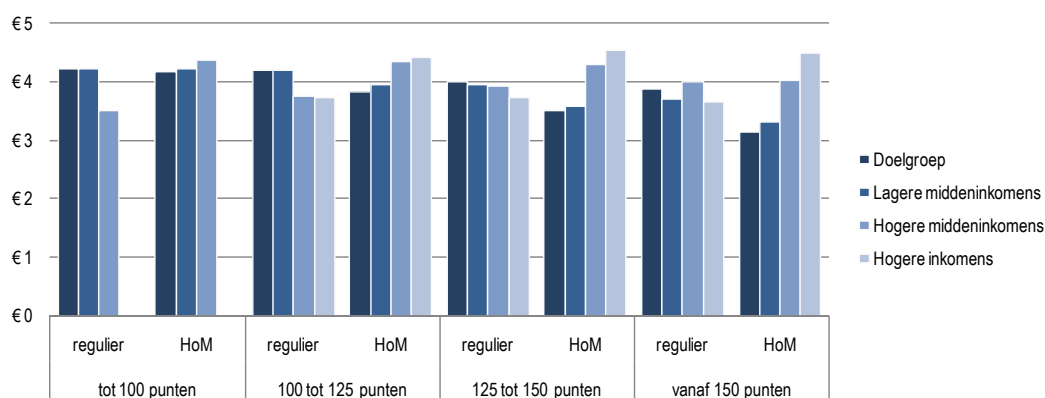


Bron: cijfers De Alliantie en Portaal, bewerking RIGO

Indien gekeken wordt naar de gemiddelde prijs per wws-punt (de zogenaemde puntprijs), is hetzelfde patroon zichtbaar (Figuur 2-13). In tegenstelling tot de huurprijs is de puntprijs echter bij het reguliere huurbeleid voor alle inkomensgroepen in alle wws-classes ongeveer even hoog. Bij Huur op Maat daarentegen, wordt binnen elke wws-klasse de puntprijs hoger naarmate het inkomen toeneemt. Zo betaalt de doelgroep voor woningen met 100 tot 125 wws-punten bij Huur op Maat een gemiddelde puntprijs van €3,83, terwijl de hogere inkomensgroep daarvoor gemiddeld €4,41 betaalt. Voor woningen uit de hoogste wws-klasse betalen zij gemiddeld respectievelijk €3,15 en €4,45, wat betekent dat de hogere inkomens meer betalen voor dezelfde kwaliteit en dat de lagere inkomens dus meer waar voor hun geld krijgen.

voetnoot

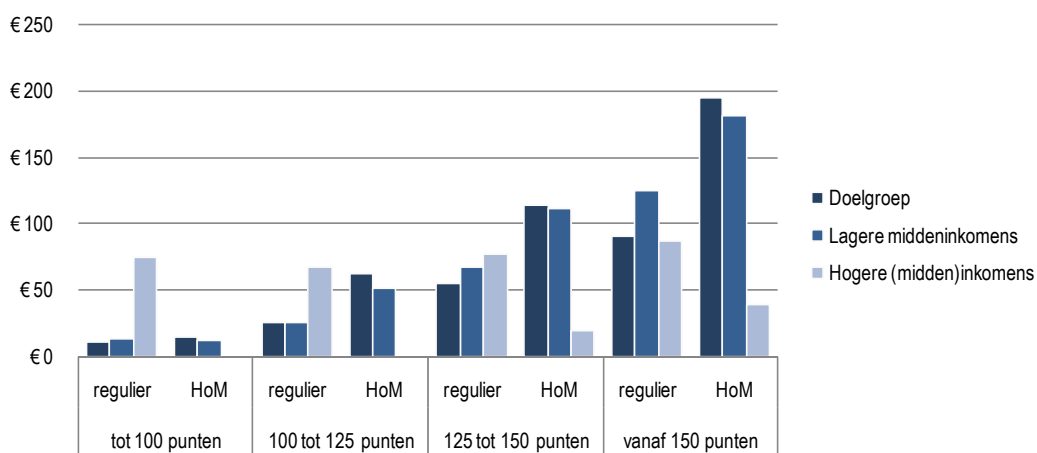
⁵ Binnen de WWS-classes is de variatie in woningen groot, waardoor binnen elke WWS-klasse in het reguliere beleid niet voor alle woningen dezelfde huurprijs geldt.

Figuur 2-13 Gemiddelde punt prijzen bij Huur op Maat en bij regulier beleid, naar wws-punten en inkomen

Bron: cijfers De Alliantie en Portaal, bewerking RIGO

Verdeling van kortingen

De verschillen tussen de werkelijke en de reële huurprijzen worden in Figuur 2-14 per wws-klasse weergegeven. Deze figuur laat zien bij welke inkomens de verschillen terechtkomen, oftewel welke groepen het meest profiteren van de verstrekte kortingen. Hierin is te zien dat de corporaties hun middelen bij Huur op Maat gericht inzetten dan bij het reguliere beleid en daarmee de woonkwaliteit van de lagere inkomensgroepen bevorderen; naarmate het inkomen toeneemt wordt het verschil tussen de werkelijke en de reële huur groter, wat neerkomt op een hogere korting voor de lagere inkomensgroepen.

Figuur 2-14 Gemiddeld verschil tussen de huurprijs en de reële huur bij HoM-verhuur en reguliere verhuur, naar wws-punten en inkomen

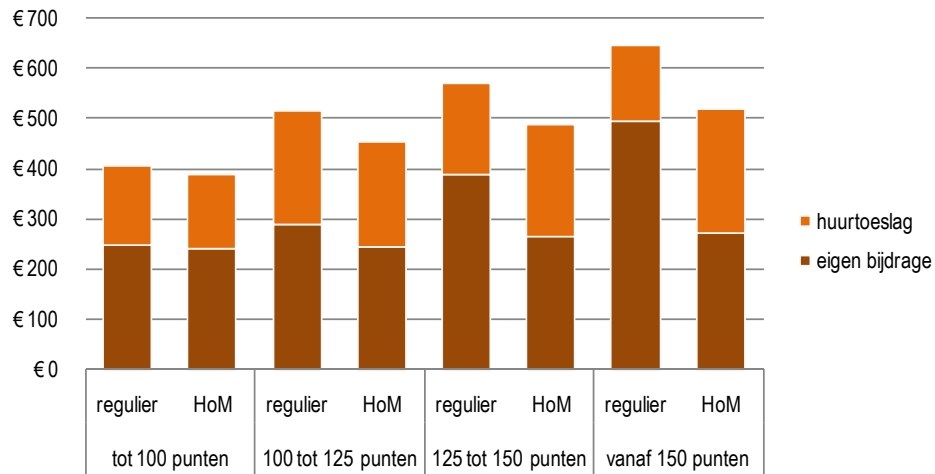
Bron: cijfers De Alliantie en Portaal, bewerking RIGO

2.11 Huurtoeslag en huurquote

In Figuur 2-15 is te zien welk deel van de totale huurprijs voor de doelgroep door huurtoeslag ondervangen wordt. Als de huurtoeslag in mindering wordt gebracht op de totale huurprijs, be-

taalt de doelgroep voor woningen uit alle wws-klassen minder dan de overige (hogere) inkomensgroepen.

Figuur 2-15 Gemiddelde huurprijzen bij HoM-verhuringen en reguliere verhuringen aan de doelgroep, opgesplitst naar huurtoeslag en eigen bijdrage



Bron: cijfers De Alliantie en Portaal, bewerking RIGO

In Figuur 2-16 wordt per inkomensgroep een indicatie⁶ gegeven van de huurquote, nadat de huurtoeslag in mindering is gebracht. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de woning bij het reguliere huurbeleid aan dezelfde huurder verhuurd zou zijn als bij Huur op Maat.

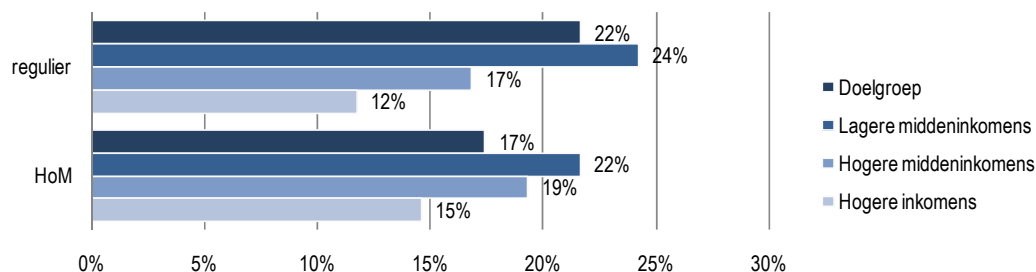
Voor de doelgroep en de lagere middeninkomens is de huurquote bij Huur op Maat lager dan bij het reguliere huurbeleid. De doelgroep besteedt bij Huur op Maat 17% van het bruto inkomen aan huur. Indien bij het reguliere huurbeleid dezelfde woningen gehuurd zouden worden, zou de huurquote voor de doelgroep hoger uitkomen, namelijk op 22%. Onder de hogere (midden)inkomens ligt de huurquote bij Huur op Maat juist hoger dan bij het reguliere huurbeleid (in dezelfde woningen) het geval geweest zou zijn: zij zouden bij Huur op Maat een groter deel van het bruto inkomen aan huur kwijt zijn.

Zowel bij Huur op Maat als bij het reguliere huurbeleid ligt de huurquote voor de lagere middeninkomens hoger dan de huurquotes voor alle overige inkomensgroepen. De doelgroep heeft een lagere huurquote als gevolg van de huurtoeslag.

voetnoot

⁶ De inkomensgegevens die voorhanden zijn, gaan uit van het belastbaar inkomen en bevatten geen informatie over uitkeringen. Daarom kan slechts een indicatie worden gegeven van de huurquote van de doelgroep, op basis van de mediaan.

Figuur 2-16 Huurquotes (mediaan) bij HoM-verhuringen en reguliere verhuringen (met aftrek van huurtoeslag), naar inkomen



Bron: cijfers De Alliantie en Portaal, bewerking RIGO

2.12 Draagvlak

Om het draagvlak van Huur op Maat te peilen worden op verschillende momenten in het huurproces korte enquêtes afgenomen onder verschillende doelgroepen. In totaal zijn er twee verschillende doelgroepen. Ten eerste de woningzoekenden die tijdens Huur op Maat actief op zoek zijn naar een woning. Ten tweede de nieuwe (Huur op Maat-)huurders. Bij acceptatie wordt bij de nieuwe huurder een enquête afgenomen door een verhuurmedewerker van de corporatie.

In Amersfoort zijn in totaal 3.943 woningzoekenden aangeschreven. Dit leverde 693 deelnemers op, een respons van 18%.⁷ In totaal waren er 1.146 Huur op Maat-huurders, waarvan 496 een enquête hebben ingevuld. Nog maar 10 huurders hebben bij het aanleveren van hun nieuwe inkomensgegevens voor de inkomenstoets een vragenlijst meegestuurd.⁸

De enquêtes komen grotendeels overeen. Afhankelijk van de doelgroep zijn de enquêtes op sommige punten aangepast (zie bijlage). In deze paragraaf worden de uitkomsten van de enquêtes besproken.

Omdat het inkomen van de (toekomstige) huurders invloed heeft op de huurprijs die zij met Huur op Maat moeten betalen, is ook gekeken of er een samenhang bestaat tussen het inkomen van de geënquêteerden en de beantwoording van de stellingen. Indien dat het geval is wordt daar in de tekst op ingegaan.

2.12.1 Bekendheid en informatievoorziening

Ruim twee derde van de woningzoekenden geeft aan bekend te zijn met Huur op Maat. Van de woningzoekenden is 15% niet bekend met Huur op Maat. Het aandeel woningzoekenden dat wel of niet gereageerd heeft op een Huur op Maat-woning, vertoont eenzelfde verdeling.

De informatie over Huur op Maat is vooral duidelijk voor nieuwe huurders. Ongeveer 90% reageerde positief op de stelling 'De informatie over Huur op Maat is duidelijk'. Het merendeel van de woningzoekenden (63%) vond ook de informatie omtrent Huur op Maat duidelijk. Een aandeel van 17% gaf aan de informatie onduidelijk te vinden. Dit komt naar voren in verschillende opmer-

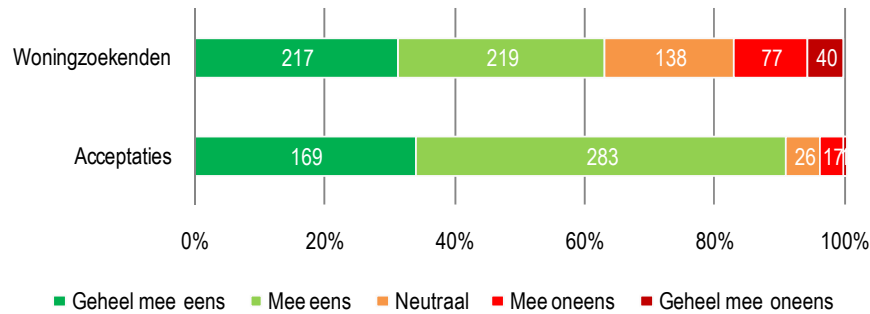
voetnoot

⁷ De dataverzameling is uitgevoerd door SurveyWorld, met medewerking van WoningNet.

⁸ Er is daarom besloten om het draagvlak onder deze huurders verder te meten in de uitgebreidere enquête onder huurders eind 2010.

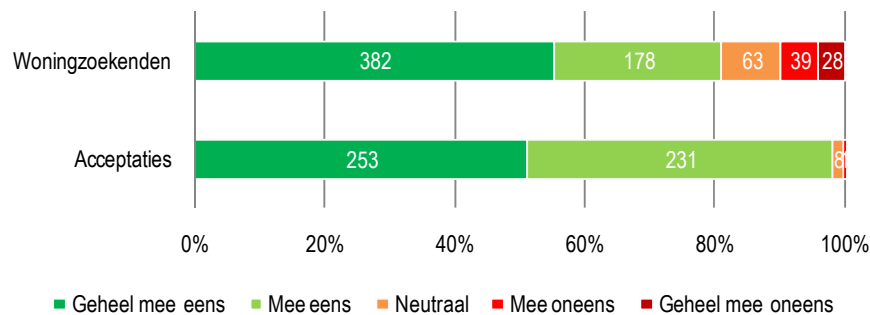
kingen. Bijvoorbeeld “Heeft Huur op Maat ook voordeel voor de minimum inkomens?” of “Het is mij niet helemaal duidelijk hoe het daarnaast zit met huursubsidie”.

Figuur 2-17 Antwoorden op de stelling: ‘De informatie over Huur op Maat is duidelijk’



2.12.2 Huur op Maat en inkomen

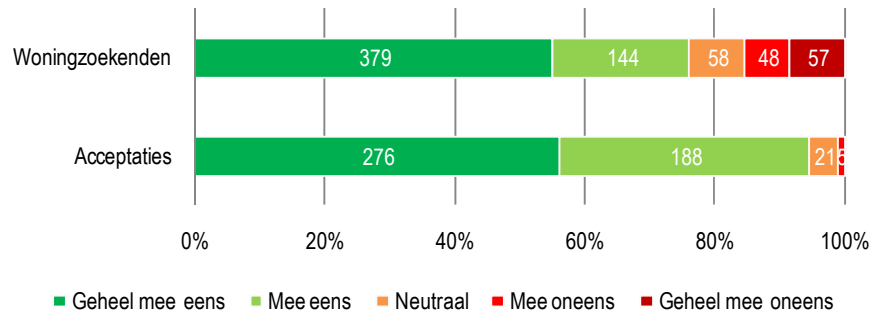
Figuur 2-18 Antwoorden op de stelling: ‘Het is mij duidelijk dat de huur van Huur op Maat-woningen mede bepaald wordt door mijn inkomen’



Over het algemeen is bij beide groepen duidelijk dat Huur op Maat mede bepaald wordt door het inkomen. Bij de nieuwe huurders is dit vaker duidelijk (98%) dan bij de woningzoekenden (81%).

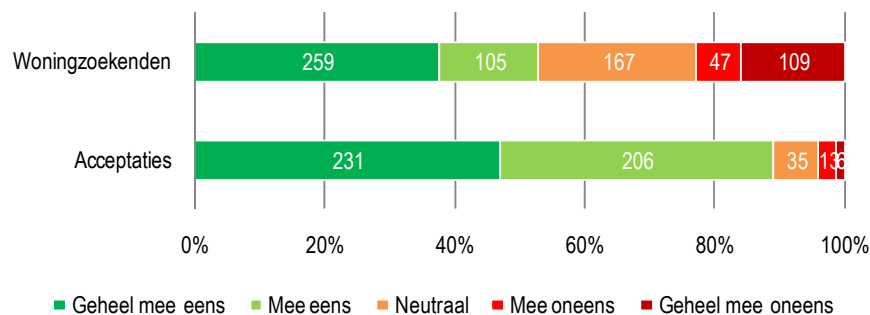
Naast dat het merendeel van de woningzoekenden en nieuwe huurders weet dat Huur op Maat mede wordt bepaald door het inkomen, vinden ze dit principe ook goed. “Een goede ontwikkeling om mensen die aan de onderkant van de samenleving vertoeven tegemoet te komen”. Maar vooral bij de woningzoekenden zijn ook mensen die het onterecht vinden (15%): “Je wordt gestraft omdat je werkt”. Huishouden die tot de doelgroep voor de huurtoeslag behoren zijn het vaker eens met de stelling dat het goed is dat mensen met een lager inkomen minder huur betalen dan huishoudens met een hoger inkomen. Dit geldt zowel voor de woningzoekenden als voor de nieuwe huurders.

Figuur 2-19 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'



De nieuwe huurders zijn er vaker van overtuigd dat Huur op Maat gunstig uitpakt dan woningzoekenden. Bijna 90% van de nieuwe huurders is het eens met de stelling 'Voor mij is Huur op Maat gunstig'. Woningzoekenden denken vaker dat Huur op Maat ongunstig voor hen is (23%, nieuwe huurders 4%).

Figuur 2-20 Antwoorden op de stelling: 'Voor mij is Huur op Maat gunstig'



Bij de keuze voor een Huur op Maat-woning speelt bij bijna de helft van de woningzoekenden de toekomstige ontwikkeling van het eigen inkomen een rol. Een kwart doet dit niet.

2.12.3 Huurprijsberekening

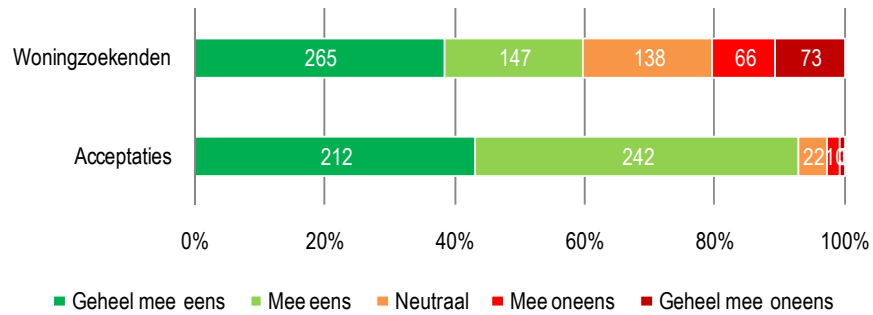
Het berekenen van de huurprijs van Huur op Maat via de website is niet voor iedereen even duidelijk. Ondanks dat ruim de helft aangeeft hier geen problemen te hebben gehad, is er nog 15% die aangeeft de huurprijsberekening niet duidelijk te vinden.

De nieuwe huurders vinden over het algemeen de berekening via de website een goede indicatie van de uiteindelijke huurprijs. Maar 3% geeft aan dit niet duidelijk te vinden. Daartegenover staat dat bijna de helft neutraal is.

2.12.4 Inkomenstoets

Bijna alle nieuwe huurders (93%) vinden het niet bezwaarlijk dat de woningcorporatie jaarlijks een inkomenstoets uitvoert. Ongeveer twee derde van de woningzoekenden sluit zich bij de stelling aan. Het aandeel van de woningzoekenden die de inkomenstoets bezwaarlijk vinden is 21%.

Figuur 2-21 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'



3

Doetinchem en Bronckhorst

3.1 Huur op Maat in Doetinchem en Bronckhorst

In de gemeenten Doetinchem en Bronckhorst is Huur op Maat in oktober 2008 ingevoerd door Sité Woondiensten. Sité is in Doetinchem de enige woningcorporatie. In de gemeente Bronckhorst is nog een andere woningcorporatie die meer bezit heeft. Huur op Maat wordt door Sité Woondiensten in principe op het hele woningbezit toegepast.

3.2 Opzet experiment

Sité heeft ervoor gekozen de *reële huur* uit te drukken als percentage van de maximale huur, aansluitend bij het woningwaarderingstelsel, en niet als percentage van de WOZ-waarde. In eerste instantie was voorgesteld om 90% van de maximale huur voor alle woningen te hanteren. Voor eengezinswoningen is het aantal wwpunten (door tuin en zolder) vaak hoger, terwijl huurders deze extra ruimte zelf minder hoog waarderen. Daarom is gekozen voor 95% voor meergezinswoningen en 85% voor eengezinswoningen. De hoogte van de reële huur is eveneens voorgelegd aan de eigen makelaar en vergeleken met particuliere verhuur, omdat Sité zich niet uit de markt wilde prijzen.

Voor het berekenen van de kortingen hanteert Sité verschillende *kortingstabellen* voor 8 huishoudentypen, onderscheiden naar grootte en leeftijd. Bij het maken van de kortingstabellen is aansluiting gezocht bij de huurtoeslagsystematiek. Eén daarvan is onderstaande tabel. Dit levert verschillende referentiehuren (maximale huur voor huishoudens met een laag inkomen) op. Voor een drie- en meerpersoonshuishouden vanaf 23 jaar is dit €764, voor een- en tweepersoonshuishouden vanaf 23 jaar €713 en voor jongeren tot 23 jaar €498. Een belangrijke doelstelling voor Sité was het scheppen van mogelijkheden voor jongeren.

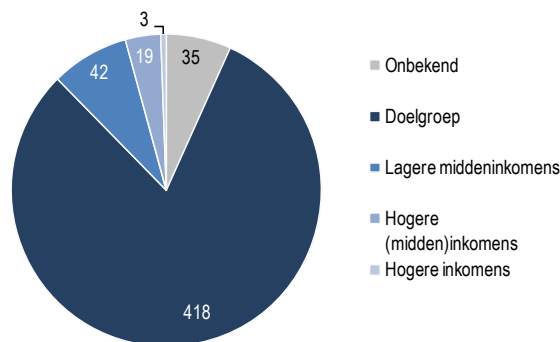
Tabel 3-1 Huur op Maat-kortingstabel Sité voor 3 of meer personen, 23 tot 65 jaar

Reële huur (85-95% max. huur)	Gem. toetsinkomen					
	≤27.950	30.000	32.500	37.500	42.250	>42.250
900	onbereikbaar	onbereikbaar	onbereikbaar	21,5%	14,8%	0,0%
800	onbereikbaar	28,2%	23,1%	14,8%	8,8%	0,0%
764	30,0%	25,2%	20,3%	12,4%	6,7%	0,0%
700	26,6%	19,9%	15,4%	8,1%	2,9%	0,0%
600	21,2%	11,5%	7,6%	1,5%	0,0%	0,0%
500	15,9%	3,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
400	10,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
300	5,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
200	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Bron: Sité Woondiensten

3.3 Huur op Maat-contracten naar inkomen

In totaal heeft Sité in het eerste jaar van het experiment 517 Huur op Maat-contracten afgesloten. Ruim driekwart van de afgesloten contracten betrof huurders behorend tot de doelgroep. Dit zijn huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag. Nog geen tien procent (42 huurders) behoort tot de lagere middeninkomens en 22 huurders tot de hoge (midden)inkomens.

Figuur 3-1 Verdeling Huur op Maat-contracten naar inkomensgroepen⁹

Bron: cijfers Sité, bewerking RIGO

3.4 Doelstellingen

Op basis van de opzet van het experiment en de resultaten in het eerste experimentjaar kunnen we voorlopige conclusies trekken uit de resultaten. Dat doen we aan de hand van de vier hoofddoelstellingen van Huur op Maat.

voetnoot

⁹ Zie voor de definitie van de inkomensgroepen bijlage 1.

Betaalbaarheid

De kortingstabellen van Sité zijn specifiek afgestemd op de verschillende groepen die in de huurtoeslagsystematiek binnen de doelgroep worden onderscheiden. Hierdoor zijn voor elke groep meer woningen betaalbaar geworden dan in het reguliere huurbeleid van Sité het geval zou zijn geweest.

Normaal kunnen jongeren tot 23 jaar alleen huurtoeslag krijgen voor woningen tot de kwaliteitskortingsgrens (€357). Dankzij de kortingen konden jongeren uit de doelgroep bij 42% van de Huur op Maat-woningen die in het eerste jaar zijn verhuurd huurtoeslag krijgen. Wanneer verhuurd via het reguliere huurbeleid, zou dit 12% zijn geweest.

Niet alleen voor jongeren maakte Huur op Maat meer woningen bereikbaar. Bijna het gehele verhuurde aanbod kwam met de Huur op Maat-korting onder de aftoppingsgrenzen uit. Bij het reguliere huurbeleid zou dit lager zijn geweest met 77% voor een- of tweepersoonshuishoudens en 88% voor drie- of meerpersoonshuishoudens.

Huishoudens met een hoger (midden)inkomen betalen bij Huur op Maat hogere huren dan bij het reguliere huurbeleid. De bruto huurquote van huishoudens met een lager middeninkomen bedroeg 22% en van hogere (midden)inkomens 18%. De huurquotes van midden- en hogere inkomens zijn op een enkeling na in lijn met de SEV-normen voor acceptabele huurquotes.

Keuzevrijheid

Sité hanteerde voor aanvang van het experiment geen huurinkomensnormen. Woningzoekenden mochten dus al langer op alle woningen reageren.

Bij Huur op Maat zijn meer woningen betaalbaar dan bij het reguliere huurbeleid. Hierdoor zijn meer woningen binnen het financiële bereik van de woningzoekenden gekomen.

Woningzoekenden uit de doelgroep hebben hiervan gebruikgemaakt door woningen te huren die in het reguliere huurbeleid boven de aftoppingsgrenzen zouden hebben gelegen. Dit geldt voor ruim een kwart van de huishoudens uit de doelgroep die een Huur op Maat-woning hebben gehuurd.

Doelmatige besteding van middelen

De huurkortingen komen vooral terecht bij huishoudens uit de doelgroep die een woning met een hoge kwaliteit (veel wws-punten) huren. In het reguliere huurbeleid wordt de huur van woningen met veel wws-punten ook afgetopt, maar kunnen ook huishoudens met een hoger inkomen daarvan gebruikmaken.

Prijs en kwaliteit

De reële huurprijs is gebaseerd op de maximale huur en weerspiegelt daarmee de kwaliteitsverschillen volgens het woningwaarderingsstelsel. Daarbij heeft Sité de prijs van eengezinswoningen en appartementen aangepast aan de lokale markt.

De kortingen zorgen ervoor dat voor dezelfde kwaliteit door verschillende huishoudens verschillende prijzen worden betaald. Voor elk huishouden afzonderlijk geldt

daarentegen dat de prijs stijgt naarmate de kwaliteit toeneemt. Door de oplopende kortingspercentages wordt dit effect enigszins gedempt.

3.5 Meetpunten

Huurinkomsten

De aanvangshuren van de Huur op Maat-contracten lagen bij Sité een fractie lager dan bij het reguliere huurbeleid.

Huurtoeslag

Door Huur op Maat zijn meer woningen betaalbaar geworden voor de huurtoeslagdoelgroep. Uit de verhuringen blijkt dat de doelgroep hiervan gebruik heeft gemaakt. Daarom verwachten we dat het beslag op de huurtoeslag toegenomen is.

Draagvlak

De meerderheid van de woningzoekenden en de huurders van Huur op Maat-woningen heeft een positief oordeel over Huur op Maat. Meer dan 80% staat achter het principe dat mensen minder huur betalen als zij een lager inkomen hebben. Dit geldt, in mindere mate, ook voor huishoudens met een hoger inkomen. Nieuwe huurders zijn over het algemeen positiever dan woningzoekenden.

3.6 Implementatie

Als een van de kopgroepcorporaties heeft Sité de implementatie van Huur op Maat bijna helemaal zelf vormgegeven. Om terug te kijken op de implementatie heeft in augustus 2009 een groepsgesprek plaatsgevonden met medewerkers van Sité.

Voor de medewerkers is een interne cursus gegeven. Alle woonadviseurs en medewerkers van de klantenservice hebben uitleg gekregen over Huur op Maat. Verder stonden de medewerkers van het projectteam klaar om collega's te adviseren.

Er is veel aandacht besteed aan de communicatie richting stakeholders en pers. Twee wethouders, de voorzitter van de huurdersvereniging en de directeur van een welzijnsstichting zijn gevraagd om 'ambassadeur' te worden. Zij worden via mailings op de hoogte gehouden. Er is aandacht besteed aan Huur op Maat in het bewonersblad, in lokale kranten en op de website. Sité heeft vooral positieve reacties ontvangen.

Sité biedt elke dag woningen aan via haar website. De aanbiedingen blijven 48 uur staan, waarna een loting plaatsvindt. De advertenties zijn aangepast met een link naar de rekentool. In de advertenties wordt de reële huur genoemd. Er zijn weinig vragen van klanten geweest. De indruk heerst dat de rekentool niet veel gebruikt wordt door woningzoekenden. Ze reageren bij het intakegesprek vaak verrast op de lage huurprijs. Er kan onbeperkt gereageerd worden op woningen. Veel woningzoekenden zijn daarom niet zo kritisch en letten niet op de prijs: dat zien ze wel als ze ingeloot worden. In het begin zat er een foutje in de rekentool, maar dat is inmiddels aangepast. Een aanvullende wens is dat ook de huurtoeslag eraan gekoppeld wordt, zodat die ook meteen meegerekend kan worden.

Voor de Huur op Maat-gesprekken is een aparte ruimte gecreëerd waar de woonadviseurs met hun klanten heen kunnen. De woonadviseurs zijn erg positief over het persoonlijke contact met de huurders. Zij krijgen veel meer informatie dan voorheen, waardoor ze beter zicht hebben op gezinssituaties en financiële situaties. Dit maakt dat ze betere adviezen kunnen geven. De werkbelasting is hoger dan voorheen, doordat meer administratieve handelingen nodig zijn en intakegesprekken gevoerd moeten worden.

Woningzoekenden lijken het over het algemeen niet vervelend te vinden om meer informatie te geven. Een enkeling wil liever geen inkomensgegevens geven en kiest daarom niet voor Huur op Maat.

Alle Huur op Maat-contracten worden maandelijks getoetst aan de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA), zodat eventuele wijzigingen in huishoudensituaties inzichtelijk worden. Wanneer de huishoudensamenstelling volgens het GBA afwijkt, dan volgt een brief en/of gesprek met de woningstichting. Na vaststelling van de juiste huishoudensamenstelling wordt waar nodig de korting aangepast. In het uiterste geval (bijvoorbeeld als de huurder niet reageert) vervalt de korting.

Huurders moeten hun inkomen bewijzen via een IB60-formulier, of anders met een beschikking van de zorgtoeslag. Het kan ook voorkomen dat beroep wordt gedaan op het Huur Informatie Punt (HIP) om samen met de huurder inkomensgegevens op te vragen. Het aanleveren van inkomensgegevens vormt regelmatig een probleem, mensen zijn erg gemakzuchtig. In het begin was het niet duidelijk welke bewijsstukken gevraagd werden. De woonadviseurs bedachten hiervoor eigen oplossingen. Nu komt dat niet meer voor en is één duidelijke lijn getrokken.

In januari 2009 zijn 50 brieven verstuurd ten behoeve van de inkomenstoets, waarop slechts 12 reacties binnenkwamen. Op de herinneringsbrief kwamen nog 15 reacties. De rest is gebeld en de meesten hebben inmiddels gereageerd, maar ongeveer 10 huurders nog niet. Er waren weinig veranderingen in inkomens. De meeste verschillen waren te zien bij 22- en 23-jarigen. In de gevallen dat de korting lager werd door inkomensstijging is geen enkele keer bezwaar gemaakt.

Er is veel energie gestoken in de inkomenstoets. Bij de brief zat een checklist, een antwoordformulier en een enveloppe, maar dit bleek voor sommige huurders nog te lastig. Plan is om het volgend jaar simpeler te maken en het proces te automatiseren zodat niet allerlei nieuwe berekeningen gemaakt hoeven te worden.

Bij verlaging van inkomen kan een beroep worden gedaan op de hardheidsclausule. Daarbij wordt gevraagd naar een loonstrookje of een bewijs van de sociale dienst. Met de hardheidsclausule is nog weinig ervaring. In de meeste gevallen ging het om echtscheiding.

Volgens Sité valt het met de fraudegevoeligheid erg mee, mede door de toetsing aan het GBA. Het is enkele keren voorgekomen dat een wijziging (in huishoudengrootte) niet doorgegeven werd. Dat komt meestal door slordigheid. Met inkomens kan weinig gefraudeerd worden omdat gewerkt wordt met IB60-formulieren en bewijs zorgtoeslag. De hardheidsclausule is het meest gevoelig voor fraude, maar kan maximaal een jaar duren i.v.m. de inkomenstoets. Wellicht zou op termijn wel

een oplossing gezocht moeten worden hoe omgegaan dient te worden met vermoedens van fraude met de hardheidsclausule (bijv. terugvordering korting).

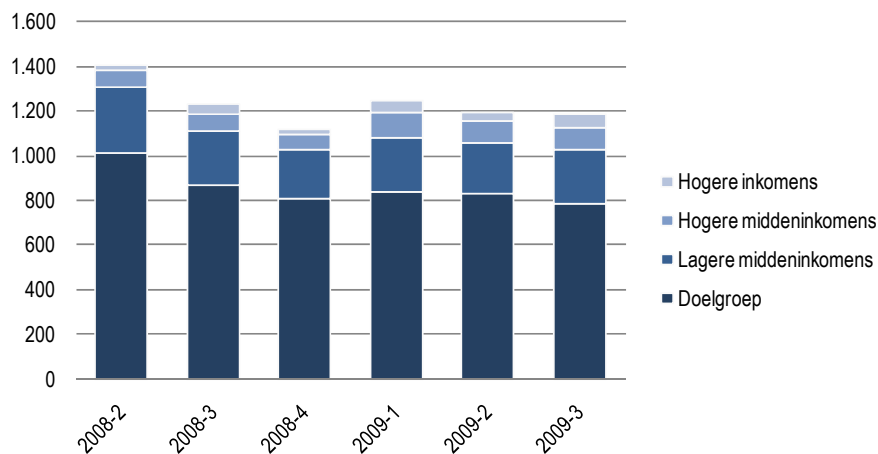
Het primaire systeem van Sité (Empire) is aangepast voor Huur op Maat: er is een aparte module gebouwd voor de inkomensstoets incl. de inkomenshistorie van huurders. Getoetste inkomens en huidige inkomens kunnen daardoor nu bijgehouden worden. Het aanpassen van het primaire systeem heeft redelijk veel tijd gekost. Er moesten steeds weer dingen gewijzigd worden en uiteindelijk heeft het ongeveer een half jaar geduurd. Alles gaat nu via het primaire systeem, er wordt dus geen gebruik gemaakt van de registratietool. Het systeem werkt nu goed en was de investering waard.

3.7 Zoekgedrag van woningzoekenden

De woningen van Sité Woondiensten worden aangeboden via een eigen aanbodstelsel, waarbij woningen verloot worden. Er worden geen inkomensvoorwaarden gesteld, behalve bij nieuwbouw en seniorenwoningen. Per kwartaal zijn ongeveer 1.200 woningzoekenden actief op zoek naar een woning van Sité. Waren in het laatste kwartaal van 2008 nog beduidend meer woningzoekenden actief, in de kwartalen van 2009 lag dit wederom rond de 1.200 actief woningzoekenden.

De inkomensgegevens van woningzoekenden zijn niet in alle gevallen bekend. Toch kunnen we op basis van de beschikbare gegevens stellen dat het merendeel van de woningzoekenden tot de doelgroep behoort. Rond de 10% van de actief woningzoekenden heeft een inkomen boven de voormalige ziekenfondsgrens.

Figuur 3-2 Ontwikkeling aantal actief woningzoekenden naar inkomen, per kwartaal

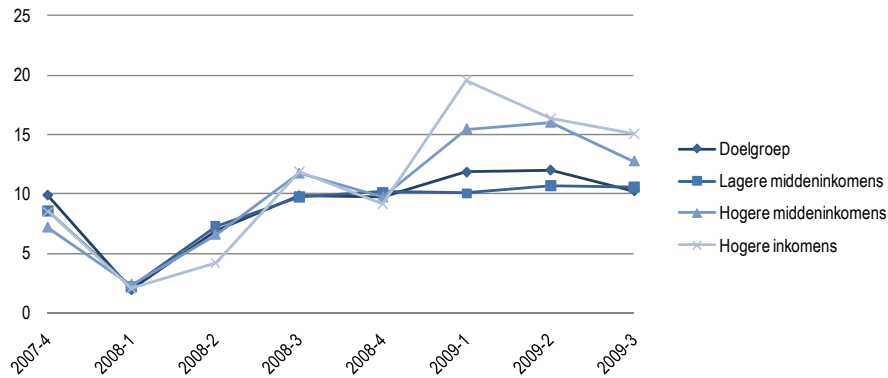


Bron: cijfers Sité, bewerking RIGO

Vanaf het eerste kwartaal van 2008 zit er een stijgende lijn in het aantal keren dat actief woningzoekenden per kwartaal reageren op woningen van Sité. De stijgende lijn is na de invoering van Huur op Maat gestagneerd. Nadien is het aantal reacties van woningzoekenden met een inkomen hoger dan de voormalige ziekenfonds-

grens toegenomen. Het aantal reacties van de doelgroep en woningzoekenden met een lager middeninkomen bleef ongeveer gelijk.

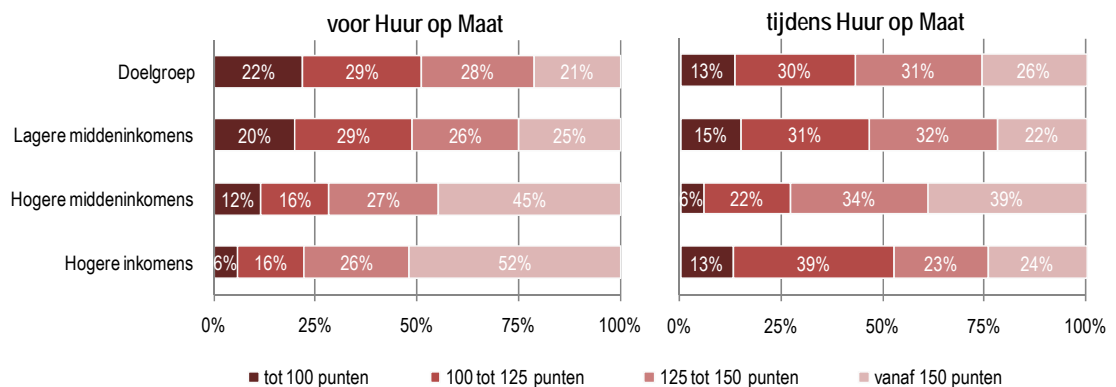
Figuur 3-3 Ontwikkeling gemiddeld aantal reacties per inkomensgroep



Bron: cijfers Sité, bewerking RIGO

Gezien de reacties op woningen van Sité reageert de doelgroep minder vaak op woningen met weinig wws-punten. Voor woningzoekenden met een inkomen hoger dan 1,5 keer modaal gaat dit niet op. Deze categorie woningzoekenden blijkt tijdens Huur op Maat vaker te kiezen voor een woning met minder dan 125 wws-punten dan vóór Huur op Maat.

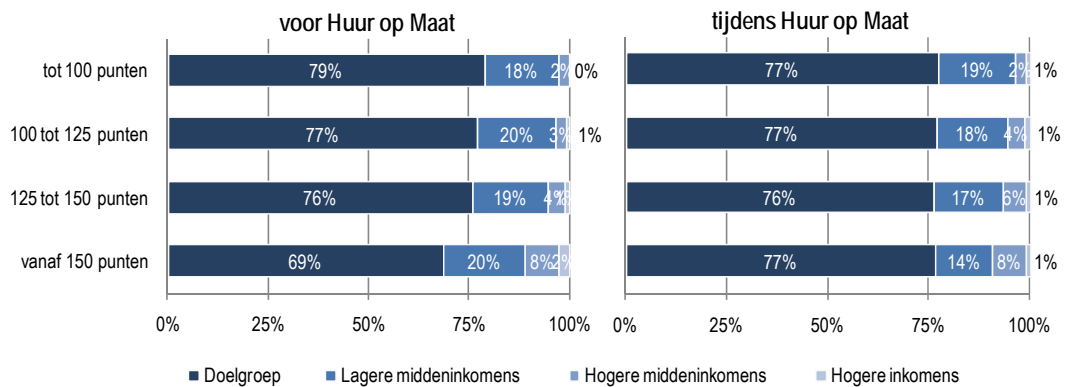
Figuur 3-4 Reacties van woningzoekenden naar inkomen en wws-punten, voor en tijdens experiment



Bron: cijfers Sité, bewerking RIGO

De woningzoekenden zijn over het algemeen vaker gaan reageren op woningen met 100 tot 150 wws-punten. Deze verschuiving wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door een verandering binnen het aanbod: Sité heeft minder woningen aangeboden met een relatief lage of juist hoge puntenwaardering.

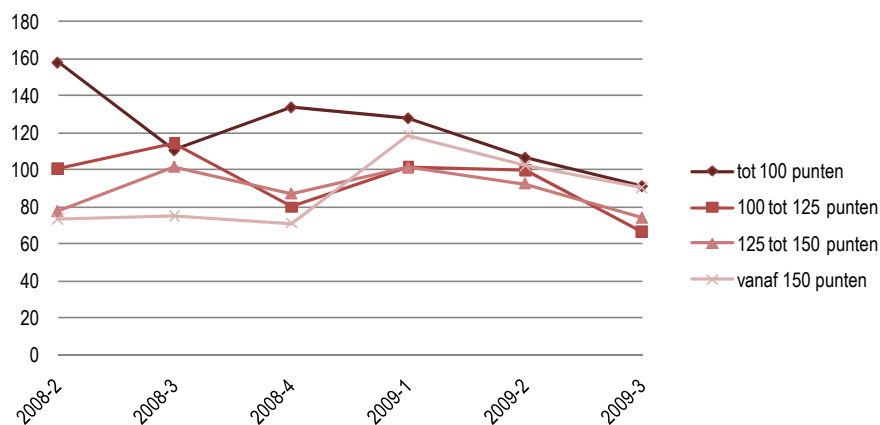
Andersom kan ook gekeken worden welke inkomensgroepen hebben gereageerd op woningen uit de verschillende wws-klassen. Dan lijkt het erop dat de doelgroep wat vaker op woningen reageert met meer dan 150 wws-punten. Was dit voor Huur op Maat nog 69%, tijdens Huur op Maat is dit 77%. (Figuur 3-5).

Figuur 3-5 Reacties van woningzoekenden naar inkomen en wws-punten, voor en tijdens experiment

Bron: cijfers Sité, bewerking RIGO

Door het gemiddeld aantal reacties per woning te nemen, kan de vraag naar aangeboden woningen van Sité per kwartaal vergeleken worden. In het tweede kwartaal van 2008 reageerden gemiddeld 95 woningzoekenden op een woning, in hetzelfde kwartaal in 2009 waren dit 99 woningzoekenden.

Elk kwartaal komen gemiddeld de meeste reacties binnen op woningen met weinig wws-punten. Pas na de start van Huur op Maat, in het vierde kwartaal van 2008, steeg de vraag naar woningen met een hoge puntenwaardering.

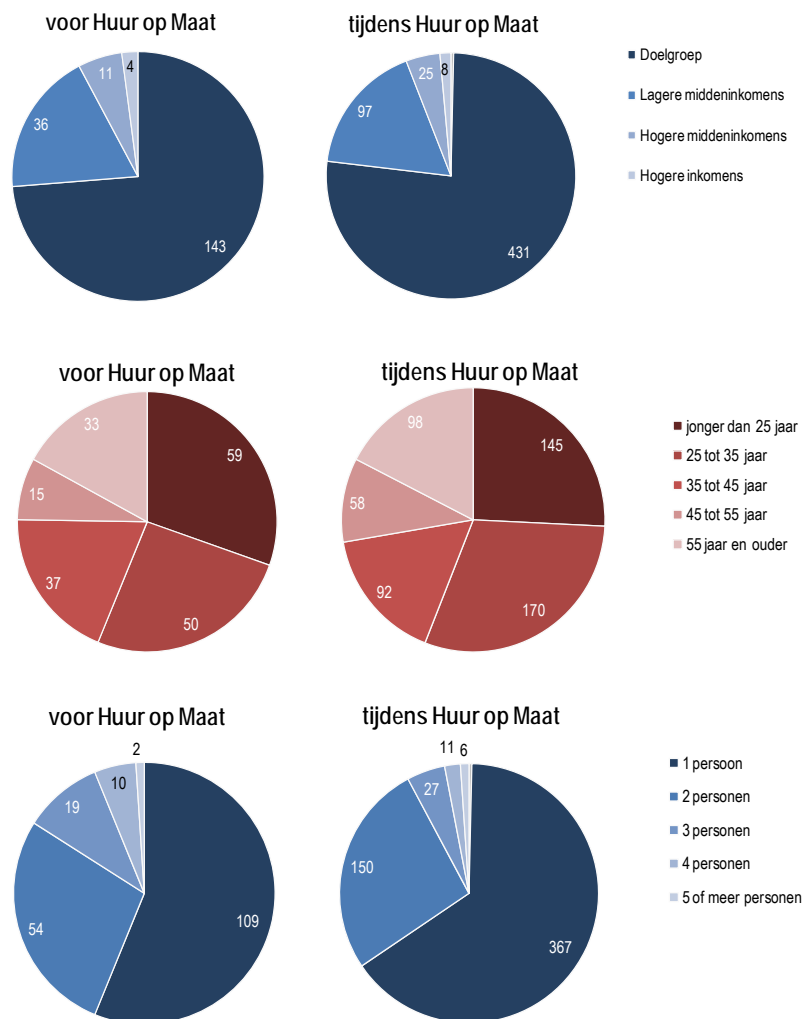
Figuur 3-6 Ontwikkeling gemiddeld aantal reacties per woning naar wws-punten

Bron: cijfers Sité, bewerking RIGO

3.8 Verhuringen

Kijken we naar de verhuringen van Sité voor en tijdens het experiment, dan zien we dat na de invoering van Huur op Maat meer woningen aan woningzoekenden uit de doelgroep zijn verhuurd. Er zijn minder woningen aan jongeren verhuurd en meer aan alleenstaanden.

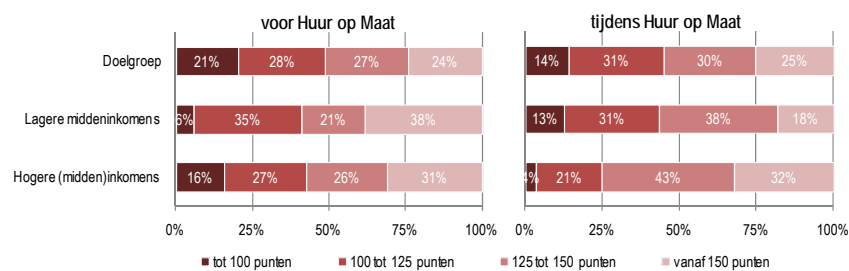
Figuur 3-7 Verhuringen Sité naar inkomen, leeftijd en aantal personen

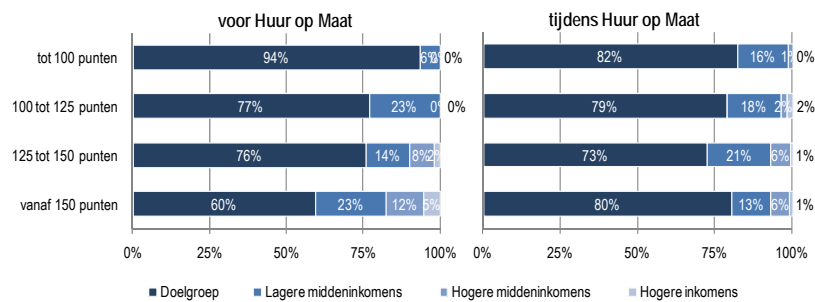


Bron: cijfers Sité, bewerking RIGO

Net als bij de reacties is ook bij de verhuringen te zien dat meer woningen met veel punten aan de doelgroep zijn verhuurd.

Figuur 3-8 Verhuringen Sité naar inkomen, leeftijd en aantal personen



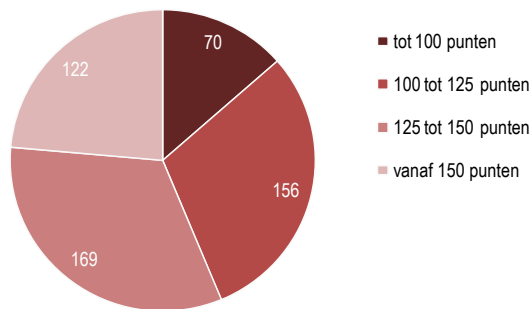


Bron: cijfers Sité, bewerking RIGO

3.9 Huur op Maat-contracten naar kwaliteit

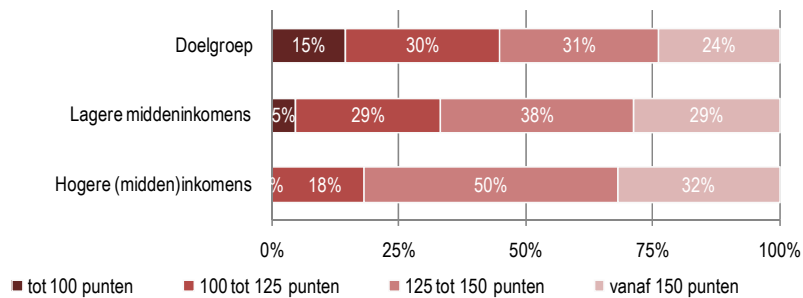
In dit rapport worden de woningwaarderingpunten gebruikt als maatstaf voor de kwaliteit van woningen. Van de verhuurde woningen heeft 14% minder dan 100 wws-punten, 30% 100 tot 125 punten, 33% 125 tot 150 punten en 24% 150 punten of meer.

Figuur 3-9 Verdeling Huur op Maat-contracten naar wws-klassen



Bron: cijfers Sité, bewerking RIGO

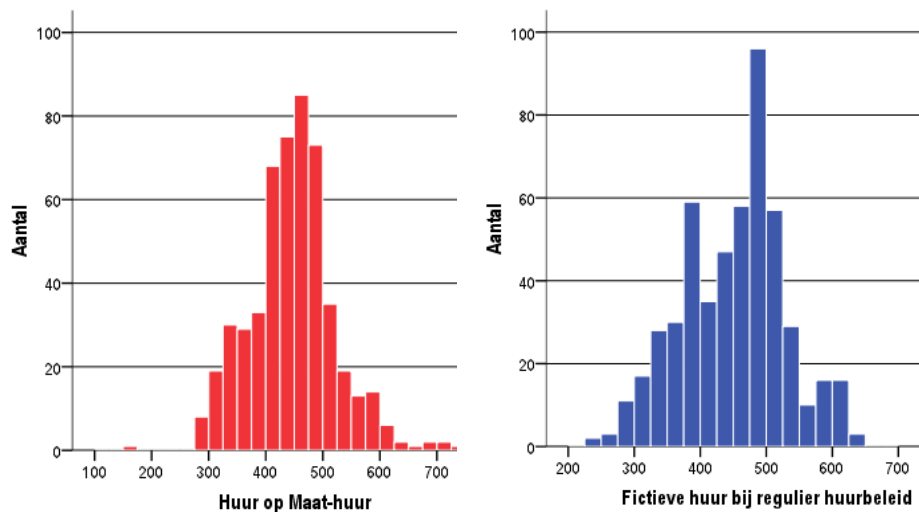
Figuur 3-10 geeft per inkomensgroep de verdeling van de Huur op Maat-contracten over de wws-klassen weer. De nieuwe huurders behorend tot de doelgroep komen in alle wws-klassen voor. Huurders met een hoger (midden) inkomen hebben geen woningen met minder dan 100 punten gehuurd.

Figuur 3-10 Huur op Maat-contracten naar inkomen en wws-punten

Bron: cijfers Sité, bewerking RIGO

3.9.1 Huurprijsopbouw

In Figuur 3-11 staat links de huurprijsopbouw van de afgesloten Huur op Maat-contracten, rechts de huurprijsopbouw in het reguliere huurbeleid van Sité. Ogen-schijnlijk zijn de verschillen beperkt. De gemiddelde huurprijs ligt bij beide rond de €435 en de meeste woningen hebben een huur onder de aftoppingsgrenzen. Echter, het gemiddelde wordt bij Huur op Maat veroorzaakt door een groot aantal huren tussen de 400 en 500 euro, terwijl bij het reguliere huurbeleid dit hier ook deels door wordt veroorzaakt, maar mede door een grotere bandbreedte aan huur-prijzen.

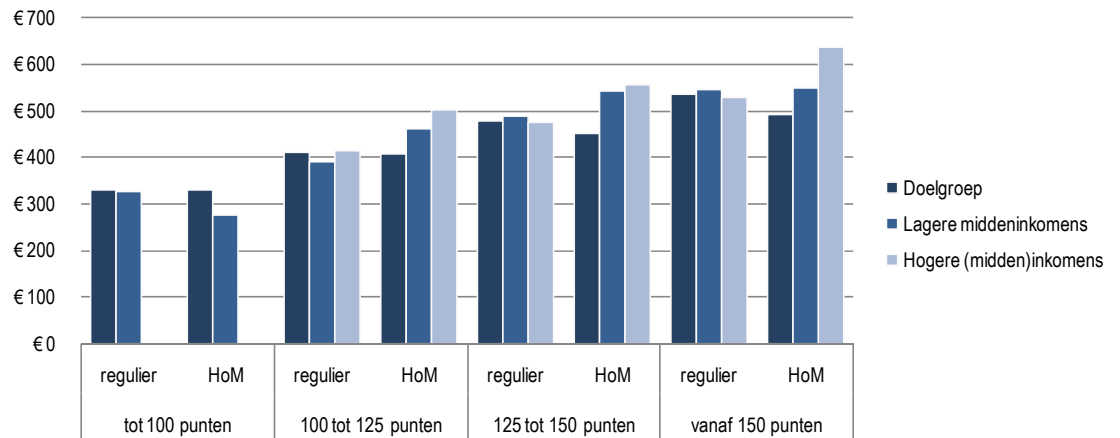
Figuur 3-11 Huurspreiding van afgesloten Huur op Maat-contracten vergeleken met regulier huurbeleid

Bron: cijfers Sité, bewerking RIGO

Sité Woondiensten wil dat de totale huuropbrengsten bij Huur op Maat gelijk zijn aan het reguliere huurbeleid. Na een jaar Huur op Maat is de totale huuropbrengst bijna gelijk aan de opbrengst bij het reguliere huurbeleid. De som van de aan-vangshuren lag bij Huur op Maat nog geen 1% lager.

In Figuur 3-12 is per inkomensgroep de gemiddelde Huur op Maat-huur per wws-klasse weergegeven. Deze wordt vergeleken met de streefhuur volgens het reguliere huurbeleid. Voor woningen vanaf 100 punten betaalt de doelgroep bij Huur op Maat-contracten minder dan bij het reguliere huurbeleid.

Figuur 3-12 Gemiddelde huur bij HoM-verhuring, vergeleken met regulier huurbeleid, naar wws-punten en inkomensgroep



Bron: cijfers Sité, bewerking RIGO

Hogere middeninkomens betalen in alle gevallen meer bij Huur op Maat dan bij het reguliere huurbeleid. Ook blijkt: hoe hoger de inkomensklasse, hoe meer er betaald wordt voor de woning, met uitzondering van woningen tot 100 punten.

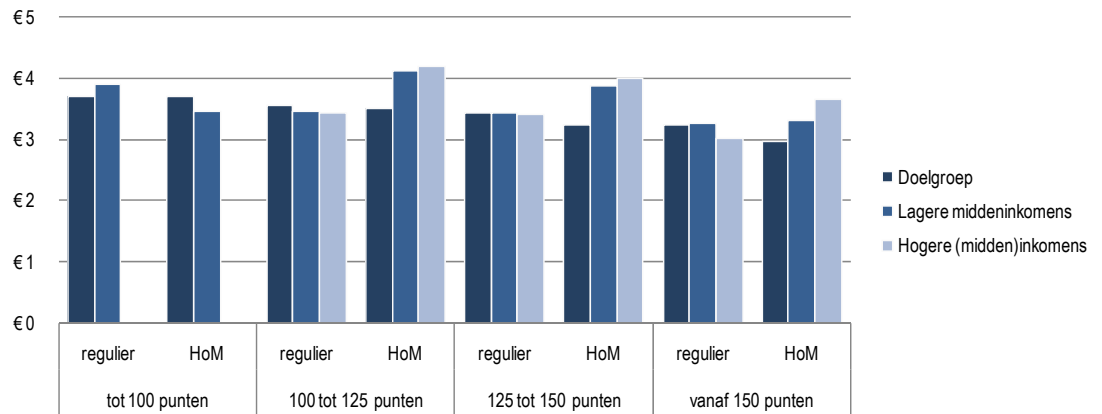
Hetzelfde beeld is te zien bij de puntprijzen. Figuur 3-13 toont de gemiddelde huurprijs per wws-punt. In het reguliere huurbeleid betaalt elke inkomensgroep ongeveer dezelfde puntprijs voor dezelfde kwaliteit.¹⁰ Bij Huur op Maat stijgt de puntprijs naarmate de inkomensklasse stijgt.

Daarnaast neemt de puntprijs af naarmate het aantal punten toeneemt. Betaalt de doelgroep voor woningen tot 100 punten nog €3,71 per wws-punt, voor woningen vanaf 150 punten is dit €2,97. Dit is echter niet alleen bij Huur op Maat het geval, maar ook bij het reguliere huurbeleid van Sité. Alleen dan in mindere mate.

voetnoot

¹⁰ Dat wil niet zeggen dat de huren en puntprijzen van alle woningen binnen elke wws-klasse gelijk zijn in het reguliere huurbeleid; daarvoor is de variatie aan woningen binnen de klassen te groot.

Figuur 3-13 Gemiddelde puntprijs bij HoM-verhuring, vergeleken met regulier huurbeleid, naar wws-punten en inkomensgroep

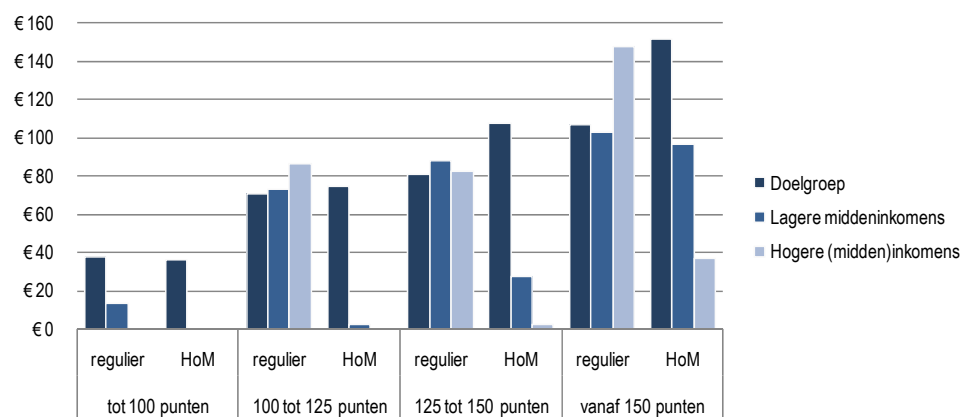


Bron: cijfers Sité, bewerking RIGO

Verdeling van kortingen

Figuur 3-14 toont het verschil tussen de reële huur en de betaalde huur. Dit kan dienen als indicator voor de besteding van volkshuisvestelijke middelen. De middelen komen bij het reguliere huurbeleid bij alle inkomenscategorieën terecht. Bij Huur op Maat komt dit vooral ten goede van de doelgroep en in mindere mate de lage middeninkomens.

Figuur 3-14 Gemiddeld verschil tussen huurprijs en reële huur bij HoM-verhuring, vergeleken met regulier huurbeleid, naar wws-punten en inkomensgroep

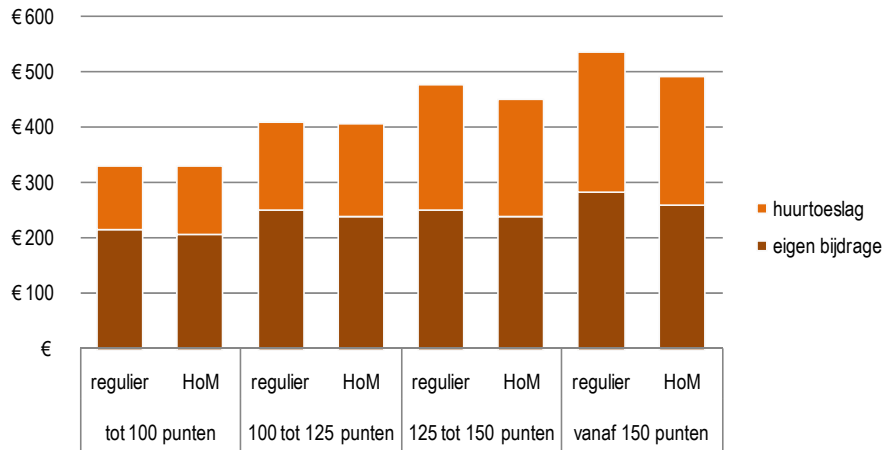


Bron: cijfers Sité, bewerking RIGO

3.10 Huurtoeslag en huurquote

In Figuur 3-15 is inzichtelijk gemaakt welk deel van de huur vergoed wordt voor de doelgroep. De huurtoeslag neemt toe zodra de wws-punten (en daarmee de huur) hoger liggen.

Figuur 3-15 Gemiddelde huur van HoM-verhuringen aan de doelgroep, vergeleken met regulier huurbeleid, naar geschatte huurtoeslag en eigen bijdrage¹¹

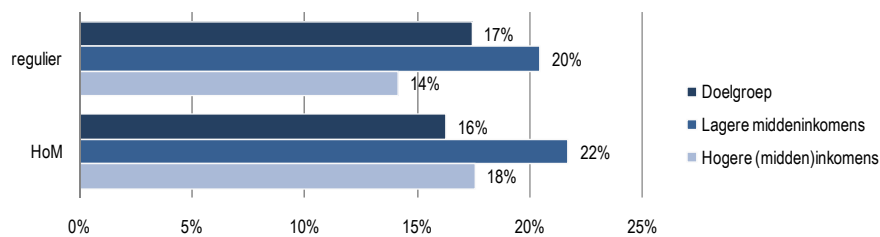


Bron: cijfers Sité, bewerking RIGO

In Figuur 3-16 wordt een schatting gegeven van de gemiddelde huurquoten¹² per inkomensgroep in het reguliere huurbeleid (boven) en bij Huur op Maat (onder). Huurders uit de doelgroep geven minder uit aan huur dankzij de huurtoeslag dan huurders uit de lagere middeninkomensgroep.

De huurquote ligt bij Huur op Maat voor de doelgroep iets lager, maar voor zowel de lage middeninkomens als de hogere middeninkomens hoger.

Figuur 3-16 Huurquote (mediaan) bij HoM-verhuring (incl. huurtoeslag), vergeleken met regulier huurbeleid, naar inkomensgroep



Bron: cijfers Sité, bewerking RIGO

voetnoot

¹¹ Bij gebrek aan huurtoeslaggegevens is de huurtoeslag berekend volgens de reguliere systematiek. Met uitzonderingen is geen rekening gehouden.

¹² De inkomensgegevens die voorhanden zijn, gaan uit van het belastbaar inkomen en bevatten geen informatie over uitkeringen. Daarom kan slechts een schatting worden gegeven van de huurquote van de doelgroep, aan de hand van de mediaan.

3.11 Draagvlak

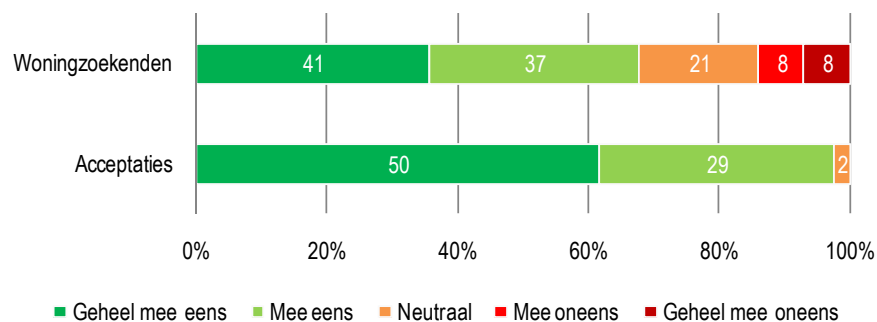
Onder de ingeschreven woningzoekenden van Sité zijn in totaal 606 vragenlijsten verspreid, 115 woningzoekenden waren bereid deze in te vullen.

3.11.1 Bekendheid en informatievoorziening

Van de actief woningzoekenden geeft 65% aan bekend te zijn met Huur op Maat. Een veel groter deel (80%) zegt wel eens op een Huur op Maat-woning gereageerd te hebben. Een deel van de woningzoekenden heeft daar dus op gereageerd zonder te weten wat Huur op Maat precies inhoudt. 18% van de woningzoekenden geeft aan niet bekend te zijn met Huur op Maat. Een evenredig deel (16%) heeft ook nog niet op een Huur op Maat-woning gereageerd.

Met de stelling 'De informatie over Huur op Maat is duidelijk' zijn bijna alle huurders het eens. Nog geen half procent geeft een neutraal antwoord, de rest is het (geheel) met de stelling eens. Onder de woningzoekenden is het percentage dat de informatie niet duidelijk vindt of een neutraal antwoord geeft een stuk groter, namelijk 32%.

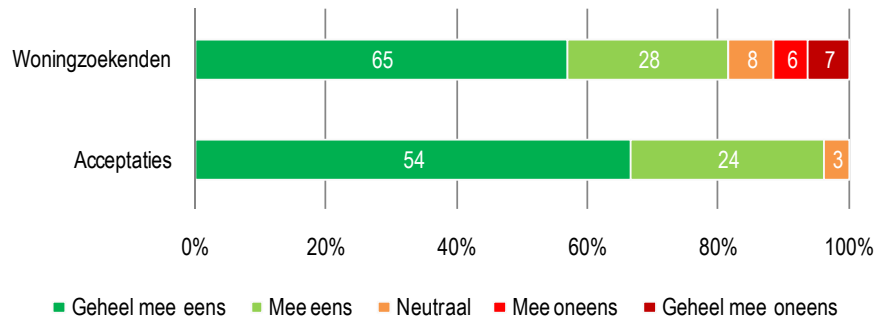
Figuur 3-17 Antwoorden op de stelling: 'De informatie over Huur op Maat is duidelijk'



3.11.2 Huur op Maat en inkomen

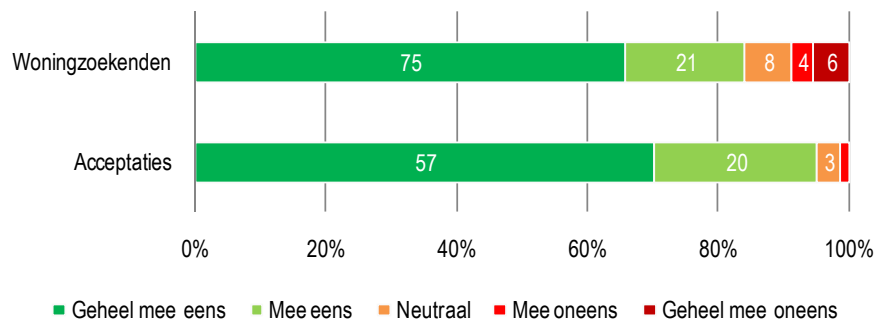
Dat de huurprijs bij Huur op Maat berekend wordt aan de hand van het inkomen is voor het overgrote deel van de respondenten duidelijk. 11% van de woningzoekenden is daarvan niet op de hoogte.

Figuur 3-18 Antwoorden op de stelling: ‘Het is mij duidelijk dat de huur van Huur op Maat-woningen mede bepaald wordt door mijn inkomen’



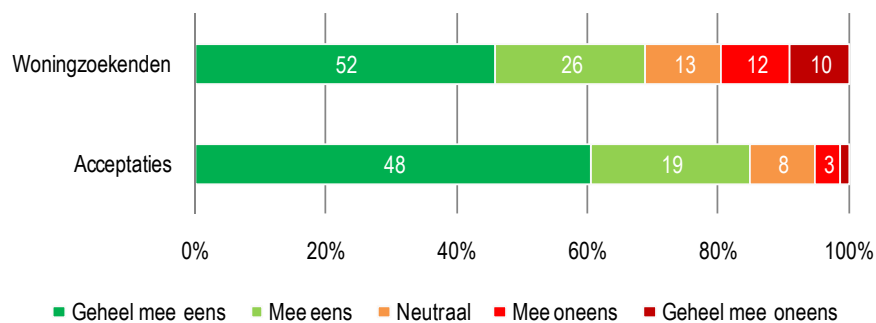
Een ruime meerderheid van zowel de woningzoekenden als de huurders is het eens met het Huur op Maat-principe dat lagere inkomens minder huur betalen; 9% van de woningzoekenden en 1% van de huurders is het daar niet mee eens.

Figuur 3-19 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’



De meeste woningzoekenden (69%) en huurders (85%) zijn van mening dat Huur op Maat gunstig voor hen uitpakt. 19% van de woningzoekenden en 5% van de Huur op Maat-huurders is het daar niet mee eens.

Figuur 3-20 Antwoorden op de stelling: ‘Voor mij is Huur op Maat gunstig’



Van de woningzoekenden houdt 54% bij de keuze voor een Huur op Maat-woning rekening met het toekomstige inkomen, voor 21% speelt het toekomstige inkomen bij deze keuze geen rol.

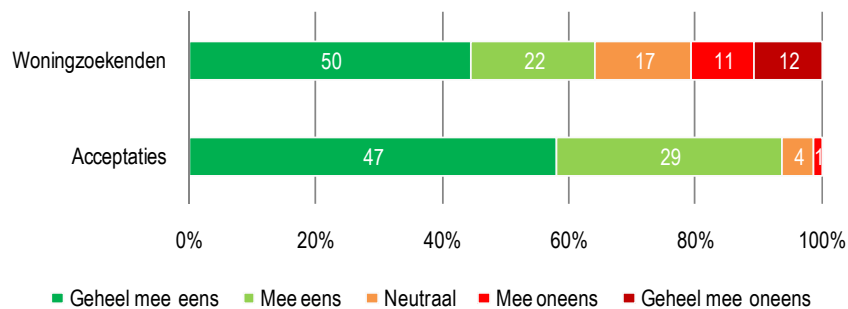
3.11.3 Huurprijsberekening

De berekening van de huurprijs via de website wordt door 64% van de woningzoekenden eenvoudig gevonden, 19% vindt dat deze berekening niet zo gemakkelijk uit te voeren is. De berekening op de website geeft volgens bijna alle Huur op Maat-huurders (95%) wel een goede indicatie van de huurprijs die uiteindelijk betaald moet worden.

3.11.4 Inkomenstoets

Dat Sité Woondiensten elk jaar het inkomen van de huurders toetst vindt 64% van de woningzoekenden geen probleem, ruim een vijfde geeft aan daar wel moeite mee te hebben. Onder de respondenten die al een Huur op Maat-woning huren is dat aandeel een stuk kleiner; van hen heeft slechts 1% moeite met de jaarlijkse inkomenstoets.

Figuur 3-21 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'



4

Assen, Meppel, Hoogeveen en Steenwijkerland

4.1 Huur op Maat in Assen, Hoogeveen, Meppel en Steenwijkerland

In de gemeenten Assen, Hoogeveen, Meppel en Steenwijkerland wordt Huur op Maat sinds oktober 2008 toegepast door Woonconcept. In deze gemeenten is Woonconcept niet de enige sociale verhuurder.

Woonconcept heeft besloten om de hele voorraad beschikbaar te stellen voor Huur op Maat, met uitzondering van de nieuwbouw, de zorgwoningen en de woningen in de vrije sector.

4.2 Opzet experiment

Bij Woonconcept varieert de *reële huur* van 73% (bij woningen met een maximale huur van meer dan 820 euro) tot 100% (bij woningen tot en met 310 euro) van de maximale huur. Dit heeft te maken met de marktsituatie in Drenthe, die minder gespannen is dan in de andere experimentgebieden. Een reële huur vragen van meer dan €700 acht Woonconcept niet haalbaar, ook al zou dit op grond van het woningwaarderingstelsel mogen.

Woonconcept hanteert één *kortingstabel* voor alle huishoudens. Huurders met een inkomen tot €36.300 krijgen een Huur op Maat-korting ten opzichte van de reële huur. In tegenstelling tot de andere experimentgebieden loopt het kortingspercentage op naarmate de reële huur daalt.

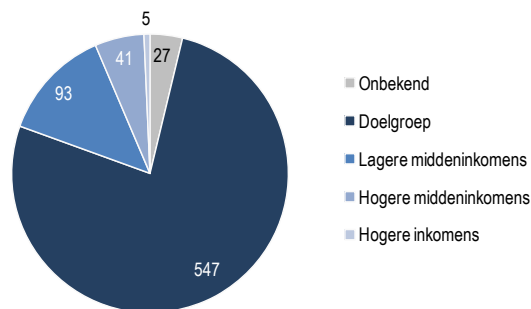
Tabel 4-1 Huur op maat-kortingstabel Woonconcept

Reële huur (73% - 100% max. redelijk)	Inkomen				
	tot €21.000	€21.000 tot €28.500	€28.500 tot €32.000	€32.000 tot €36.300	vanaf €36.300
€ 700	14%	12%	8%	4%	0%
€ 650	14%	12%	8%	4%	0%
€ 600	14%	13%	9%	5%	0%
€ 550	17%	15%	11%	7%	0%
€ 500	20%	16%	12%	8%	0%
€ 450	22%	18%	12%	9%	0%
€ 400	22%	18%	12%	9%	0%
€ 350	24%	19%	13%	9%	0%
€ 300	25%	19%	13%	9%	0%

Bron: Woonconcept

4.3 Huur op Maat-contracten naar inkomen

Gedurende het eerste jaar van het experiment heeft Woonconcept 713 Huur op Maat-contracten afgesloten, waarvan 46 in Assen, 204 in Steenwijkerland, 223 in Meppel en 240 in Hoogeveen. Van alle nieuwe huurders behoort 77% tot de doelgroep, 13% valt in de groep met lagere middeninkomens.

Figuur 4-1 Verdeling Huur op Maat-contracten naar inkomensgroepen ¹³

4.4 Doelstellingen

Op basis van de opzet van het experiment en de resultaten in het eerste experimentjaar kunnen we voorlopige conclusies trekken uit de resultaten. Dat doen we aan de hand van de vier hoofddoelstellingen van Huur op Maat.

voetnoot

¹³ Zie voor de definitie van de inkomensgroepen bijlage 1. Van veel nieuwe huurders ontbreken in de aangeleverde cijfers gegevens over de leeftijd. In figuur 4-1 is daarom de doelgroep weergegeven op basis van de huurtoeslaggrenzen voor huurders tot 65 jaar.

Betaalbaarheid

De huurkortingstabel van Woonconcept is zo opgesteld dat het grootste deel van de Huur op Maat-woningen betaalbaar is voor huishoudens met een inkomen tot 21.000 euro.

Volgens het reguliere huurbeleid zou 31% van de verhuurde Huur op Maat-woningen een huurprijs onder de kwaliteitkortingsgrens hebben gehad, waardoor jongeren uit de doelgroep voor deze woningen huurtoeslag hadden kunnen aanvragen; 82% zou een huur onder de aftoppingsgrens voor één- en tweepersoons-huishoudens hebben gehad; en 91% een huur onder de aftoppingsgrens voor drie- en meerpersoonshuishoudens.

Bij Huur op Maat viel 33% van de verhuurde woningen voor huurders met een inkomen tot 21.000 euro onder de kwaliteitskortingsgrens, 92% onder de aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens en 96% onder de aftoppingsgrens voor drie- en meerpersoonshuishoudens. Voor de doelgroep is de betaalbaarheid bij Huur op Maat dus beter dan bij het reguliere huurbeleid van Woonconcept.

Huishoudens met een hoger (midden)inkomen betalen bij Huur op Maat hogere huren dan bij het reguliere huurbeleid. De bruto huurquote van huishoudens met een lager middeninkomen bedroeg 19% en van hogere middeninkomens 17%. Bij de eenpersoonshuishoudens tot 65 jaar komen de huurquotes van midden- en hogere inkomens bij sommige Huur op Maat-contracten boven de SEV-normen voor acceptabele huurquotes uit.

Keuzevrijheid

Woonconcept hanteert normaliter huurinkomensnormen, waarbij woningen tot de kwaliteitkortingsgrens gereserveerd worden voor de doelgroep en de doelgroep uitgesloten wordt van woningen boven de aftoppingsgrenzen. Deze huurinkomensnormen gelden niet voor Huur op Maat-woningen, omdat de huur van de woning via de kortingstabel 'passend' gemaakt wordt bij het (inkomen van het) huishouden in plaats van andersom.

Ten tweede zijn meer woningen betaalbaar geworden voor de doelgroep van de huurtoeslag. Hierdoor zijn meer woningen binnen het financiële bereik van de woningzoekenden gekomen.

Woningzoekenden uit de doelgroep hebben gebruikgemaakt van de toegenomen keuzevrijheid door woningen te huren die in het reguliere huurbeleid boven de aftoppingsgrenzen zouden hebben gelegen. Dit geldt voor 1 op de 5 huishoudens uit de doelgroep die een Huur op Maat-woning hebben gehuurd.

Doelmatige besteding van middelen

De huurkortingen komen bij Woonconcept vooral terecht bij de doelgroep en (in mindere mate) bij de lagere middeninkomens. Hogere inkomens krijgen geen korting. In tegenstelling tot andere experimenten loopt het kortingsbedrag niet op naarmate de kwaliteit toeneemt.

Prijs en kwaliteit

De reële huurprijs is bij Woonconcept gebaseerd op de maximale huur, waarbij het percentage afneemt naarmate de maximale huur stijgt. Daarmee weerspiegelt de reële huur enerzijds de kwaliteitsverschillen volgens het woningwaarderingssysteem en anderzijds de woningmarktsituatie.

De kortingen zorgen ervoor dat voor dezelfde kwaliteit door verschillende huishoudens verschillende prijzen worden betaald. Voor elk huishouden afzonderlijk geldt daarentegen dat de prijs stijgt naarmate de kwaliteit toeneemt.

4.5 Meetpunten

Huurinkomsten

De aanvangshuren van de Huur op Maat-contracten waren bij Woonconcept gelijk aan het reguliere huurbeleid.

Huurtoeslag

Door Huur op Maat zijn meer woningen toegankelijk en betaalbaar geworden voor de huurtoeslagdoelgroep. Uit de verhuringen blijkt dat de doelgroep hiervan gebruik heeft gemaakt. Er zijn meer woningen aan de doelgroep verhuurd. Dat betekent meer huurtoeslagontvangers. Daarom verwachten we dat het beslag op de huurtoeslag toegenomen is.

Draagvlak

De meerderheid van de woningzoekenden en de huurders van Huur op Maat-woningen heeft een positief oordeel over Huur op Maat. Ruim 80% van de respondenten onder de woningzoekenden staat achter het principe dat mensen minder huur betalen als zij een lager inkomen hebben. Dit geldt, in mindere mate, ook voor huishoudens met een hoger inkomen. Nieuwe huurders zijn over het algemeen positiever dan woningzoekenden.

4.6 Implementatie

In augustus 2009 heeft een groeps gesprek over de implementatie van Huur op Maat plaatsgevonden met medewerkers van de verschillende woonwinkels van Woonconcept en de projectleider.

Onder de medewerkers van Woonconcept is in kleine kring gecommuniceerd: alleen aan die afdelingen die te maken hebben met Huur op Maat. Wel is een algemeen bericht op intranet gezet. De woonconsulenten hebben per vestiging een informatie-ochtend bijgewoond waarbij ook de ICT-programma's toegelicht werden. Daarnaast is in woonoverleggen ruimschoots ruimte geboden voor terugkoppeling en overleg tijdens het voorbereidingsproces.

Woningzoekenden zijn via een persbericht, een artikel in de woonkrant en een persoonlijke brief op de hoogte gebracht. Hier zijn weinig vragen op gekomen; die kwamen pas bij de intake.

Woningen worden aangeboden via de woonkrant en via de website. De Huur op Maat-woningen zijn voorzien van een logo. Bij de advertentie wordt niet een huurprijs genoemd, maar per inkomensklasse de daarbij behorende huurprijs. Op Internet kan bovenaan de pagina de inkomensklasse geselecteerd worden, waarna voor alle Huur op Maat-woningen de huurprijs behorende bij die inkomensklasse wordt weergegeven. Hierover zijn geen vragen of klachten geweest.

Wanneer bij de intake nog niet de juiste papieren zijn overlegd, moet men de contractuur betalen totdat de juiste papieren zijn aangeleverd. Pas dan wordt de korting toegepast. In sommige gevallen zijn de woonconsulenten hier coulant mee omgegaan.

De reacties van woningzoekenden zijn vaak afhankelijk van de korting die ze krijgen. Woningzoekenden met een hoger inkomen weigeren soms, omdat ze de huur te hoog vinden voor het type woning dat ze krijgen. De doelgroep daarentegen wordt hiermee wel goed bereikt. Mensen zijn ook nog niet geschrokken van hoge huurprijzen.

De woonconsulenten vinden de kortingstabellen niet moeilijk om uit te leggen. Verwarring ontstaat hooguit over het meetellen van het inkomen van een kind. Het enige dat moeilijk is uit te leggen, zijn de verschillende huurprijzen voor dezelfde woning.

Volgens de woonconsulenten is de inpassing van Huur op Maat soepel verlopen. De verwachting was dat men ongeveer 20 minuten meer tijd kwijt zou zijn bij de intakegesprekken, maar uiteindelijk is dat niet het geval. Zij danken het soepele verloop aan een goede voorbereiding.

De woonconsulenten geven aan dat het werkpakket niet sterk is veranderd, alleen het papierwerk is sterk toegenomen. Een woningzoekende moet veel lezen en veel ondertekenen. Dit wordt door de woonconsulenten als 'bureaucratisch' omschreven.

Voor het berekenen van de korting heeft een extern bureau voor Woonconcept het VIM (VastgoedInformatie Model) gemaakt.

In de brief voor het intakegesprek staat vermeld welke bewijsstukken de woningzoekenden moeten aanleveren: een legitimatiebewijs, een uittreksel uit het bevolkingsregister en de beschikking definitieve zorgtoeslag 2007 (of de opgave inkomstenbelasting of een IB60-formulier).

Het uittreksel uit het bevolkingsregister wordt bij mutatie als overbodig gezien door de woonconsulenten; het zegt immers weinig over het toekomstige huishouden en kost geld en moeite voor de woningzoekende. Bij de jaarlijkse controle is het volgens de woonconsulenten wel weer nuttig, omdat het dan gaat om de huidige situatie.

Over het algemeen lukt het de woningzoekende wel om een van de drie documenten voor de inkomstenstoets aan te leveren. Toch ontstaan soms problemen. De brief van de zorgtoeslag 2007 is men soms al kwijt en het aanvragen van een IB60-formulier duurt lang. Een groot nadeel van de inkomstenstoets is volgens de woonconsulenten dat het een gedateerd inkomen betreft.

De eerste hertoets van inkomens van Huur op Maat-huurders is afgelopen voorjaar geweest. Dit leverde heel veel werk op. In januari hebben de bewoners een brief gekregen met de mededeling dat ze gegevens moesten aanleveren. Niet iedereen heeft hierop gereageerd; ook werden soms niet de juiste stukken aangeleverd. De oplossing werd vooral gezocht in een simpelere brief, het bellen van de bewoners die niet reageren en maatwerk voor een kleine groep die dit nodig heeft. Vaak bleek ook dat een brief met de mededeling dat de korting opgeheven werd bij uitblijven van gegevens, zeer effectief werkte.

Het streven is om samen met het resultaat van de inkomenstoets de huurverhoging mee te delen, om alles zo transparant mogelijk te houden. Dat is dit jaar niet altijd gelukt omdat de gegevens niet door iedereen tijdig aan waren geleverd.

In tegenstelling tot andere experimentcorporaties heeft Woonconcept er niet voor gekozen om een vangnet te creëren voor huurders waarvan het inkomen gedurende het jaar sterk daalt. De reden is dat Woonconcept geen woningen boven de huurtoeslaggrens aanbiedt. Woningzoekenden kunnen daarom huurtoeslag aanvragen mochten ze in een dergelijke situatie terechtkomen.

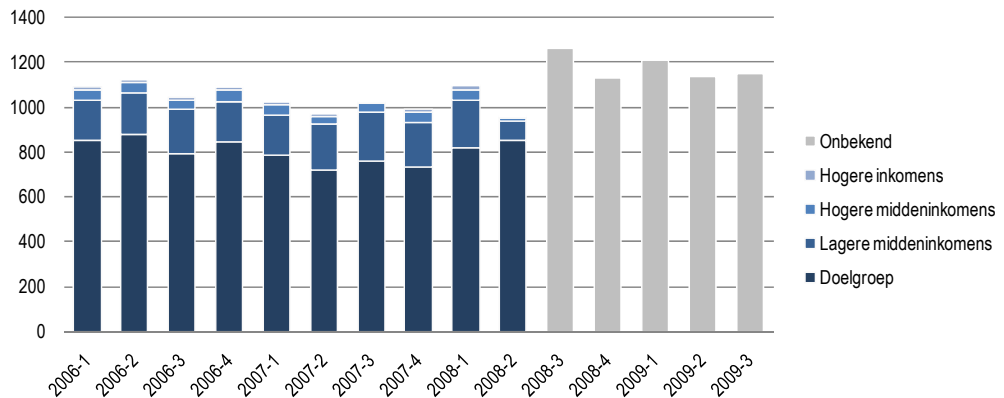
Volgens de woonconsulenten zal vooral in het begin heus wel geprobeerd worden fraude te plegen, net als in het begin bij de huurtoeslag. Voorlopig hebben ze dit niet opgemerkt.

De registratie vindt plaats in het primaire systeem van Empire, dat bij Woonconcept per 1 mei 2008 is ingevoerd. Deze overstap was lastig te combineren met de invoering van Huur op Maat.

4.7 Zoekgedrag van woningzoekenden

Om de twee weken worden de vrijgekomen woningen door Woonconcept aangeboden via een eigen aanbiddingssysteem. Sinds de invoering van Huur op Maat in oktober 2008 lijkt het aantal actief woningzoekenden iets gegroeid te zijn t.o.v. 2007, namelijk van ongeveer 1.000 naar 1.100 tot 1.200 per kwartaal. Wegens een wijziging in de registratie van inkomensgegevens is helaas niet bekend uit welke inkomensgroepen de reacties afkomstig zijn en of er sinds Huur op Maat wellicht anders gereageerd is door verschillende inkomensgroepen. In deze paragraaf kan daarom vanaf het tweede kwartaal van 2008 geen onderscheid gemaakt worden tussen inkomensgroepen en worden alleen de totaalcijfers besproken.

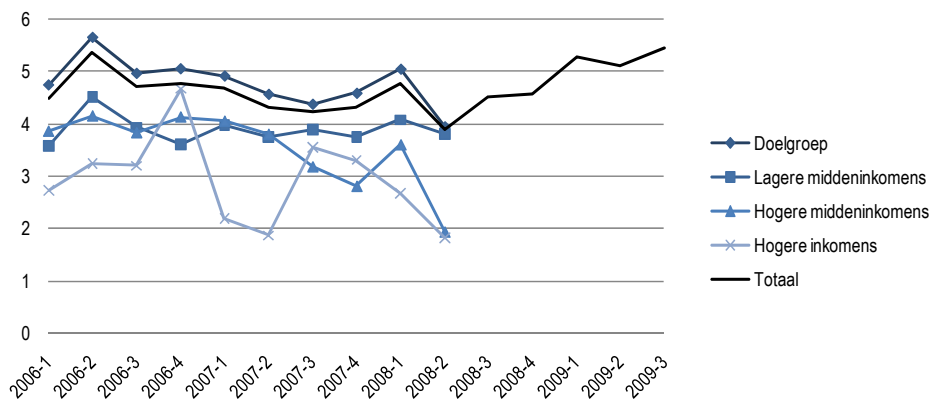
Figuur 4-2 Ontwikkeling aantal actief woningzoekenden, per kwartaal¹⁴



Bron: cijfers Woonconcept, bewerking RIGO

Met betrekking tot het totale aantal reacties per actief woningzoekende (Figuur 4-3) is opvallend dat dit sinds de invoering van Huur op Maat een stijgende lijn laat zien, terwijl in de twee jaar daarvoor een geleidelijk dalende trend aanwezig was.

Figuur 4-3 Ontwikkeling gemiddeld aantal reacties per actief woningzoekende, naar inkomen



Bron: cijfers Woonconcept, bewerking RIGO

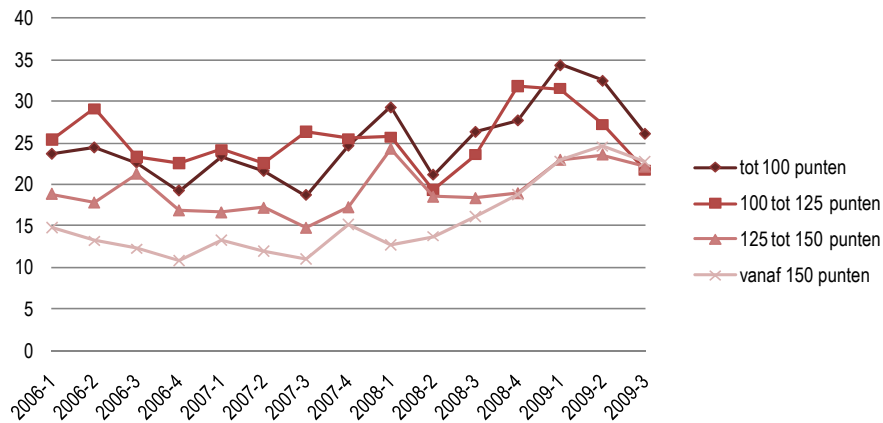
Figuur 4-4 laat zien dat de belangstelling voor woningen uit alle wws-classes is toegenomen, maar dat sinds het tweede kwartaal van 2008 met name meer reacties zijn gekomen op woningen met meer dan 125 wws-punten. Voor woningen met meer dan 150 wws-punten heeft vanaf het tweede kwartaal van 2008 in één jaar tijd zelfs een verdubbeling in het aantal reacties plaatsgevonden. Hoewel er

voetnoot

¹⁴ In mei 2008 is Woonconcept overgestapt op een andere registratie van de woonruimteverdeling. Hierin wordt het inkomen van woningzoekenden niet meer geregistreerd.

nog altijd meer reacties kwamen op woningen met weinig wws-punten, lijkt de vraag naar kwalitatief betere woningen wel toe te nemen.

Figuur 4-4 Ontwikkeling gemiddeld aantal reacties per woning naar wws-punten

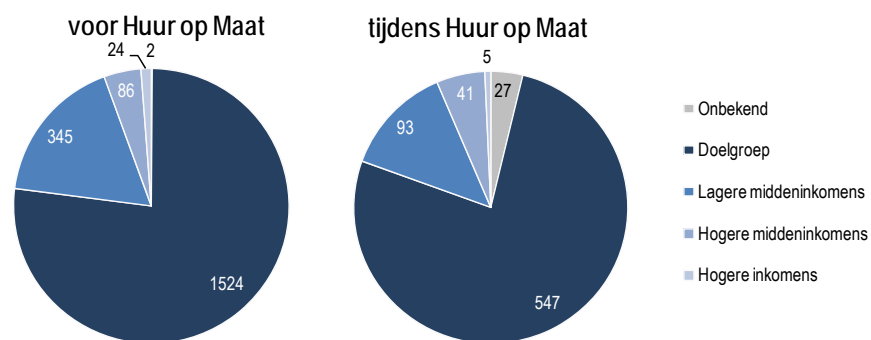


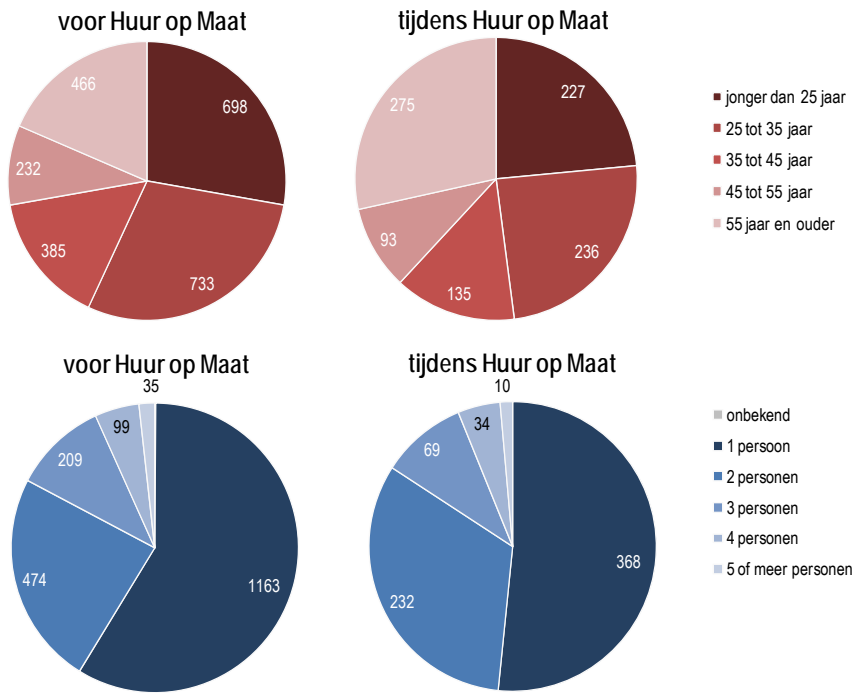
Bron: cijfers Woonconcept, bewerking RIG O

4.8 Verhuringen

Om de verhuringen voor en tijdens Huur op Maat te kunnen vergelijken is bij Woonconcept gebruikgemaakt van gegevens uit het oude primaire systeem (voor 1 mei 2008) en gegevens over de Huur op Maat-contracten. Uit de vergelijking blijkt dat tijdens het experiment meer woningen aan de doelgroep zijn verhuurd. Er zijn meer woningen aan ouderen verhuurd en minder aan jongeren. Meest opvallend is de stijging van het aantal verhuringen aan huishoudens bestaande uit twee personen.

Figuur 4-5 Verhuringen Woonconcept naar inkomen, leeftijd en aantal personen

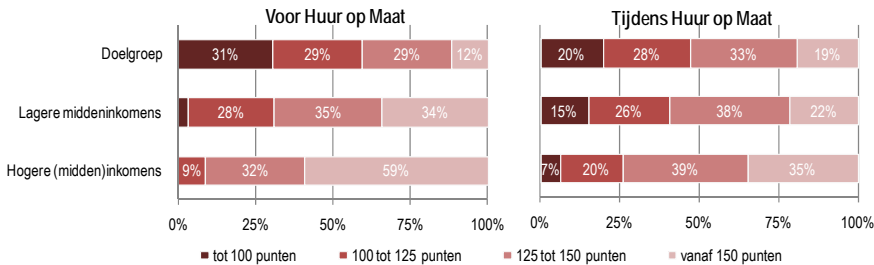


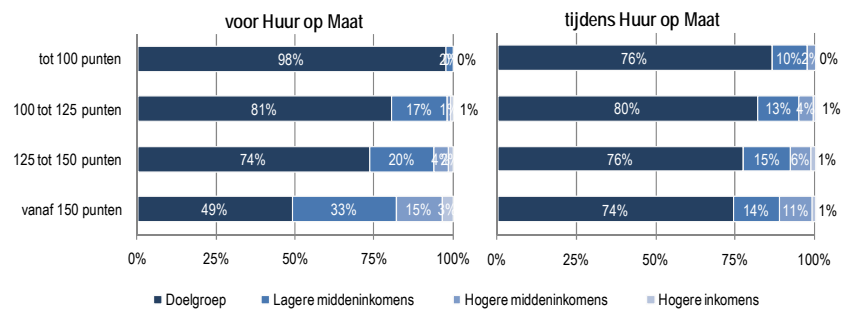


Bron: cijfers Woonconcept, bewerking RIGO

Voor de invoering van Huur op Maat werd door Woonconcept een huurinkomens-tabel gehanteerd. Woningzoekenden met een laag inkomen kwamen daardoor niet in aanmerking voor duurder woningen, net zo min als woningzoekenden met een hoog inkomen in aanmerking kwamen voor goedkopere woningen. Hierdoor werden woningen met weinig wws-punten voor Huur op Maat bijna uitsluitend aan woningzoekenden uit de doelgroep verhuurd en woningen met veel wws-punten vooral aan midden- en hogere inkomens. Bij Huur op Maat worden geen huurinkomensnormen gehanteerd. Hierdoor is deze samenhang minder sterk geworden.

Figuur 4-6 Verhuringen naar inkomen en wws-punten



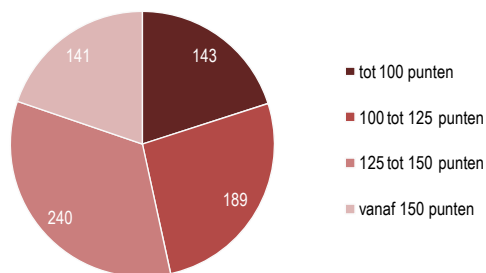


Bron: cijfers Woonconcept, bewerking RIGO

4.9 Huur op Maat-contracten naar kwaliteit

Van alle contracten heeft iets meer dan de helft betrekking op een woning met meer dan 125 woningwaarderingspunten (wws-punten). Deze punten geven een indicatie van de kwaliteit van de woningen (hoe hoger het aantal punten, des te beter de woning).

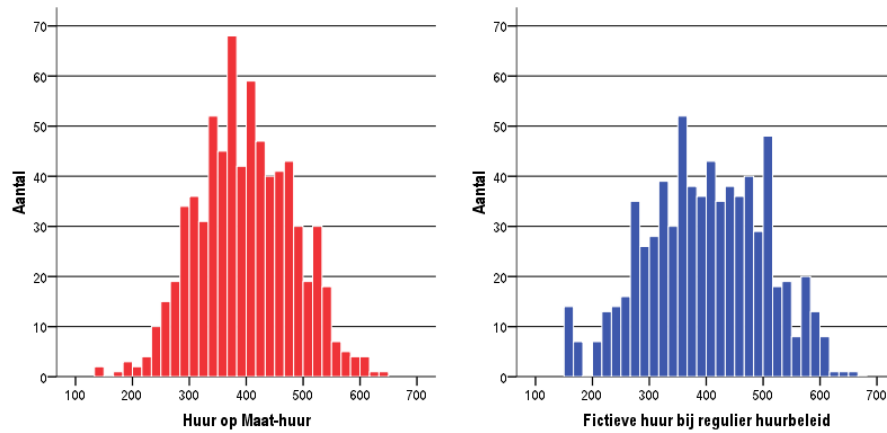
Figuur 4-7 Verdeling Huur op Maat-contracten naar wws-punten



4.10 Huren, puntprijzen en verdeling van middelen

De linker grafiek van Figuur 4-8 laat de verdeling zien van de huurprijzen van de woningen die via Huur op Maat verhuurd zijn (met aftrek van HoM-korting). De rechter figuur laat zien hoe deze verdeling er uitziet als dezelfde woningen volgens het reguliere huurbeleid verhuurd zouden worden.

Figuur 4-8 Huurspreiding van afgesloten Huur op Maat-contracten vergeleken met regulier huurbeleid

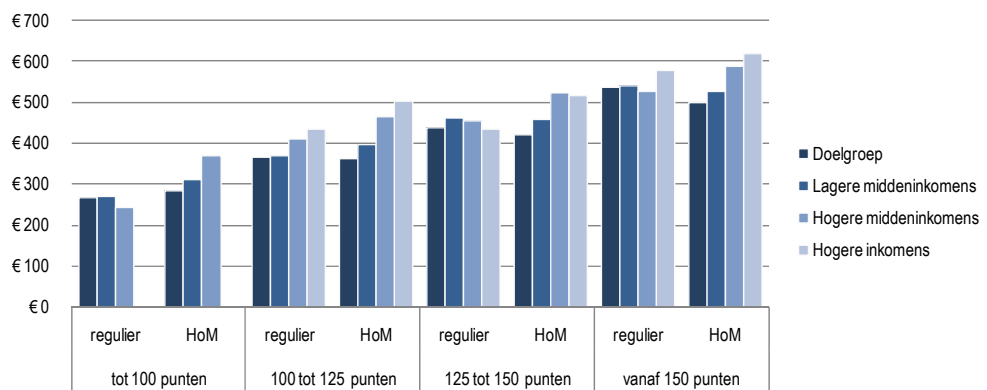


Bron: cijfers Woonconcept, bewerking RIGO

De huuropbrengsten voor Woonconcept zijn in het eerste jaar van Huur op Maat nauwelijks verschillend (+0,12%) van de opbrengsten die het reguliere huurbeleid naar verwachting opgeleverd zou hebben.

De huurprijs die bij het afsluiten van een Huur op Maat-contract wordt vastgesteld, wordt berekend met behulp van een kortingstabel. De kortingen die volgens deze tabel gegeven worden, zijn gebaseerd op de maximale huur voor de woning en het inkomen van de huurder. In Figuur 4-9 worden de gemiddelde Huur op Maat-prijzen voor woningen uit verschillende wws-klassen vergeleken met de prijzen die volgens het reguliere huurbeleid voor die woningen gehandhaafd zouden worden.

Figuur 4-9 Gemiddelde huur bij HoM-verhuur, vergeleken met regulier huurbeleid, naar wws-punten en inkomensgroep



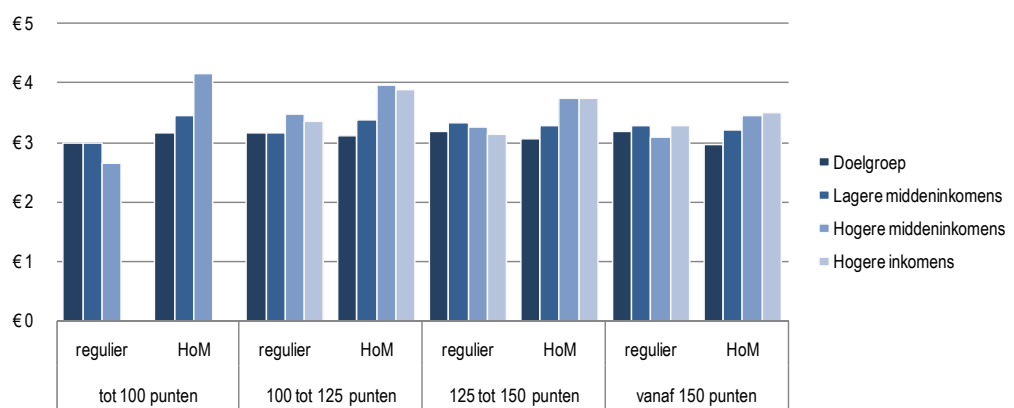
Bron: cijfers Woonconcept, bewerking RIGO

In bovenstaande figuur is te zien dat de huurprijzen volgens het reguliere huurbeleid per wws-klasse voor alle inkomensgroepen min of meer gelijk zijn. De huurprijzen volgens Huur op Maat lopen daarentegen op naarmate het inkomen hoger wordt. Dit betekent dat de hogere inkomens voor woningen van vergelijkbare kwa-

liteit een hogere huur betalen dan de lagere inkomens. Daar staat tegenover dat de hogere inkomens bij Huur op Maat wel in goedkopere woningen (met minder wws-punten) kunnen wonen, wat bij het reguliere huurbeleid van Woonconcept niet mogelijk zou zijn geweest door de toepassing van de huurinkomenstabel. Omgekeerd maakt de afschaffing van de huurinkomenstabel en de invoering van Huur op Maat het voor de lagere inkomensgroepen ook mogelijk om bij Woonconcept een duurdere woning met een hoger aantal wws-punten te huren.

Zowel in het reguliere huurbeleid als bij Huur op Maat geldt dat de huurprijs hoger wordt naarmate de kwaliteit van de woning (het aantal wws-punten) toeneemt. Als naar de puntprijzen (prijs per wws-punt) gekeken wordt (Figuur 4-10), zijn wel enkele verschillen te zien tussen het reguliere huurbeleid en Huur op Maat. Bij het reguliere huurbeleid is de puntprijs in alle wws-classes ongeveer gelijk, terwijl bij Huur op Maat voor alle inkomensgroepen de puntprijs lager wordt naarmate het aantal wws-punten toeneemt. Met Huur op Maat wordt verhoudingsgewijs minder betaald voor meer kwaliteit, wat de prijs-kwaliteitverhouding voor de huurders gunstiger maakt.

Figuur 4-10 Gemiddelde puntprijs bij HoM-verhuur, vergeleken met regulier huurbeleid, naar wws-punten en inkomensgroep

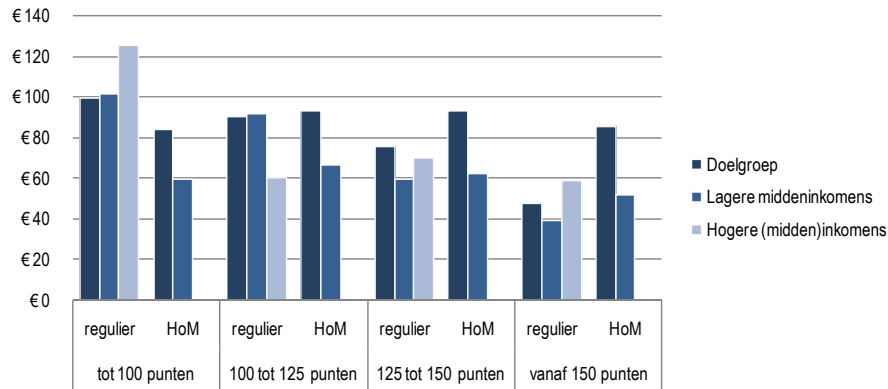


Bron: cijfers Woonconcept, bewerking RIGO

Verdeling van kortingen

De middelen die Woonconcept ter beschikking heeft om de betaalbaarheid van de woningen te verbeteren, kunnen uitgedrukt worden door middel van het verschil tussen de reële en de werkelijke huurprijs. In het reguliere huurbeleid was deze verdeling afhankelijk van de woning, terwijl bij Huur op Maat het inkomen een rol speelt. Figuur 4-11 laat zien dat daardoor een andere verdeling ontstaat; in het reguliere huurbeleid dalen de kortingen voor alle inkomensgroepen naarmate het aantal wws-punten toeneemt, bij Huur op Maat worden de kortingen gelijkmatig verdeeld over de wws-classes en neemt de korting binnen elke wws-klasse af naarmate het inkomen toeneemt.

Figuur 4-11 Gemiddeld verschil tussen huurprijs en reële huur bij HoM-verhuring, vergeleken met regulier huurbeleid, naar wws-punten en inkomensgroep

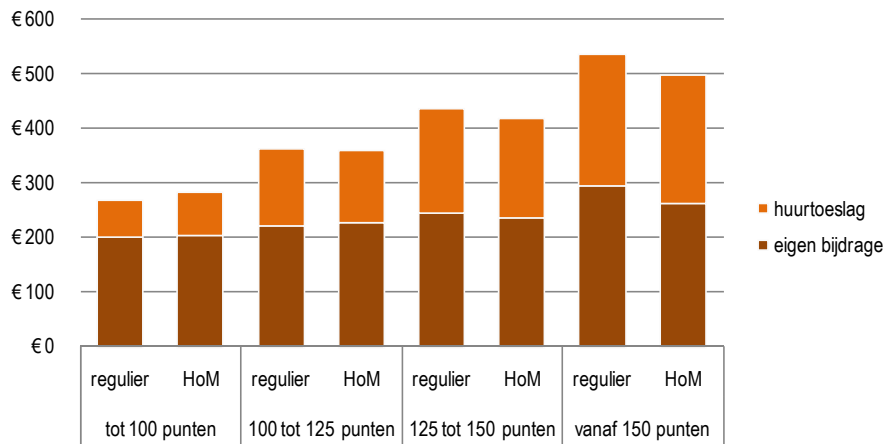


Bron: cijfers Woonconcept, bewerking RIGO

4.11 Huurtoeslag en huurquoten

Vergeleken met het reguliere huurbeleid lijkt de doelgroep bij Huur op Maat een hogere huur te betalen voor woningen met minder dan 100 wws-punten (zie Figuur 4-9). Als echter rekening gehouden wordt met de huurtoeslag die de doelgroep ontvangt (of in elk geval kan ontvangen), verandert dit beeld. Figuur 4-12 laat, op basis van een schatting, zien welk deel van de huur voor de doelgroep door huurtoeslag gecompenseerd wordt. Doordat de huurtoeslag toeneemt naarmate de huur hoger wordt, worden de huurverschillen tussen het reguliere beleid en Huur op Maat (grotendeels) opgeheven. Wanneer de huurtoeslag in mindering wordt gebracht op de oorspronkelijke huurprijs, betaalt de doelgroep van alle inkomensgroepen de laagste huur, ongeacht het aantal wws-punten van de woning.

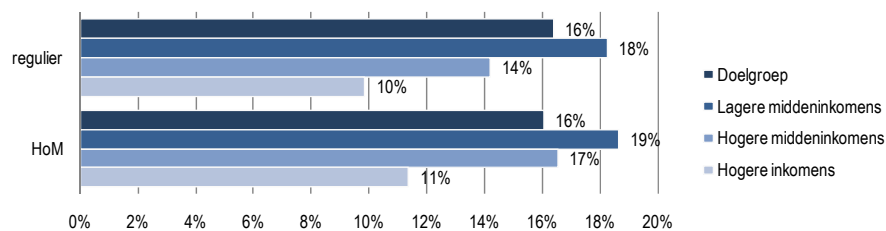
Figuur 4-12 Gemiddelde huur voor de doelgroep voor HoM-woningen, vergeleken met regulier beleid, naar geschatte huurtoeslag en eigen bijdrage van de huurder¹⁵



Bron: cijfers Woonconcept, bewerking RIGO

Een huurquote geeft aan welk deel van het totale inkomen in een huishouden besteed wordt aan huur. Figuur 4-13 geeft een indicatie van de huurquotes voor de verschillende inkomensgroepen.¹⁶ De huurquotes voor de doelgroep, de lagere middeninkomens en de hogere inkomens zijn met Huur op Maat nagenoeg gelijk aan huurquotes bij het reguliere huurbeleid. Voor de hogere middeninkomens lijkt er wel verschil te zijn; met Huur op Maat zijn zij een iets groter deel van hun inkomen kwijt aan huur dan bij het reguliere huurbeleid.

Figuur 4-13 Huurquote (mediaan) bij HoM-verhuring (na aftrek van huurtoeslag), vergeleken met regulier huurbeleid, naar inkomensgroep



Bron: cijfers Woonconcept, bewerking RIGO

voetnoot

¹⁵ Bij gebrek aan huurtoeslaggegevens is de huurtoeslag berekend volgens de reguliere systematiek. Met uitzonderingen is geen rekening gehouden.

¹⁶ De inkomensgegevens die voorhanden zijn, gaan uit van het belastbaar inkomen en bevatten geen informatie over uitkeringen. Daarom kan slechts een schatting worden gegeven van de huurquote van de doelgroep.

4.12 Draagvlak

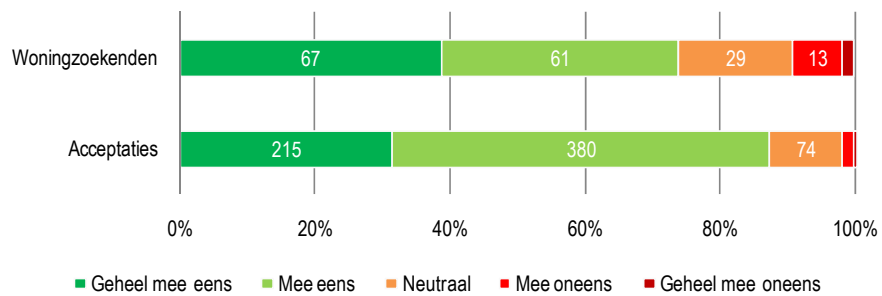
Aan 1.008 actief woningzoekenden bij Woonconcept is gevraagd een vragenlijst in te vullen met betrekking tot Huur op Maat. 173 (17%) van hen hebben dat uiteindelijk gedaan. Ook alle Huur op Maat-huurders is gevraagd een enquête in te vullen, ongeveer 680 respondenten hebben de vragen beantwoord.

4.12.1 Bekendheid en informatievoorziening

Van de actief woningzoekenden is 71% bekend met Huur op Maat, voor 14% is dat niet het geval. Bijna 80% van de actief woningzoekenden zegt ook al eens op een Huur op Maat-woning gereageerd te hebben. 9% heeft wel gereageerd, maar geeft aan niet te weten of het een Huur op Maat-woning betrof.

Zowel onder de woningzoekenden als onder de huurders wordt de informatie die zij over Huur op Maat hebben ontvangen duidelijk gevonden; slechts 10% van de woningzoekenden vond die informatie namelijk niet duidelijk.

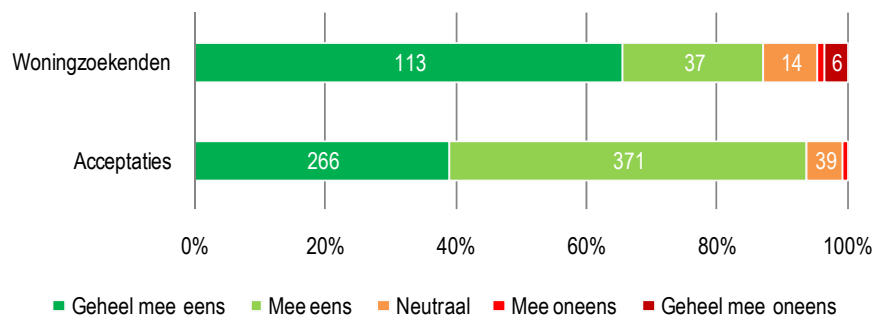
Figuur 4-14 Antwoorden op de stelling: ‘De informatie over Huur op Maat is duidelijk’



4.12.2 Huur op Maat en inkomen

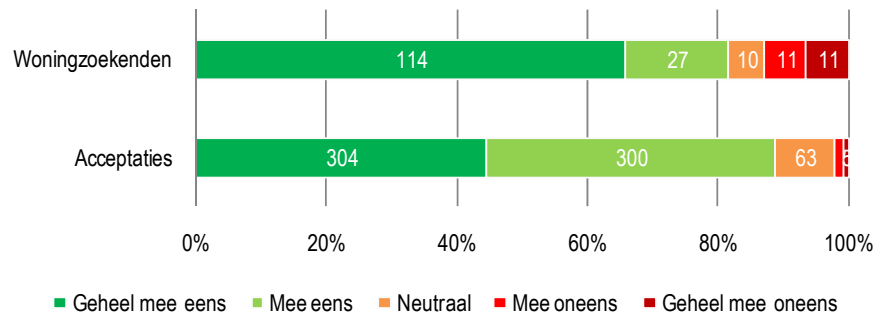
Dat het inkomen bij Huur op Maat een rol speelt bij het bepalen van huurprijs, is voor de meeste woningzoekenden (87%) en huurders (94%) duidelijk. Voor 4% van de woningzoekenden is niet duidelijk dat de huur bij Huur op Maat mede bepaald wordt door het inkomen.

Figuur 4-15 Antwoorden op de stelling: ‘Het is mij duidelijk dat de huur van Huur op Maat-woningen mede bepaald wordt door mijn inkomen’



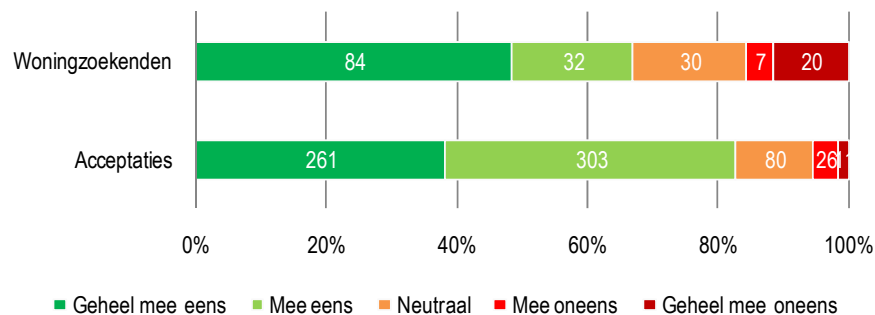
Het principe dat mensen met een lager inkomen bij Huur op Maat minder huur betalen valt goed bij zowel de woningzoekenden als de huurders; respectievelijk 82% en 89% geeft aan het hiermee eens te zijn. Hoe hoger het inkomen van huurders, hoe vaker zij het oneens zijn met deze stelling.

Figuur 4-16 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'



Op de stelling 'Voor mij is Huur op Maat gunstig' antwoordt het merendeel van de woningzoekenden en de huurders bevestigend; 16% van de woningzoekenden zegt het niet met deze stelling eens te zijn.

Figuur 4-17 Antwoorden op de stelling: 'Voor mij is Huur op Maat gunstig'



Ruim de helft van de woningzoekenden zegt bij de keuze voor een Huur op Maat-woning rekening te houden met het toekomstige inkomen. Een kwart geeft een neutraal antwoord en 19% houdt daar geen rekening mee.

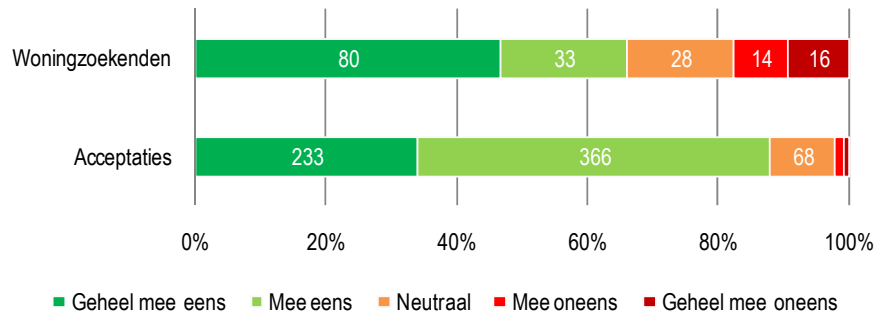
4.12.3 Huurprijsberekening

De mogelijkheid om de huurprijs bij Huur op Maat via de website te berekenen wordt door twee derde van de woningzoekenden eenvoudig gevonden. 26% heeft deze vraag neutraal beantwoord. De vraag of de berekening via de website een goede indicatie geeft van de uiteindelijke huurprijs wordt overwegend positief beantwoord; meer dan de helft (62%) vindt van wel, 36% is hierover neutraal.

4.12.4 Inkomenstoets

Nieuwe huurders en woningzoekenden hebben over het algemeen geen moeite met de inkomenstoets die door de corporatie gedaan wordt. Huurders hebben hier minder vaak moeite mee (2%) dan woningzoekenden (18%).

Figuur 4-18 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'



De huurders van Huur op Maat-woningen vinden het over het algemeen duidelijk welke inkomensgegevens zij aan moeten leveren; 83% is het eens met de stelling 'Het is duidelijk welke inkomensgegevens ik moet aanleveren', 13% geeft daarop een neutraal antwoord.

5

Rijnstreek

5.1 Huur op Maat in de Rijnstreek

In de Rijnstreek wordt Huur op Maat toegepast door twee woningcorporaties, elk in hun eigen gemeente: Wonen Centraal in Alphen aan den Rijn en Woningstichting Nieuwkoop (WSN) in Nieuwkoop. Wonen Centraal is in maart 2009 van start gegaan, Woningstichting Nieuwkoop in april.

Wonen Centraal biedt vrijwel alle woningen aan met Huur op Maat, omdat de voorkeur uitgaat naar één algemeen verhuursysteem. WSN heeft ervoor gekozen om alleen Huur op Maat toe te passen op de woningen die Te Woon aangeboden worden (ongeveer 60% van het bezit). WSN experimenteert al sinds 1 februari 2007 met een eigen vorm van huurkorting.

5.2 Opzet experiment

De *reële huur* heeft Wonen Centraal vastgesteld op 100% van de maximale huurprijs. WSN heeft voor 90% van de maximale huurprijs gekozen. Als de reële huur wordt uitgedrukt als percentage van de WOZ-waarde, dan is het gemiddelde percentage voor alle geselecteerde Huur op Maat-woningen in de voorraad bij Wonen Centraal 4,4% en bij WSN 3,7%.

Als *referentiewoning* heeft Wonen Centraal gekozen voor verschillende woningen met 151 wws-punten en een maximale huur van €674, waaronder een eengezinswoning van 115 vierkante meter. WSN heeft gekozen voor een eengezinswoning van 94 vierkante meter. Deze woning heeft 170 wws-punten, een maximale huur van €763 en een reële huur van €686.

Wonen Centraal en WSN hanteren beide de volgende *kortingstabel*. Er wordt geen onderscheid gemaakt naar verschillende huishoudentypen. Huishoudens met een inkomen tot €40.000 kunnen in aanmerking komen voor korting. Huurders uit de doelgroep kunnen niet alleen korting krijgen voor woningen waarvan de huur na korting onder de aftoppingsgrens valt, maar ook voor duurdere woningen. Aan de onderkant lopen de kortingen af tot 0% bij een reële huur van €350.

Tabel 5-1 Kortingstabel Huur op Maat Rijnstreek

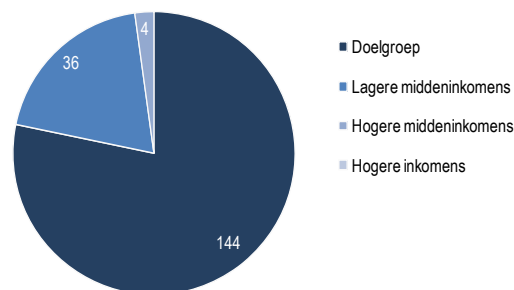
Woning Reële huur	Bruto verzamelinkomen					
	<20.975	20.975- 28.475	28.475- 30.000	30.000- 35.000	35.000- 40.000	>40.000
975	0%	0%	15%	10%	3%	0%
950	0%	0%	18%	12%	5%	0%
900	0%	25%	19%	13%	5%	0%
850	28%	26%	21%	14%	6%	0%
800	31%	28%	23%	16%	7%	0%
750	33%	30%	25%	17%	7%	0%
700	31%	28%	23%	15%	4%	0%
675	30%	27%	22%	14%	4%	0%
650	29%	26%	21%	12%	4%	0%
600	25%	21%	16%	7%	1%	0%
550	19%	15%	9%	3%	0%	0%
500	14%	10%	4%	0%	0%	0%
450	9%	5%	0%	0%	0%	0%
400	2%	1%	0%	0%	0%	0%
350	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Bron: Wonen Centraal en WSN

5.3 Huur op Maat-contracten

Sinds de start van het Huur op Maat-experiment heeft Wonen Centraal 178 Huur op Maat-contracten afgesloten in Alphen aan den Rijn en Woningstichting Nieuwkoop 6 contracten in Nieuwkoop. Gezien het kleine aantal contracten in Nieuwkoop worden de resultaten van beide experimenten samen besproken.

Van de nieuwe huurders behoorden er 144 bij verhuring tot de doelgroep voor de huurtoeslag. Van de overige 40 hadden er 4 een inkomen tot de voormalige ziekenfondsgrens. Van de 6 nieuwe huurders in Nieuwkoop behoorden overigens maar 2 tot de doelgroep. In geen van beide experimenten zijn woningen verhuurd aan huishoudens met meer dan anderhalf keer het modale inkomen.

Figuur 5-1 Verdeling Huur op Maat-contracten naar inkomensgroepen¹⁷

Bron: cijfers Wonen Centraal en WSN, bewerking RIGO

voetnoot

¹⁷ Zie voor de definitie van de inkomensgroepen bijlage 1.

5.4 Doelstellingen

Het Huur op Maat-experiment in Alphen aan den Rijn en Nieuwkoop loopt pas een half jaar. Daarom kunnen we alleen voorlopige conclusies trekken uit de resultaten. Dat doen we aan de hand van de vier hoofddoelstellingen van Huur op Maat.

Betaalbaarheid

De huurkortingstabel van Wonen Centraal en Woningstichting Nieuwkoop is zo opgesteld dat het grootste deel van de Huur op Maat-woningen betaalbaar is voor huishoudens met een inkomen tot 21.000 euro. Van de verhuurde Huur op Maat-woningen kon 87% voor huishoudens uit deze groep een huur krijgen onder de aftoppingsgrens voor 1 en 2 personen en 91% een huur onder de aftoppingsgrens voor 3 en meer personen. In het reguliere huurbeleid zou dit bij respectievelijk 66% en 72% van de woningen het geval zijn geweest.

Voor jongeren uit de doelgroep geldt echter dat zij bij Huur op Maat voor minder woningen huurtoeslag konden krijgen dan bij het reguliere huurbeleid. Dit komt omdat de kortingen aflopen naar 0% bij 350 euro. Slechts 1 Huur op Maat-woning had een reële huur die onder de kwaliteitskortingsgrens viel, terwijl bij het reguliere huurbeleid 26 woningen (14%) onder deze grens zouden vallen.

De bruto huurquote van huishoudens met een lager middeninkomen bedroeg 23% en van hogere middeninkomens 22%. Bij de huishoudens tot 65 jaar komen de huurquotes van midden- en hogere inkomens bij sommige Huur op Maat-contracten boven de SEV-normen voor acceptabele huurquotes uit.

De betaalbaarheid is dus verbeterd voor huishoudens uit de doelgroep vanaf 23 jaar maar verslechterd voor doelgrouphuishoudens tot 23 jaar. Huishoudens die niet tot de doelgroep behoren, betalen in enkele gevallen een groter deel van hun inkomen aan huur dan volgens de SEV-normen acceptabel is.

Keuzevrijheid

In de Rijnstreek gelden normaliter huurinkomensnormen, waardoor goedkope woningen (tot €401) gereserveerd worden voor lage inkomens (tot €24.725) en woningen vanaf de eerste aftoppingsgrens voorbehouden zijn aan hogere inkomens (vanaf €25.495). Deze huurinkomensnormen gelden niet voor Huur op Maat-woningen, omdat de huur van de woning via de kortingstabel 'passend' gemaakt wordt bij het (inkomen van het) huishouden in plaats van andersom.

Ten tweede zijn meer woningen betaalbaar geworden voor de doelgroep van de huurtoeslag, behalve voor jongeren tot 23 jaar (zie hierboven). Hierdoor zijn meer woningen binnen het financiële bereik van de woningzoekenden gekomen.

De toegenomen keuzevrijheid heeft ervoor gezorgd dat bij woningen met een hoge kwaliteit meer reacties van en verhuringen aan de doelgroep te zien zijn dan vóór de invoering van Huur op Maat.

Doelmatige besteding van middelen

De huurkortingen komen vooral terecht bij huishoudens uit de doelgroep die een woning met een hoge kwaliteit (veel wws-punten) huren. Doelgrouphuishoudens

die kiezen voor een bescheiden woning betalen echter meer dan in het reguliere huurbeleid. Huishoudens met een hoger inkomen krijgen minder korting maar kunnen, anders dan voorheen, wel kiezen voor goedkopere woningen.

Prijs en kwaliteit

De reële huurprijs is bij beide experimentcorporaties gebaseerd op een vast percentage van de maximale huur en weerspiegelt daarmee de kwaliteitsverschillen volgens het woningwaarderingssysteem. De kortingen zorgen ervoor dat voor dezelfde kwaliteit door verschillende huishoudens verschillende prijzen worden betaald. Voor elk huishouden afzonderlijk geldt daarentegen dat de prijs stijgt naarmate de kwaliteit toeneemt. Door de oplopende kortingspercentages wordt dit effect enigszins gedempt.

5.5 Meetpunten

Huurinkomsten

De aanvangshuren van de Huur op Maat-contracten lagen bij Wonen Centraal een fractie hoger dan bij het reguliere huurbeleid. Bij Woningstichting Nieuwkoop was dit niet het geval, maar is het aantal contracten nog te klein om hier conclusies aan te verbinden.

Huurtoeslag

Door Huur op Maat zijn meer woningen toegankelijk en betaalbaar geworden voor de huurtoeslagdoelgroep. Uit de verhuringen blijkt dat de doelgroep hiervan gebruik heeft gemaakt. Bovendien hebben meer woningen bij Huur op Maat een huur die net onder de aftoppingsgrens zit. Daarom verwachten we dat het beslag op de huurtoeslag toegenomen is.

Draagvlak

De meerderheid van de woningzoekenden en de huurders van Huur op Maat-woningen heeft een positief oordeel over Huur op Maat. Twee derde van de respondenten onder de woningzoekenden staat achter het principe dat mensen minder huur betalen als zij een lager inkomen hebben. Dit geldt, in mindere mate, ook voor huishoudens met een hoger inkomen. Nieuwe huurders zijn over het algemeen positiever dan woningzoekenden.

5.6 Implementatie

Om de eerste praktijkervaringen van de experimentcorporaties met Huur op Maat in de Rijnstreek te inventariseren heeft in september 2009 een groeps gesprek plaatsgevonden. Van beide corporaties was een woonconsulent en de manager Wonen aanwezig en van WSN tevens de directeur.

Huurders zijn geïnformeerd over Huur op Maat via een brief. Verder zijn flyers verspreid en is een persbericht verstuurd. Er zijn weinig reacties op gekomen. Ook vanuit de lokale politiek is hiervoor weinig aandacht geweest.

De Huur op Maat-woningen van beide corporaties worden aangeboden via de woningkrant en de website van Woonmarkt Rijnstreek. In de advertenties worden minimale en maximale huurprijzen vermeld. Via een link naar de rekentool (uw-huuroopmaat.nl) kunnen woningzoekenden zelf de huur berekenen die voor hen van toepassing is. Daarnaast is er de mogelijkheid om door te klikken voor meer informatie. De indruk is dat de rekentool veel gebruikt wordt door de woningzoekenden.

De woningzoekende die bij een aangeboden woning op de eerste plek eindigt, wordt gebeld voor een afspraak met een woonconsulent. Daarbij wordt tevens verteld welke gegevens aangeleverd dienen te worden. Op dit moment vindt de meeste uitleg plaats en worden door woningzoekenden de meeste vragen gesteld. Hierdoor vergen Huur op Maat-contracten meer tijd dan reguliere huurcontracten.

De woonconsulenten vinden Huur op Maat niet moeilijk om uit te leggen. Om hen te instrueren heeft Wonen Centraal een bijeenkomst gehouden. Bij WSN waren de medewerkers al langer bekend met het principe van huurkorting, waardoor niet veel uitleg meer nodig was.

Tijdens de afspraak met de woningzoekende wordt ook de huurprijs berekend. WSN berekent de huurprijzen handmatig, omdat het maar om kleine aantallen gaat. Bij Wonen Centraal is Huur op Maat door een interne werkgroep met wat hulp van buiten (Vidomes) geautomatiseerd in het primaire systeem. In het begin waren er problemen met de weergave van huurprijzen, maar deze zijn snel opgelost.

Woningzoekenden moeten bij verhuring hun inkomensgegevens overleggen via een IB60-formulier. Bij Wonen Centraal moet de woningzoekende dat zelf doen. WSN vraagt na overleg met de woningzoekende een IB60-formulier aan bij de belastingdienst. Dit moet de woningzoekende vervolgens doorsturen naar WSN. Dat is mogelijk omdat het om relatief kleine aantallen gaat.

Als de bewijsstukken nog niet binnen zijn op het moment dat het contract getekend wordt, wordt in het contract de huur zonder korting opgenomen. Zodra de gegevens binnen zijn, wordt met terugwerkende kracht korting gegeven. Als tussentijds het inkomen met meer dan 20% daalt, kan met een beroep op de hardheidclausule de huurprijs op grond van loonstrookjes aangepast worden.

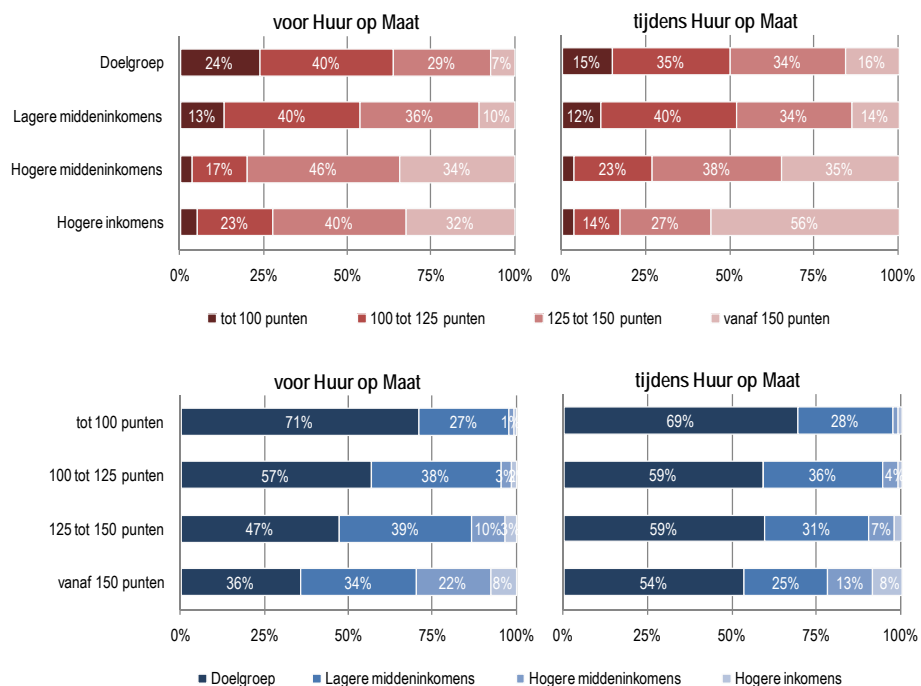
Het geeft de medewerkers een dubbel gevoel dat de korting gebaseerd wordt op het inkomensgegevens over het jaar 2007 (soms 2008). Het voordeel is de zekerheid dat het gehanteerde inkomen juist is, nadeel is dat het inkomen in de tussentijd veranderd kan zijn. Ook het aantal leden in een huishouden kan veranderen zonder dat de huurprijs daarop aangepast wordt. Daarom wordt overwogen om bij de inkomensgegevens uit het GBA te gebruiken.

5.7 Zoekgedrag van woningzoekenden

Om te analyseren of Huur op Maat invloed heeft gehad op het zoekgedrag van woningzoekenden bekijken we de reacties van woningzoekenden via Woonmarkt Rijnstreek. Daarbij beperken we ons tot reacties vanaf 1 januari 2006 in Alphen aan

den Rijn, het werkgebied van Wonen Centraal. In Nieuwkoop zijn te weinig Huur op Maat-woningen aangeboden om effecten op het zoekgedrag te kunnen vaststellen. Figuur 5-2 laat per inkomensgroep zien op welke woningen gereageerd is, voor de invoering van Huur op Maat en tijdens het experiment. In beide periodes reageerden woningzoekenden uit de doelgroep en de lagere middeninkomens relatief veel op woningen met weinig wws-punten en woningzoekenden met een hoger (midden)inkomen vaker op woningen met veel wws-punten.

Figuur 5-2 Reacties van woningzoekenden op woningen in Alphen aan den Rijn vóór en tijdens het HoM- experiment, naar inkomen en wws-punten



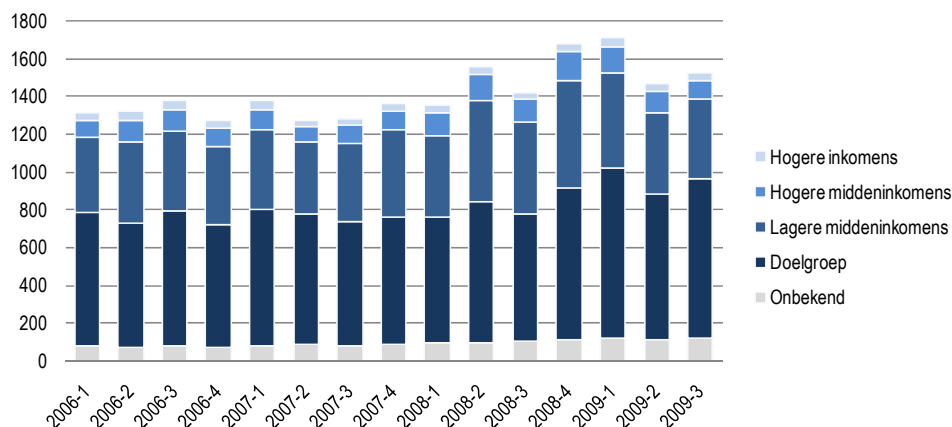
Bron: cijfers Woonmarkt Rijnstreek, bewerking RIGO

Interessanter wordt het wanneer we de figuren omdraaien en kijken hoeveel procent van de reacties op woningen met verschillende aantallen wws-punten afkomstig zijn van verschillende inkomensgroepen. Dan zien we dat tijdens Huur op Maat een groter aandeel van de reacties op woningen met veel wws-punten afkomstig is van de doelgroep. Dit kan deels worden toegeschreven aan het afschaffen van de huurinkomensnormen, waardoor woningzoekenden met een laag inkomen ook mogen reageren op woningen die voor de invoering van Huur op Maat te duur voor hen waren.

Een alternatieve verklaring voor het hogere aandeel reacties op woningen met veel punten uit de doelgroep zou kunnen zijn dat huishoudens met een hoger inkomen als gevolg van Huur op Maat afhaken als woningzoekende. Om die verklaring te toetsen moeten we kijken naar de samenstelling van de woningzoekenden die op woningen reageren in Alphen aan den Rijn (zie Figuur 5-3).

Het totale aantal actief woningzoekenden dat per kwartaal op woningen reageert ligt sinds de invoering van Huur op Maat (maart 2009) lager dan in het halfjaar dat daaraan voorafging. Dit aantal is verhoudingsgewijs in alle inkomensgroepen even sterk gedaald. De samenstelling van de actief woningzoekenden is dus niet gewijzigd: hogere inkomensgroepen zijn dus niet afgehaakt.

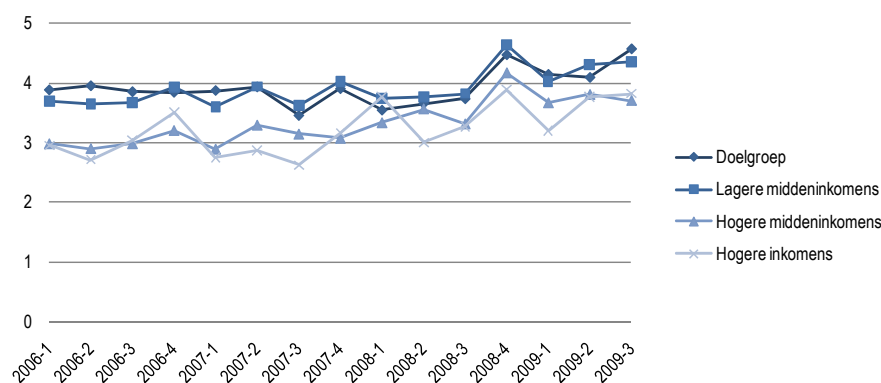
Figuur 5-3 Ontwikkeling aantal actief woningzoekenden per kwartaal, naar inkomen



Bron: cijfers Woonmarkt Rijnstreek, bewerking RIGO

Een andere mogelijkheid is dat actief woningzoekenden uit de hogere inkomensklassen op minder woningen zijn gaan reageren. Dit blijkt niet het geval te zijn. Voor elke inkomensgroep geldt dat zij de afgelopen twee kwartalen (tijdens Huur op Maat) per woningzoekende op ongeveer evenveel woningen hebben gereageerd als in het halfjaar daarvoor. Woningzoekenden uit de hogere inkomensklassen reageren gemiddeld wel op minder woningen dan woningzoekenden uit de lagere inkomensklassen, maar dat geldt voor de hele onderzoeksperiode.

Figuur 5-4 Ontwikkeling gemiddeld aantal reacties per actief woningzoekende, naar inkomen



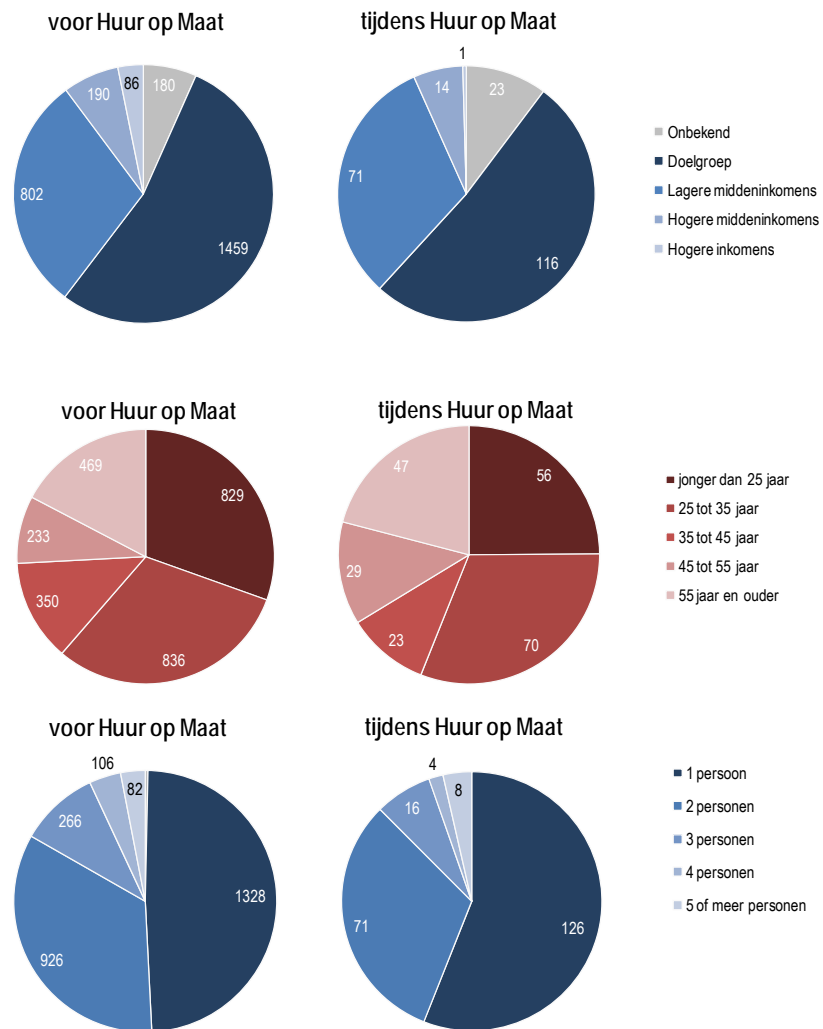
Bron: cijfers Woonmarkt Rijnstreek, bewerking RIGO

We mogen dus concluderen dat woningzoekenden uit de doelgroep meer zijn gaan reageren op woningen met veel wws-punten als gevolg van de invoering van Huur op Maat. Door het afschaffen van de passendheidscriteria komt de doelgroep voor meer woningen met veel wws-punten in aanmerking. De Huur op Maat-kortingen maken deze woningen bovendien betaalbaar.

5.8 Verhuringen

In Alphen aan den Rijn hebben de meeste inkomensgroepen tijdens het eerste halfjaar Huur op Maat naar verhouding ongeveer evenveel woningen toegewezen gekregen als daarvoor. Er zijn minder woningen aan jongeren verhuurd en meer woningen aan alleenstaanden.

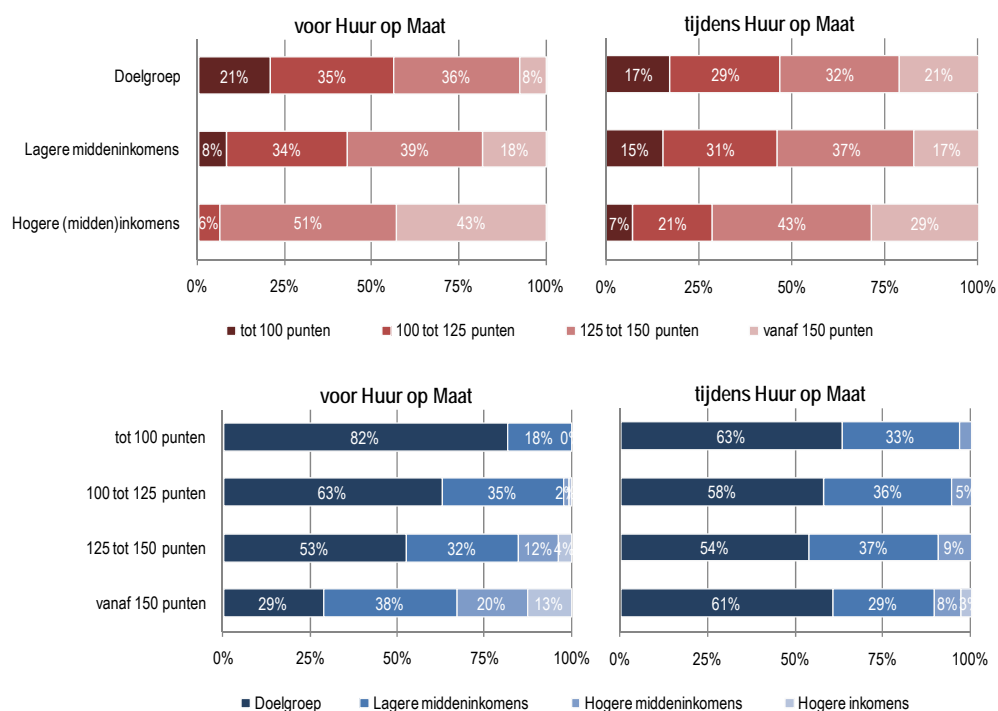
Figuur 5-5 Verhuringen woningen in Alphen aan den Rijn vóór en tijdens het HoM- experiment, naar inkomen, leeftijd en aantal personen



Bron: cijfers Woonmarkt Rijnstreek, bewerking RIGO

Huishoudens uit de doelgroep hebben vaker een woning met veel wws-punten gehuurd en huishoudens uit de hogere inkomensgroepen vaker een woning met weinig punten. Vóór Huur op Maat was dit beperkt mogelijk vanwege huurinkomensnormen. Dit komt overeen met het beeld bij de reacties.

Figuur 5-6 Verhuringen woningen in Alphen aan den Rijn vóór en tijdens het HoM-experiment, naar inkomen en wws-punten

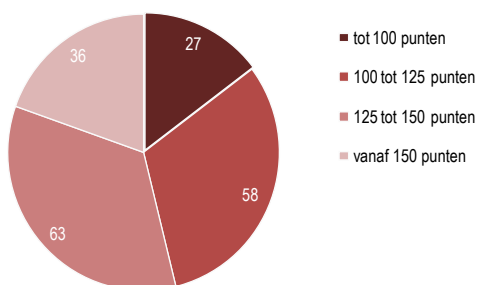


Bron: cijfers Woonmarkt Rijnstreek, bewerking RIGO

5.9 Verdeling van Huur op Maat-contracten

De woningwaarderingspunten vormen een indicator voor de kwaliteit van de woningen. In Alphen aan den Rijn is een grote variatie te zien in de wws-punten van de verhuurde woningen. In Nieuwkoop hebben vier van de zes verhuurde woningen 150 wws-punten of meer.

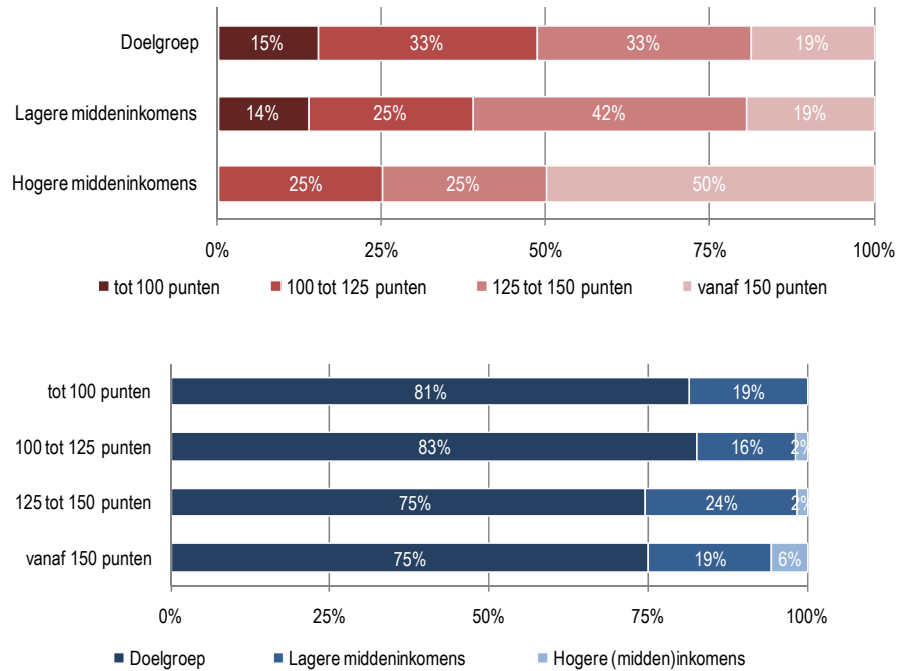
Figuur 5-7 Verdeling Huur op Maat-contracten naar wws-punten



Bron: cijfers Wonen Centraal en WSN, bewerking RIGO

Figuur 5-8 laat zien dat de nieuwe huurders uit de doelgroep in alle wws-classes woningen hebben gehuurd. Dit geldt ook voor de lagere middeninkomens.

Figuur 5-8 Huur op Maat-contracten naar inkomen en wws-punten

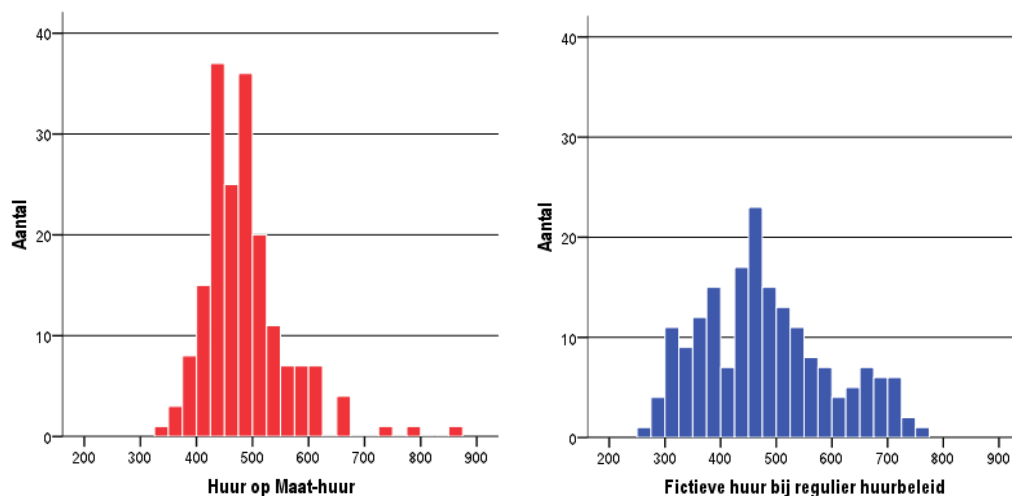


Bron: cijfers Wonen Centraal en WSN, bewerking RIGO

5.10 Huren, punt prijzen en verdeling van kortingen

Figuur 5-9 laat de verdeling van de huurprijzen (met aftrek van korting) zien van de Huur op Maat-woningen die zijn verhuurd. Daarnaast staat de verdeling van de vaste huren die dezelfde woningen bij verhuring zouden hebben gekregen wanneer Huur op Maat niet was ingevoerd. De meeste verhuurde woningen hebben een Huur op Maat-huur van 400 tot 500 euro, met enkele uitschieters boven de 600 euro voor woningen met veel wws-punten. De huurverdeling bij regulier huurbeleid is meer gespreid, met een relatief groot deel tussen de 500 en 600 euro.

Figuur 5-9 Rekenhuren¹⁸ van afgesloten Huur op Maat-contracten vergeleken met regulier huurbeleid



Bron: cijfers Wonen Centraal en WSN, bewerking RIGO

In het eerste halfjaar lag de som van de huren die bij aanvang van de Huur op Maat-contracten gevraagd zijn 1,6% procent hoger dan wanneer dezelfde woningen volgens het reguliere huurbeleid geprijsd waren.

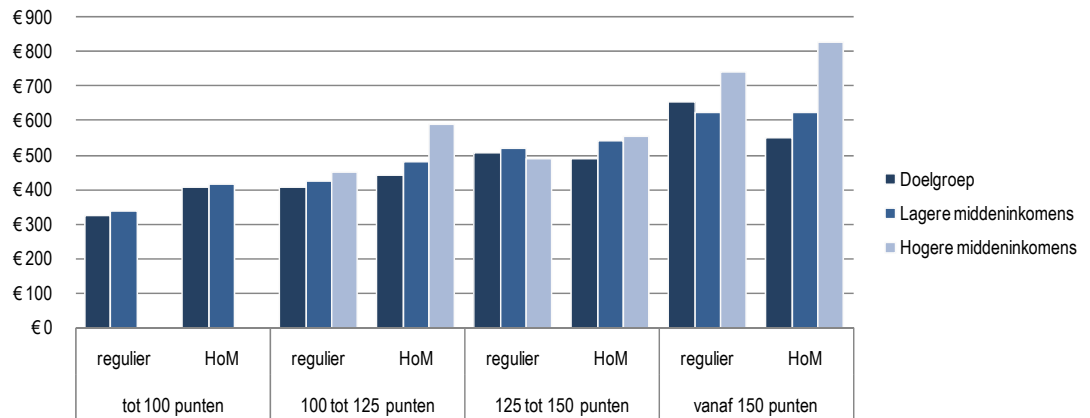
Figuur 5-10 vergelijkt per inkomensgroep de gemiddelde Huur op Maat-huur voor woningen uit verschillende wws-klassen met de huur die volgens het reguliere huurbeleid betaald had moeten worden, wanneer Huur op Maat niet was ingevoerd.

Bij de woningen met weinig wws-punten liggen de gemiddelde huren bij Huur op Maat voor alle inkomensgroepen hoger dan bij het reguliere huurbeleid. Bij woningen vanaf 125 wws-punten betaalt de doelgroep bij Huur op Maat gemiddeld minder voor dezelfde woning.

voetnoot

¹⁸ Inclusief subsidiabele servicekosten.

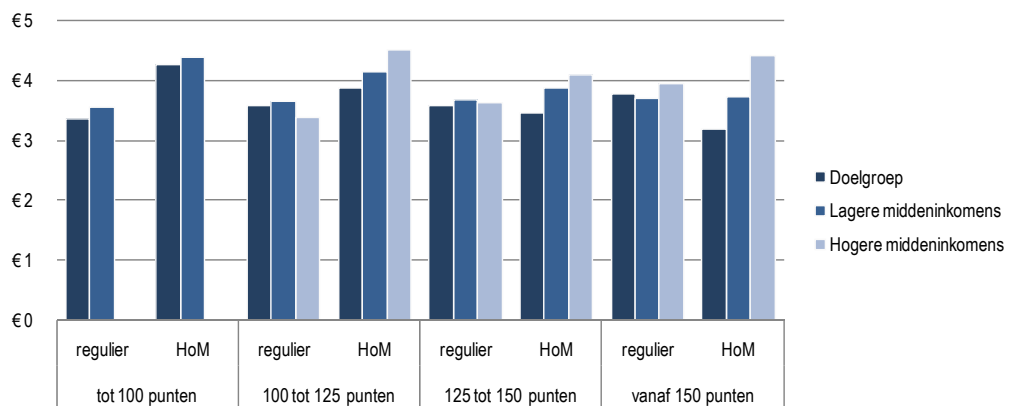
Figuur 5-10 Gemiddelde subsidiabele huur bij HoM-verhuring, vergeleken met regulier huurbeleid, naar wws-punten en inkomensgroep



Bron: cijfers Wonen Centraal en WSN, bewerking RIGO

Voor alle huurders geldt, zowel in het reguliere huurbeleid als bij Huur op Maat, dat zij (gemiddeld) meer moeten gaan betalen wanneer zij een betere woning (met meer wws-punten) willen huren. Figuur 5-11 laat de gemiddelde prijs per wws-punt zien.

Figuur 5-11 Gemiddelde puntprijs bij HoM-verhuring, vergeleken met regulier huurbeleid, naar wws-punten en inkomensgroep



Bron: cijfers Wonen Centraal en WSN, bewerking RIGO

We zien dat de gemiddelde puntprijs voor de doelgroep en de lagere middeninkomens bij Huur op Maat afloopt naarmate de woning meer punten heeft, terwijl de puntprijs bij het reguliere huurbeleid juist oploopt. Het eerste is een gevolg van de oplopende korting naarmate de reële huur hoger wordt.

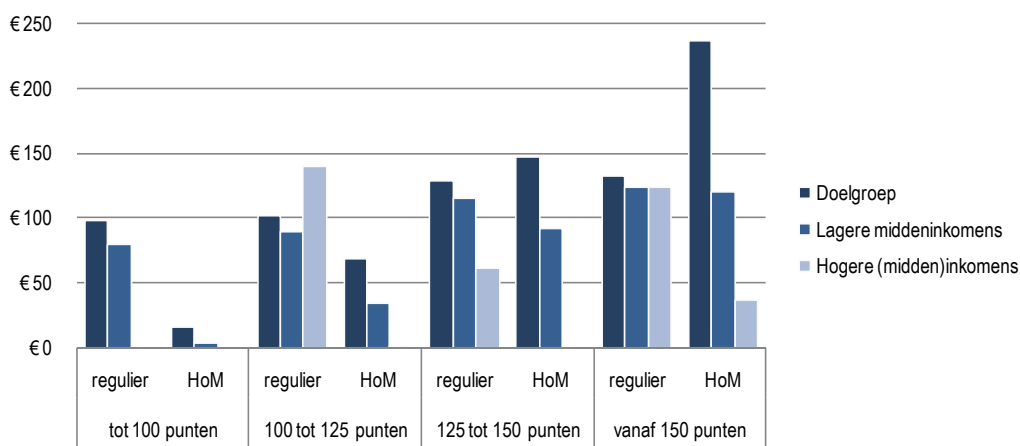
Verdeling van kortingen

Het verschil tussen de reële huurprijs en de werkelijk betaalde huurprijs kan worden beschouwd als middelen die gebruikt worden voor de betaalbaarheid van de woningen. Anders dan in het reguliere huurbeleid is de verdeling van deze midde-

len bij Huur op Maat niet gebonden aan de woning maar ook afhankelijk van het inkomen. Hierdoor ontstaat een andere verdeling (Figuur 5-12).

De middelen zijn bij Huur op Maat vooral ten goede gekomen aan de doelgroep in de hogere wws-klassen. In de lagere wws-klassen moet de doelgroep bij Huur op Maat met minder korting op de reële huurprijs genoegen nemen. Huurders met meer inkomen kunnen bij Huur op Maat minder profiteren van lage prijzen dan bij het reguliere beleid.

Figuur 5-12 Gemiddeld verschil tussen huurprijs en reële huur bij HoM-verhuring, vergeleken met regulier huurbeleid, naar wws-punten en inkomensgroep



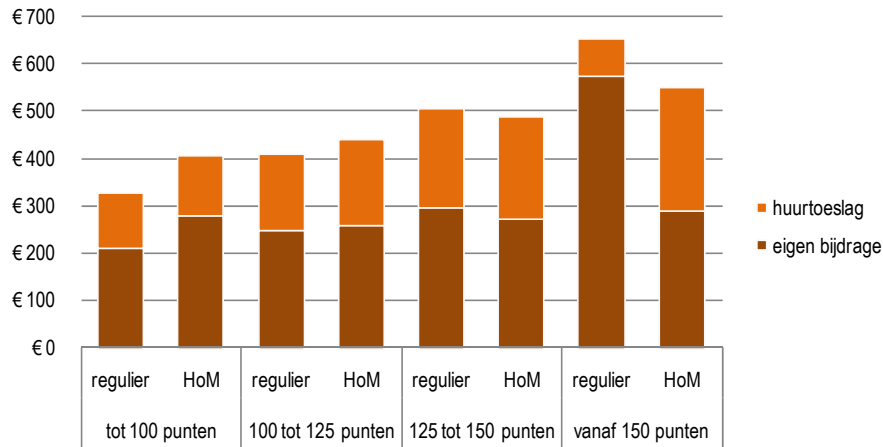
Bron: cijfers Wonen Centraal en WSN, bewerking RIGO

5.11 Huurtoeslag

Figuur 5-13 laat, op basis van een schatting, zien welk deel van de huur voor de doelgroep door de huurtoeslag wordt vergoed. Bij de woningen met minder dan 100 wws-punten zien we bij Huur op Maat een relatief hoge eigen bijdrage. In Alphen aan den Rijn zijn veel Huur op Maat-woningen met weinig punten verhuurd aan jongeren tot 23 jaar. Zij krijgen voor woningen boven de kwaliteitkortingsgrens helemaal geen huurtoeslag. De huur moeten zij dus volledig zelf betalen.

Veel woningen vanaf 150 wws-punten hebben door de Huur op Maat-korting een huur onder de huurtoeslaggrens gekregen, zodat de doelgroep voor deze woningen huurtoeslag kan krijgen. Deze woningen zouden in het reguliere huurbeleid onbetaalbaar zijn geweest voor de doelgroep.

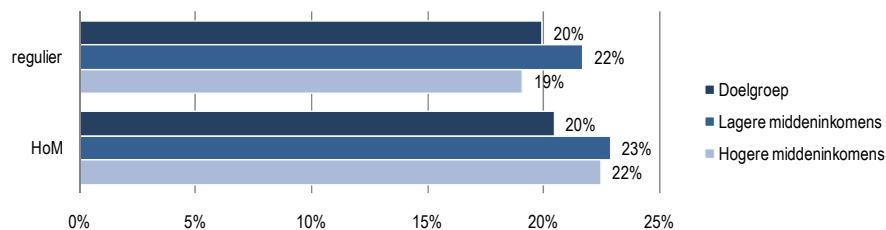
Figuur 5-13 Gemiddelde huur van HoM-verhuringen aan de doelgroep, vergeleken met regulier huurbeleid, naar geschatte huurtoeslag en eigen bijdrage van de huurder¹⁹



Bron: cijfers Wonen Centraal en WSN, bewerking RIGO

Figuur 5-14 geeft een indicatie van de huurquote per inkomensgroep.²⁰ Als we kijken naar het deel van het inkomen dat opgaat aan huur, dan betalen huurders uit de doelgroep bij Huur op Maat een kleiner deel van hun inkomen aan huur dan bij het reguliere huurbeleid, terwijl huurders met een hoger inkomen meer moeten betalen. Dit geldt met name voor de hogere middeninkomens.

Figuur 5-14 Huurquote (mediaan) bij HoM-verhuring (incl. huurtoeslag), vergeleken met regulier huurbeleid, naar inkomensgroep



Bron: cijfers Wonen Centraal en WSN, bewerking RIGO

5.12 Draagvlak

In de Rijnstreek zijn 1.717 enquêtes aan actief woningzoekenden gestuurd. Van de 1.717 enquêtes zijn er 310 teruggestuurd, een respons van 18%. Daarnaast zijn er

voetnoot

¹⁹ Bij gebrek aan huurtoeslaggegevens is de huurtoeslag berekend volgens de reguliere systematiek. Met uitzonderingen is geen rekening gehouden.

²⁰ De inkomensgegevens die voorhanden zijn, gaan uit van het belastbaar inkomen en bevatten geen informatie over uitkeringen. Daarom kan slechts een schatting worden gegeven van de huurquote van de doelgroep.

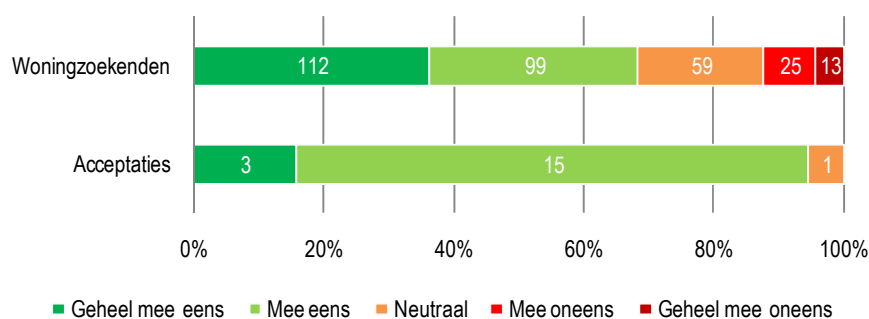
enquêtes gehouden onder de Huur op Maat-huurders. Totaal zijn 184 contracten afgesloten. Uiteindelijk zijn daarvan 19 Huur op Maat-huurders geënquêteerd.

5.12.1 Bekendheid en informatievoorziening

Driekwart van de woningzoekenden is bekend met Huur op Maat. Een bijna evenredig aandeel (77%) heeft een keer gereageerd op een Huur op Maat-woning.

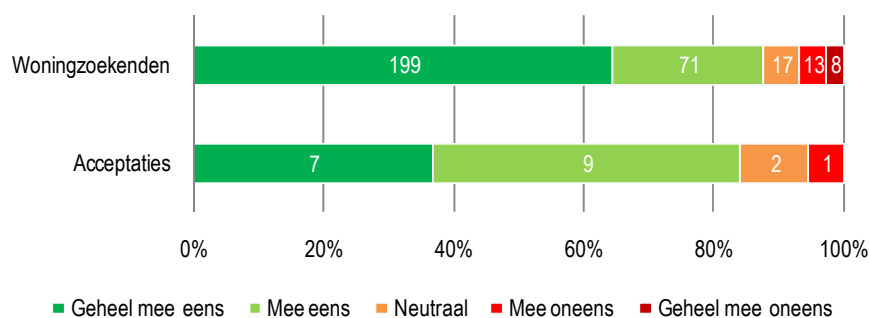
De geleverde informatie over Huur op Maat is volgens 69% van de woningzoekenden duidelijk. Nieuwe huurders geven vaker aan de informatie duidelijk te vinden (95%). Waarschijnlijk wordt dit veroorzaakt doordat deze groep zich wel in de informatie heeft moeten verdiepen, omdat ze een Huur op Maat-woning gingen huren.

Figuur 5-15 Antwoorden op de stelling: 'De informatie over Huur op Maat is duidelijk'



5.12.2 Huur op Maat en inkomen

Figuur 5-16 Antwoorden op de stelling: 'Het is mij duidelijk dat de huur van Huur op Maat-woningen mede bepaald wordt door mijn inkomen'

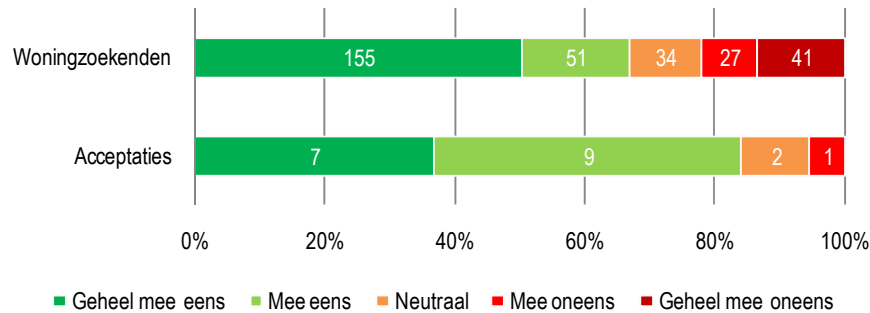


Een bijna even grote groep onder de woningzoekenden en de nieuwe huurders geeft aan te weten dat de huur deels bepaald wordt door het inkomen (respectievelijk 88% en 84%). Opvallend is dat de woningzoekenden dit vaker stellig beweren dan Huur op Maat-huurders. Van de woningzoekenden geeft 65% aan geheel met de stelling eens te zijn, tegenover 37% van de nieuwe huurders.

Niet alleen weet het merendeel van de woningzoekenden en van de nieuwe huurders dat de huur mede op basis van het inkomen wordt bepaald, ook vinden zij het

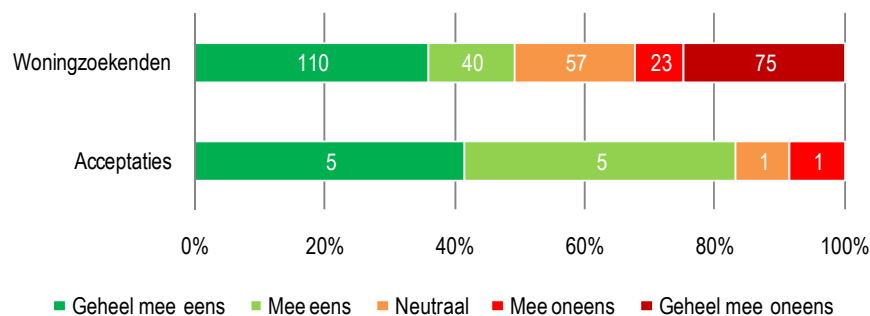
goed dat mensen met een laag inkomen een lagere huur betalen. Woningzoekenden zijn hier echter minder positief (67%) dan de Huur op Maat-huurders (84%).

Figuur 5-17 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'



De nieuwe huurders zijn er vaker van overtuigd dat Huur op Maat voor hen gunstig uitpakt dan woningzoekenden. Ruim 80% van de nieuwe huurders is het eens met de stelling 'Voor mij is Huur op Maat gunstig'. Woningzoekenden denken vaker dat Huur op Maat ongunstig voor hen is (33%, nieuwe huurders 8%).

Figuur 5-18 Antwoorden op de stelling: 'Voor mij is Huur op Maat gunstig'



De ontwikkeling van het inkomen is bij de helft van de woningzoekenden van invloed op de keuze voor een Huur op Maat-woning. Een vijfde deel houdt hier geen rekening mee.

5.12.3 Huurprijsberekening

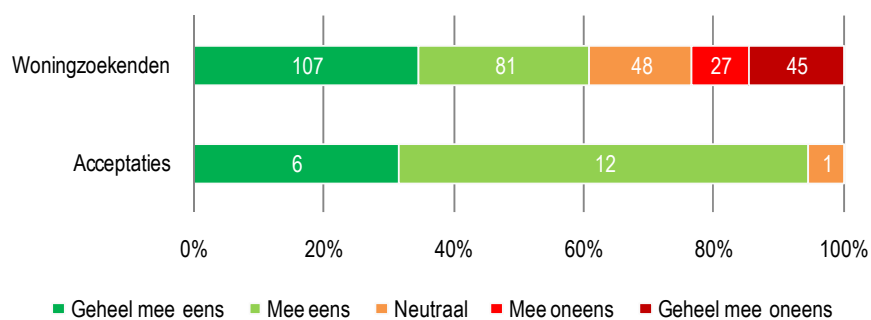
Niet iedereen vindt de berekening van de huurprijs via de website eenvoudig. Ongeveer een derde is neutraal en 17% vindt het moeilijk.

Minder dan de helft van de Huur op Maat-huurders staat niet positief of negatief tegenover de huurprijsindicatie via de website. Op de stelling 'De berekening van de huurprijs op de website was een goede indicatie van de uiteindelijke huurprijs' antwoordde 56% neutraal. De overige huurders vonden dit wel een goede indicatie.

5.12.4 Inkomenstoets

De meerderheid van de woningzoekenden en de Huur op Maat-huurders vinden het niet bezwaarlijk dat de woningcorporatie jaarlijks een inkomenstoets uitvoert (respectievelijk 61% en 95%). Woningzoekenden vinden dit vaker bezwaarlijk dan de nieuwe huurders.

Figuur 5-19 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'





Deventer en Zutphen

6.1 Huur op Maat in Deventer en Zutphen

In Deventer en Zutphen hebben twee woningcorporaties Huur op Maat ingevoerd. Rentree bezit alleen woningen in Deventer en heeft ervoor gekozen om bijna al haar woningen (3.580) via Huur op Maat aan te bieden. Onder meer studenten-eenheden zijn buiten het experiment gelaten.

Woonbedrijf leder1 heeft zowel woningen in Deventer als in Zutphen. Voor het experiment is een selectie gemaakt van bijna 10% van het bezit (ca. 1.500 woningen) in beide gemeenten, waaronder een nieuwbouwcomplex in Zutphen. Woonbedrijf leder1 heeft vooral gekozen voor woningen met een hoge mutatiegraad en met een huur boven de tweede aftoppingsgrens.

6.2 Opzet experiment

Voor het vaststellen van de *reële huur* hebben beide corporaties een eigen methode ontwikkeld die gebaseerd is op taxaties en andere marktinformatie. De reële huurprijs kan niet hoger zijn dan de maximale huurprijs.

Woonbedrijf leder1 en Rentree hebben in onderling overleg gekozen voor één *kortingstabel* die geldig is voor alle huishoudenstypen. De maximale reële huur waarvoor korting kan worden gegeven bedraagt €816,85 en de minimale huur €378,86. Door de korting komt de huur onder de huurtoeslaggrens terecht, zodat de doelgroep huurtoeslag kan krijgen. Huishoudens met een bruto inkomen van meer dan 37.000 euro krijgen voor geen enkele woning korting.

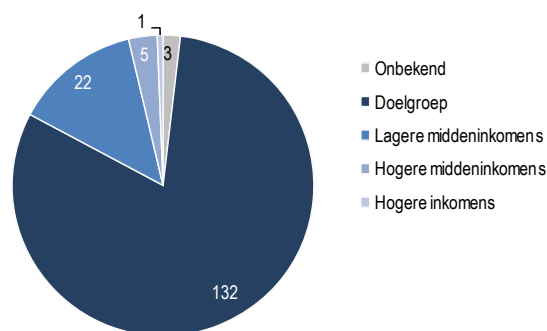
Tabel 6-1 Huur op maat-kortingstabel Woonbedrijf Ieder1 en Rentree per 1-7-2009

reële huur	bruto verzamelinkomen									
	20000	22000	24000	26000	28000	30000	32000	34000	36000	38000
850	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
800	21%	21%	21%	21%	21%	17%	11%	6%	0%	0%
750	23%	23%	23%	23%	23%	18%	13%	8%	2%	0%
700	23%	23%	23%	23%	23%	19%	13%	8%	3%	0%
650	21%	21%	21%	21%	21%	17%	11%	6%	0%	0%
600	18%	18%	18%	18%	18%	14%	8%	3%	0%	0%
550	16%	16%	16%	16%	16%	11%	5%	0%	0%	0%
500	12%	12%	12%	12%	12%	7%	1%	0%	0%	0%
450	8%	8%	8%	8%	8%	3%	0%	0%	0%	0%
400	3%	3%	3%	3%	3%	0%	0%	0%	0%	0%
350	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
300	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

6.3 Huur op Maat-contracten naar inkomen

Sinds de start van het experiment hebben Woonbedrijf Ieder1 en Rentree samen 163 Huur op Maat-contracten afgesloten: 130 in Deventer en 33 in Zutphen. Rentree heeft de meeste contracten afgesloten: 121 in totaal. Gezien het geringe aantal contracten, met name in Zutphen, bekijken we de resultaten in beide steden samen.

Vier op de vijf nieuwe huurders met een Huur op Maat-contract behoren tot de doelgroep, die op grond van inkomen en huishoudensamenstelling in aanmerking komt voor huurtoeslag. Drie huurders hebben hun inkomen niet opgegeven. Zij maken dan ook geen aanspraak op korting.

Figuur 6-1 Verdeling Huur op Maat-contracten naar inkomensgroepen²¹

Bron: cijfers Woonbedrijf Ieder1 en Rentree, bewerking RIGO

voetnoot

²¹ Zie voor de definitie van de inkomensgroepen bijlage 1.

6.4 Doelstellingen

Het Huur op Maat-experiment in Deventer en Zutphen loopt pas een half jaar. Daarom kunnen we alleen voorlopige conclusies trekken uit de resultaten. Dat doen we aan de hand van de vier hoofddoelstellingen van Huur op Maat.

Betaalbaarheid

De kortingstabel van Rentree en Woonbedrijf Ieder1 is zo ingericht dat de huren van alle woningen voor de doelgroep onder de huurtoeslaggrens vallen, waardoor zij recht hebben op huurtoeslag. Volgens het reguliere huurbeleid zou 20% van de verhuurde woningen een huur boven de huurtoeslaggrens hebben gehad.

Ook als we kijken naar de aftoppingsgrenzen, dan zien we dat bij Huur op Maat meer woningen voor de doelgroep onder deze grenzen vallen dan bij het reguliere huurbeleid: 93% in plaats van 71% voor huishoudens met 3 of meer personen en 75% in plaats van 54% voor één- en tweepersoonshuishoudens.

Alleen voor jongeren tot 23 jaar is de betaalbaarheid niet verbeterd. Jongeren uit de doelgroep kunnen alleen huurtoeslag aanvragen voor woningen tot de kwaliteitskortingsgrens. Volgens het reguliere huurbeleid zou 6% van de verhuurde Huur op Maat-woningen een huur onder de kwaliteitskortingsgrens hebben gehad. Bij Huur op Maat hadden jongeren slechts bij één woning recht op huurtoeslag gehad. Dat komt omdat ervoor gekozen is om de korting af te bouwen tot 0% bij woningen van €379 én omdat maar één woning een reële huur onder de kwaliteitskortingsgrens had. Jongeren vormen dan ook niet de voornaamste doelgroep voor het Huur op Maat-experiment in Deventer en Zutphen.

Huishoudens met een hoger (midden)inkomen betalen bij Huur op Maat hogere huren dan bij het reguliere huurbeleid. De bruto huurquote van huishoudens met een lager middeninkomen bedroeg 20% en van hogere middeninkomens 17%. Bij de eenpersoonshuishoudens tot 65 jaar komen de huurquotes van midden- en hogere inkomens bij sommige Huur op Maat-contracten boven de SEV-normen voor acceptabele huurquotes uit.

Keuzevrijheid

In Deventer en Zutphen gelden normaliter huurinkomensnormen, waardoor de doelgroep uitgesloten wordt van woningen boven de tweede aftoppingsgrens. Deze huurinkomensnormen gelden niet voor Huur op Maat-woningen met een reële huur tot €717, omdat de huur van de woning via de kortingstabel 'passend' gemaakt wordt bij het (inkomen van het) huishouden in plaats van andersom.

Ten tweede zijn meer woningen betaalbaar geworden voor de doelgroep van de huurtoeslag, behalve voor jongeren tot 23 jaar (zie hierboven). Hierdoor zijn meer woningen binnen het financiële bereik van de woningzoekenden gekomen.

Woningzoekenden uit de doelgroep hebben gebruikgemaakt van de toegenomen keuzevrijheid door woningen te huren die in het reguliere huurbeleid boven de aftoppingsgrenzen zouden hebben gelegen. Dit geldt voor 44% van de huishoudens uit de doelgroep die een Huur op Maat-woning hebben gehuurd.

Doelmatige besteding van middelen

De huurkortingen komen vooral terecht bij huishoudens uit de doelgroep die een woning met een hoge kwaliteit (veel wws-punten) huren. Doelgroephuishoudens die kiezen voor een bescheiden woning betalen echter meer dan in het reguliere huurbeleid.

Prijs en kwaliteit

De reële huurprijs is bij beide experimentcorporaties gebaseerd op taxaties en weerspiegelt daarmee de kwaliteitsverschillen zoals gewaardeerd door de markt. De kortingen zorgen ervoor dat voor dezelfde kwaliteit door verschillende huishoudens verschillende prijzen worden betaald. Voor elk huishouden afzonderlijk geldt daarentegen dat de prijs stijgt naarmate de kwaliteit toeneemt. Door de oplopende kortingspercentages wordt dit effect enigszins gedempt.

6.5 Meetpunten**Huurinkomsten**

De aanvangshuren van de Huur op Maat-contracten lagen in het eerste halfjaar 7% lager dan bij het reguliere huurbeleid.

Huurtoeslag

Door Huur op Maat zijn meer woningen toegankelijk en betaalbaar geworden voor de huurtoeslagdoelgroep. Er hebben meer woningen een huur gekregen onder de aftoppingsgrens dan bij het reguliere huurbeleid. Uit de verhuringen blijkt dat echter in Deventer minder woningen aan de doelgroep zijn verhuurd. Daarom verwachten we niet dat het beslag op de huurtoeslag toegenomen is.

Draagvlak

De meerderheid van de woningzoekenden en de huurders van Huur op Maat-woningen heeft een positief oordeel over Huur op Maat. Bijna 80% van de woningzoekenden staat achter het principe dat mensen minder huur betalen als zij een lager inkomen hebben. Dit geldt, in mindere mate, ook voor huishoudens met een hoger inkomen. Nieuwe huurders zijn over het algemeen positiever dan woningzoekenden.

6.6 Implementatie

Om de eerste praktijkervaringen van de experimentcorporaties met Huur op Maat in Deventer en Zutphen te inventariseren heeft in september 2009 een groepsge-sprek met medewerkers van beide corporaties plaatsgevonden. Hierbij waren de projectleiders, verhuurmedewerkers, woonmakelaars en een medewerker financiën aanwezig.

Voor de invoering van Huur op Maat is een werkgroep samengesteld waarmee wekelijks overleg plaatsvond. Daarnaast hebben de corporaties elk opleidingstrajecten uitgewerkt voor hun medewerkers, variërend van woonconsulenten, ver-

huurmedewerkers en woonmakelaars tot medewerkers klantinformatie en huuradministratie. De tijdsdruk was in deze periode erg hoog.

Sociale huurwoningen in Deventer en Zutphen worden aangeboden via het regionale aanbodsysteem Woonkeus Stedendriehoek, dat aangesloten is bij Woningnet. Alle woningzoekenden die in het laatste kwartaal van 2008 actief waren, zijn via een brief op de hoogte gebracht van Huur op Maat. Verder is ook in de woningkrant aandacht besteed aan Huur op Maat. Er zijn weinig vragen gekomen van woningzoekenden.

In de advertenties van de Huur op Maat-woningen wordt de reële huur vermeld. Woningzoekenden komen via een link naar uwhuuropmaat.nl bij een rekentool waar zij op basis van hun inkomen een inschatting kunnen maken van de korting die zij zouden krijgen voor de betreffende woning.

Nadat een woning middels een aanbiedingsbrief is aangeboden aan de eerste kandidaat, wordt hij of zij uitgenodigd voor een Huur op Maat-gesprek. Tijdens dat gesprek wordt de huur berekend aan de hand van de rekentool. De mensen die de berekening zelf al hebben gedaan, begrijpen Huur op Maat meestal goed en dan duurt het gesprek niet zo lang (ca. 20 minuten). Gesprekken met ouderen of allochtonen duren over het algemeen langer. Bij Rentree wordt vervolgens een controle op de berekeningen uitgevoerd door de afdeling financiën, Woonbedrijf Ieder1 doet dat niet.

Met het aanleveren van de inkomensgegevens, via een IB60-formulier of de definitieve berekening zorgtoeslag, zijn wel eens problemen. Ook is het soms lastig dat een IB60-formulier 10 dagen op zich laat wachten. Rentree geeft aan dat hierdoor de frictieleeftijd oploopt. Ook komt het wel eens voor dat het inkomen op een IB60-formulier niet bekend is. Woonbedrijf Ieder1 gaat er dan van uit dat het inkomen nul is en geeft in dat geval maximale korting. Bij Rentree wordt in dat geval geen korting gegeven.

De corporaties gaan verschillend om met het niet tijdig aanleveren van inkomensgegevens. Bij Woonbedrijf Ieder1 geldt dat als de juiste gegevens na drie weken nog niet binnen zijn, voor de rest van het jaar geen korting gegeven wordt. Ook niet als later wel de juiste gegevens aangeleverd worden. Bij Rentree wordt in zo'n geval per de eerste van de komende maand de korting gegeven.

Voor de registratie van gegevens over de Huur op Maat-contracten maken beide corporaties gebruik van de centrale registratietool. Over de werking van de registratietool waren beide corporaties niet goed te spreken. De tool werd weinig flexibel genoemd. Kinderziekten worden niet of te langzaam verbeterd.

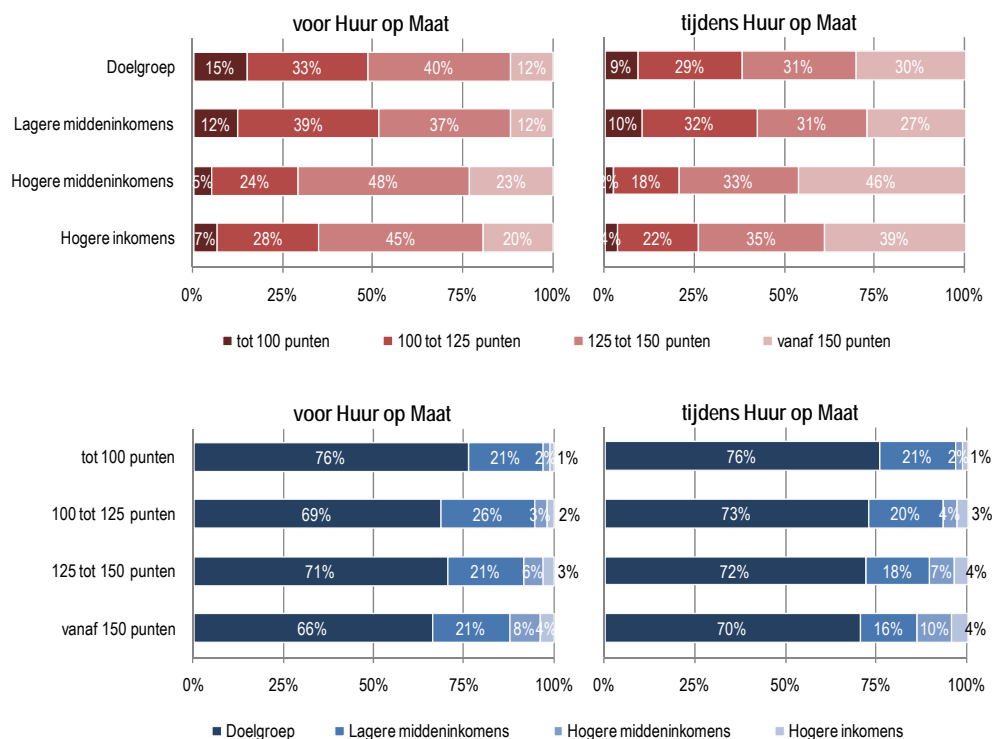
6.7 Zoekgedrag van woningzoekenden

Woonbedrijf Ieder1 en Rentree bieden hun woningen aan via het regionale aanbodsysteem Woonkeus Stedendriehoek. Om de effecten van Huur op Maat op het zoekgedrag te kunnen onderzoeken, analyseren we de reacties van woningzoekenden voor en tijdens het experiment. Daarbij beperken we ons tot Deventer, omdat

daar een veel groter deel van het aanbod als Huur op Maat-woning is aangeboden dan in Zutphen. De gebruikte gegevens gaan terug tot begin 2008.

Veruit de meeste reacties op de experimentwoningen zijn afkomstig van woningzoekenden uit de doelgroep. Dat geldt bij woningen met weinig wws-punten nog sterker dan bij woningen met veel punten. Er zijn weinig verschillen te zien in de woningen waarop de verschillende inkomensgroepen reageren. Het hogere aandeel reacties op woningen met veel wws-punten wordt veroorzaakt door een verandering van de samenstelling van het aanbod.

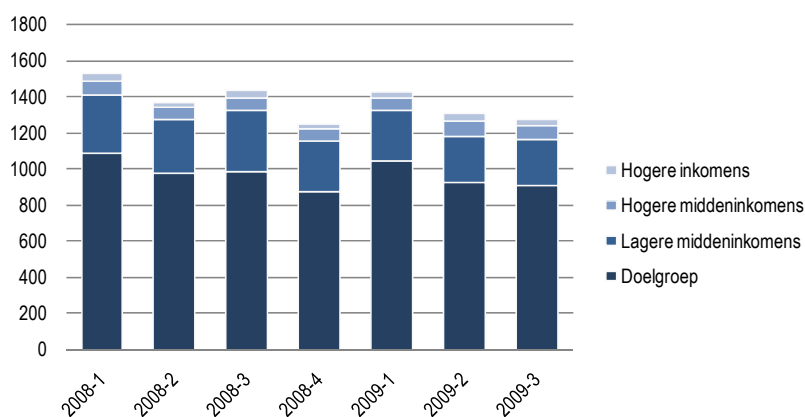
Figuur 6-2 Reacties van woningzoekenden op experimentwoningen in Deventer vóór en tijdens het HoM- experiment naar inkomen en wws-punten



Bron: cijfers Woningnet, Woonbedrijf Ieder1 en Rentree, bewerking RIGO

Het aantal woningzoekenden dat per kwartaal ten minste één keer op een experimentwoning in Deventer reageert vertoont een dalende trend, zowel voor als tijdens het experiment. Daarom kan deze daling niet zonder meer toegeschreven worden aan Huur op Maat.

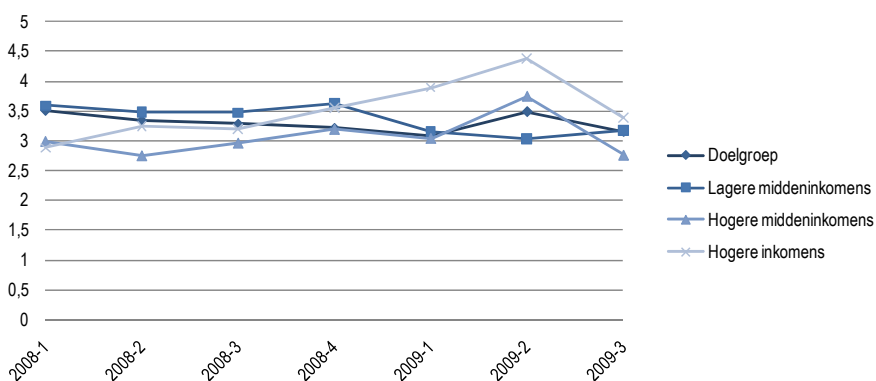
Figuur 6-3 Ontwikkeling aantal actief woningzoekenden experimentwoningen Deventer, per kwartaal



Bron: cijfers Woningnet, Woonbedrijf Ieder1 en Rentree, bewerking RIGO

Er zit geen duidelijke lijn in het aantal keren dat de actief woningzoekenden gemiddeld op experimentwoningen in Deventer reageren.

Figuur 6-4 Ontwikkeling gemiddeld aantal reacties per actief woningzoekende experimentwoningen Deventer naar inkomensgroep

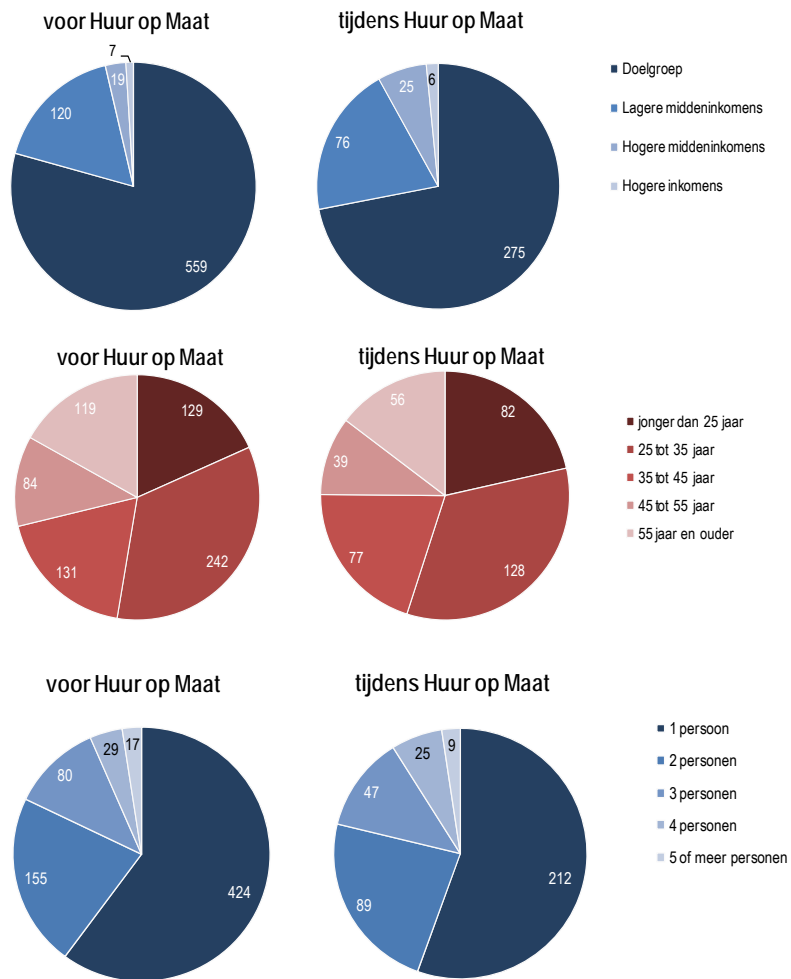


Bron: cijfers Woonbedrijf Ieder1 en Rentree, bewerking RIGO

6.8 Verhuringen

In Deventer zien we dat van de woningen van de experimentcorporaties na de invoering van een Huur op Maat een kleiner deel is verhuurd aan de doelgroep, een groter deel aan jongeren en een kleiner deel aan alleenstaanden.

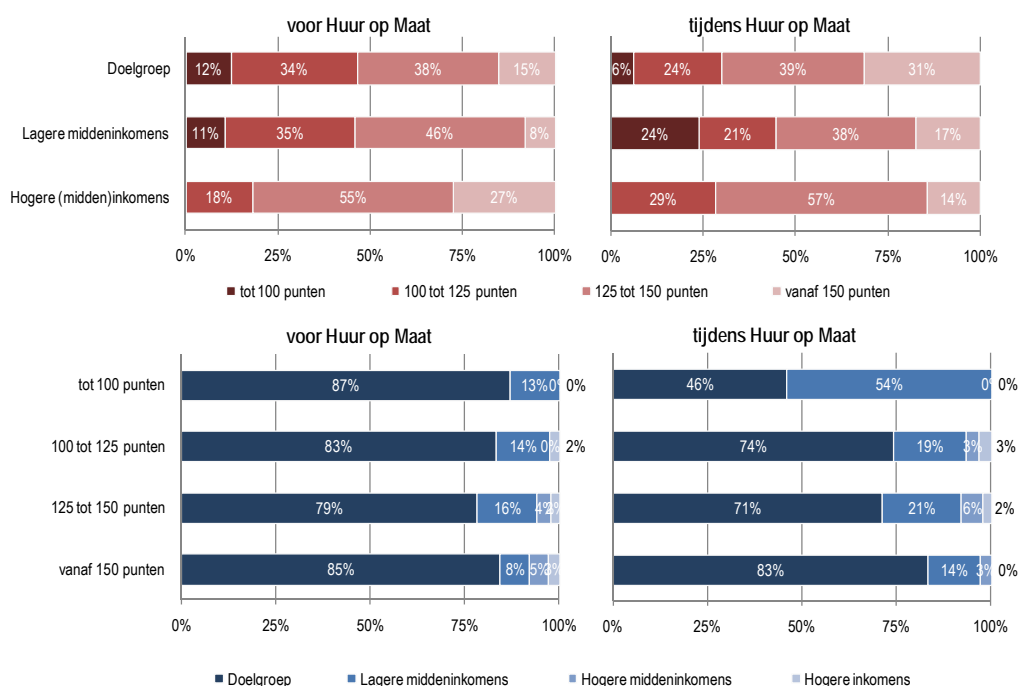
Figuur 6-5 Verhuringen experimentcorporaties in Deventer naar inkomen, leeftijd en aantal personen



Bron: cijfers Woningnet, Woonbedrijf Ieder1 en Rentree, bewerking RIGO

Wanneer we de blik beperken tot de Huur op Maat-woningen, dan valt vooral op dat de weinige woningen met minder dan 100 wws-punten vaker zijn verhuurd aan lagere middeninkomens.

Figuur 6-6 Verhuringen experimentwoningen naar inkomen en wws-punten

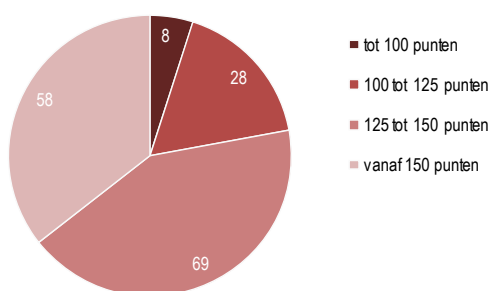


Bron: cijfers Woningnet, Woonbedrijf Ieder1 en Rentree, bewerking RIGO

6.9 Huur op Maat-contracten naar kwaliteit

De woningwaarderingspunten vormen een indicator voor de kwaliteit van de woningen. Ruim driekwart van de verhuurde woningen heeft meer dan 125 punten. Woonbedrijf Ieder1 heeft ervoor gekozen om vooral woningen met veel wws-punten via Huur op Maat te verhuren.

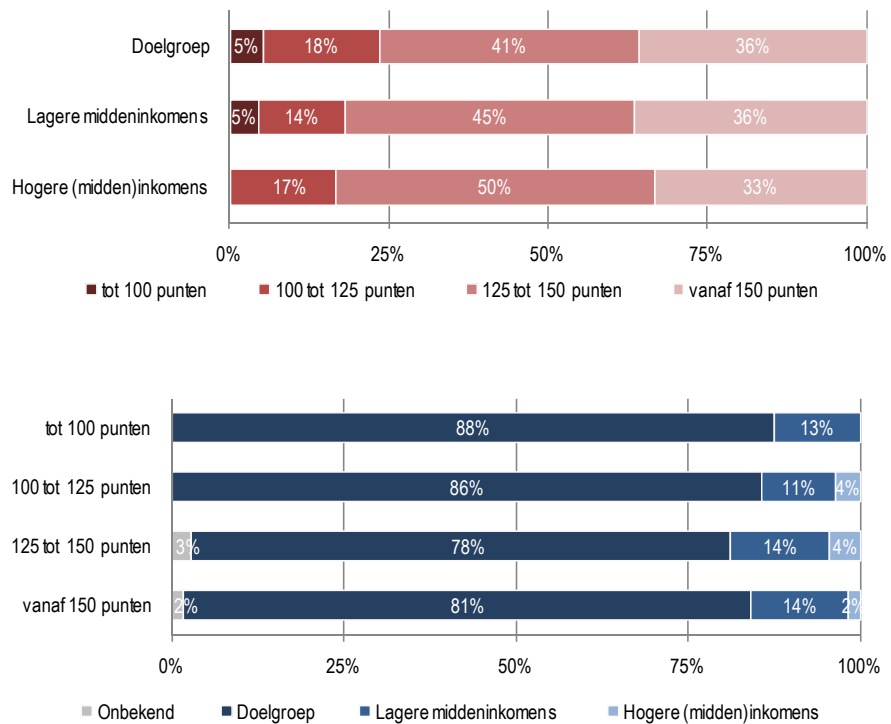
Figuur 6-7 Verdeling Huur op Maat-contracten naar wws-punten



Bron: cijfers Woonbedrijf Ieder1 en Rentree, bewerking RIGO

Figuur 6-8 laat zien dat het aantal wws-punten van de woningen die de doelgroep is gaan huren, sterk varieert. Er is nauwelijks een verband te zien tussen het inkomen en de kwaliteit van de woningen. In elke wws-klasse zijn is meer dan driekwart van de woningen aan de doelgroep verhuurd.

Figuur 6-8 Huur op Maat-contracten naar inkomen en wws-punten

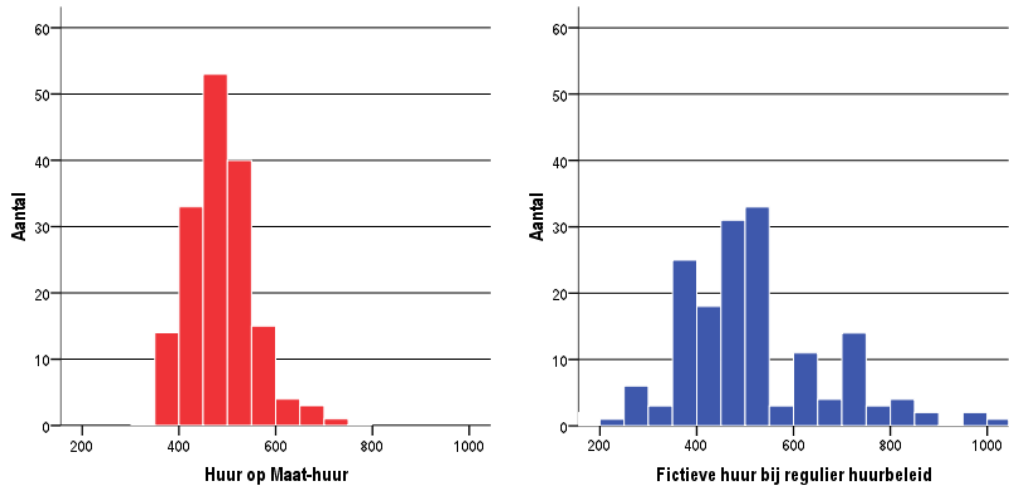


Bron: cijfers Woonbedrijf Ieder1 en Rentree, bewerking RIGO

6.10 Huren, punt prijzen en verdeling van korting

Figuur 6-9 laat de verdeling van de huurprijzen (met aftrek van korting) zien van de Huur op Maat-woningen die zijn verhuurd. Daarnaast staat de verdeling van de streefhuren van dezelfde woningen, volgens het reguliere huurbeleid van Rentree en Woonbedrijf Ieder1.

Figuur 6-9 Rekenuren²² van afgesloten Huur op Maat-contracten vergeleken met regulier huurbeleid



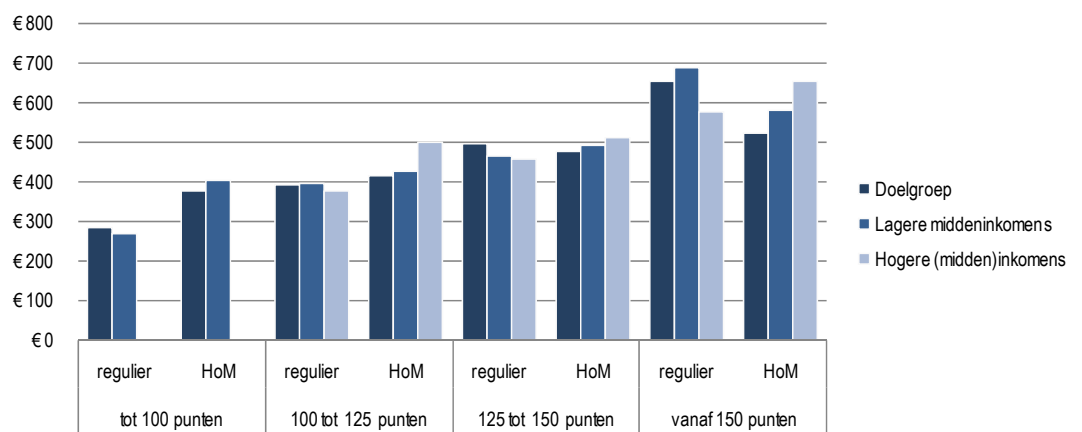
Bron: cijfers Woonbedrijf Ieder1 en Rentree, bewerking RIGO

De totale huursom bij aanvang van elk huurcontract met Huur op Maat lag in het eerste halfjaar 7% lager dan bij het reguliere huurbeleid.

Figuur 6-10 vergelijkt per inkomensgroep de gemiddelde Huur op Maat-huur voor woningen uit verschillende wws-klassen met het reguliere huurbeleid, wanneer Huur op Maat niet was ingevoerd.

Voor de hogere (midden)inkomens geldt dat zij bij Huur op Maat in elke wws-klasse meer moeten betalen dan in het reguliere huurbeleid. Zij betalen tevens meer voor dezelfde kwaliteit dan huurders met een lager inkomen.

Figuur 6-10 Gemiddelde huur bij HoM-verhuring, vergeleken met regulier huurbeleid, naar wws-punten en inkomensgroep



Bron: cijfers Woonbedrijf Ieder1 en Rentree, bewerking RIGO

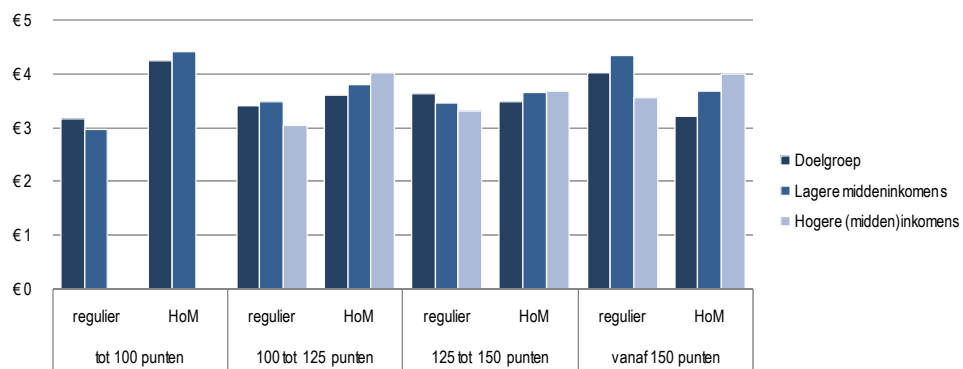
voetnoot

²² Inclusief subsidiabele servicekosten.

Voor huurders uit de doelgroep en de lagere middeninkomengroep is het huren van een woning met een hoog aantal wws-punten goedkoper bij Huur op Maat dan in het reguliere huurbeleid.

Voor alle huurders geldt, zowel in het reguliere huurbeleid als bij Huur op Maat, dat zij (gemiddeld) meer moeten gaan betalen wanneer zij een betere woning (met meer wws-punten) willen huren. Figuur 6-11 laat evenwel zien dat alleen bij Huur op Maat de gemiddelde puntprijs afneemt voor de doelgroep en de lage middeninkomens, naarmate het aantal wws-punten stijgt. Met andere woorden: het huren van een woning met meer wws-punten is weliswaar duurder dan een woning met weinig punten, maar de prijs-kwaliteitverhouding is beter.

Figuur 6-11 Gemiddelde puntprijs bij HoM-verhuuring, vergeleken met regulier huurbeleid, naar wws-punten en inkomensgroep



Bron: cijfers Woonbedrijf Ieder1 en Rentree, bewerking RIGO

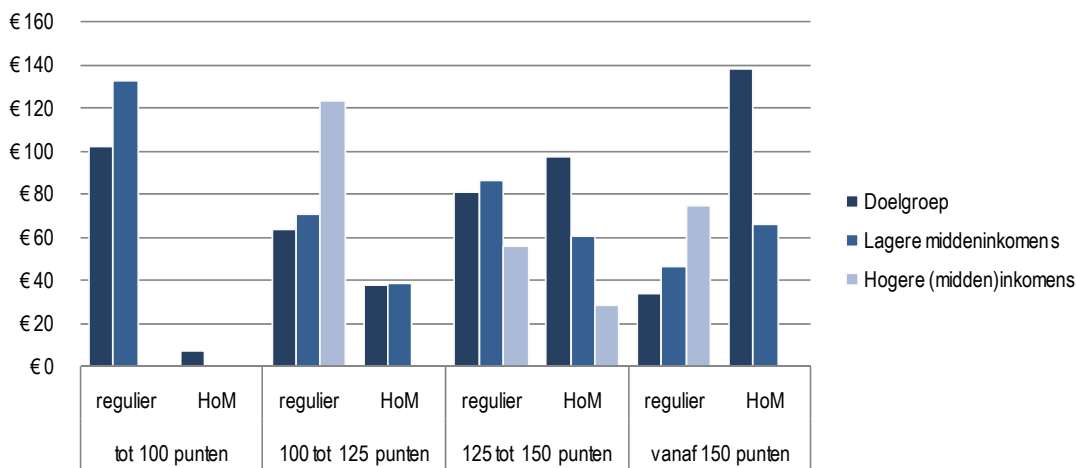
Verdeling van kortingen

Het verschil tussen de reële huurprijs en de werkelijk betaalde huurprijs kan worden beschouwd als middelen die gebruikt worden voor de betaalbaarheid van de woningen. Anders dan in het reguliere huurbeleid is de verdeling van deze middelen bij Huur op Maat niet gebonden aan de woning maar ook afhankelijk van het inkomen. Hierdoor ontstaat een andere verdeling (Figuur 6-12).

De middelen zijn bij Huur op Maat veel minder terechtgekomen bij woningen tot 100 punten. Bij Huur op Maat krijgen huurders van Woonbedrijf Ieder1 en Rentree bij woningen met weinig wws-punten meestal geen korting, terwijl ze in het reguliere huurbeleid wel kunnen profiteren van vaste lage huren die onder de reële huurprijs liggen.

Bij Huur op Maat zijn de middelen meer bij de hogere wws-klassen terechtgekomen en dan met name bij de doelgroep. Dankzij de Huur op Maat-korting zijn woningen met meer kwaliteit bereikbaar geworden voor de doelgroep.

Figuur 6-12 Gemiddeld verschil tussen huurprijs en reële huur bij HoM-verhuring, vergeleken met regulier huurbeleid, naar wws-punten en inkomensgroep



Bron: cijfers Woonbedrijf Ieder1 en Rentree, bewerking RIGO

6.11 Huurtoeslag en huurquotes

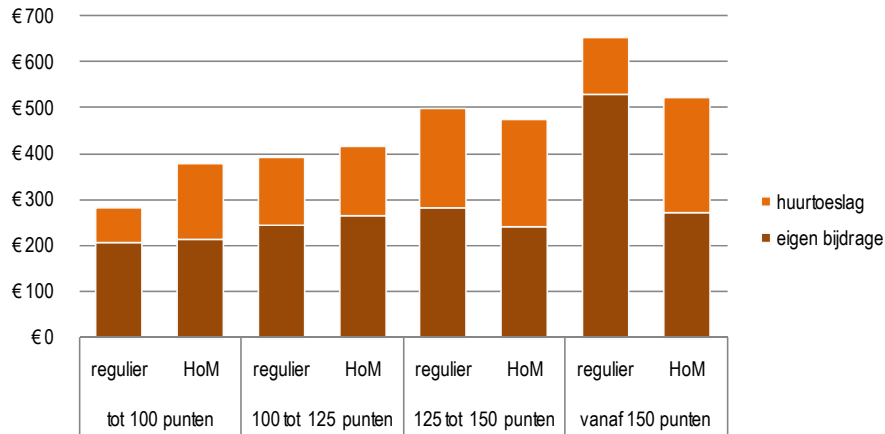
Bij woningen met weinig wws-punten moet de doelgroep bij Huur op Maat meer betalen dan in het reguliere huurbeleid. Dit verschil wordt voor het grootste deel gecompenseerd door extra huurtoeslag.

Figuur 6-13 laat, op basis van een schatting, zien welk deel van de huur door de huurtoeslag wordt gecompenseerd. De huurtoeslag neemt toe naarmate de huur hoger ligt. Daarmee dempt de huurtoeslag de verschillen tussen Huur op Maat en het reguliere huurbeleid. Dit is met name het geval bij de woningen tot 100 punten, die bij Huur op Maat gemiddeld duurder zijn dan in het reguliere huurbeleid.

Bij de woningen vanaf 150 punten zien we het effect van het feit dat dankzij Huur op Maat meer woningen voor de doelgroep onder de huurtoeslaggrens vallen. In het reguliere huurbeleid was de huur van veel van deze woningen te hoog geweest om huurtoeslag te krijgen en waren deze woningen daarmee onbetaalbaar geworden. Door de Huur op Maat-korting wordt de huurprijs onder de huurtoeslaggrens gebracht, waardoor de doelgroep aanspraak kan maken op huurtoeslag.

Wanneer we de huur verminderen met de huurtoeslag, dan zien we dat de doelgroep in elke wws-klasse veel minder betaalt voor een woning dan huurders met een hoger inkomen.

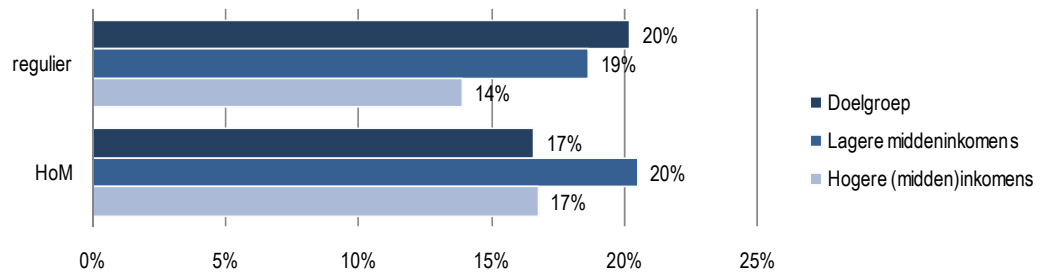
Figuur 6-13 Gemiddelde huur van HoM-verhuringen aan de doelgroep, vergeleken met regulier huurbeleid, naar geschatte huurtoeslag en eigen bijdrage²³



Bron: cijfers Woonbedrijf Ieder1 en Rentree, bewerking RIGO

Figuur 6-14 geeft een indicatie van de huurquote per inkomensgroep.²⁴ Als we kijken naar het deel van het inkomen dat opgaat aan huur, dan betalen huurders uit de doelgroep bij Huur op Maat een kleiner deel van hun inkomen aan huur dan bij het reguliere huurbeleid, terwijl huurders met een hoger inkomen meer moeten betalen.

Figuur 6-14 Huurquote (mediaan) bij HoM-verhuring (incl. huurtoeslag), vergeleken met regulier huurbeleid, naar inkomensgroep



Bron: cijfers Woonbedrijf Ieder1 en Rentree, bewerking RIGO

voetnoot

²³ Bij gebrek aan huurtoeslaggegevens is de huurtoeslag berekend volgens de reguliere systematiek. Met uitzonderingen is geen rekening gehouden.

²⁴ De inkomensgegevens die voorhanden zijn, gaan uit van het belastbaar inkomen en bevatten geen informatie over uitkeringen. Daarom kan slechts een schatting worden gegeven van de huurquote van de doelgroep.

6.12 Draagvlak

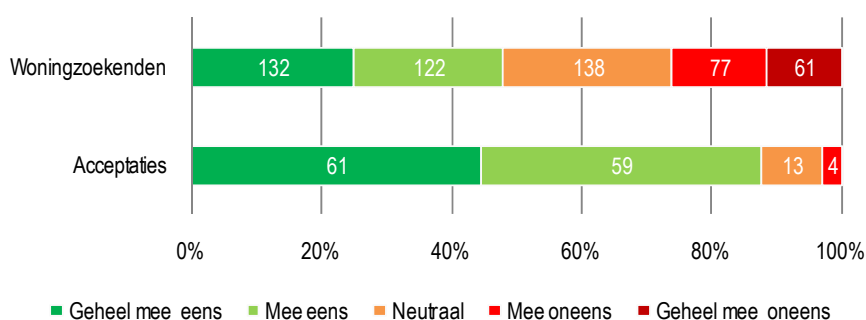
Onder de woningzoekenden bij Rentree en Woonbedrijf Ieder1 zijn in totaal 3404 vragenlijsten verspreid. Daarvan zijn er 532 ingevuld. Daarnaast zijn 163 Huur op Maat-huurders geënkquêteerd.

6.12.1 Bekendheid en informatievoorziening

Bijna de helft van de actief woningzoekenden (48%) geeft aan bekend te zijn met Huur op Maat, een iets kleiner deel (40%) zegt wel eens op een Huur op Maat-woning gereageerd te hebben. Een bijna even groot deel (36%) heeft daar nog niet op gereageerd en een kwart weet niet of zijn of haar reactie een Huur op Maat-woning betrof. 29% van de actief woningzoekenden is niet bekend met Huur op Maat.

Iets minder dan de helft (48%) van de woningzoekenden vindt de informatie over Huur op Maat duidelijk. Onder de respondenten die al een Huur op Maat-woning huren is dat deel aanmerkelijk groter; van hen zegt 88% de informatie wel duidelijk te vinden.

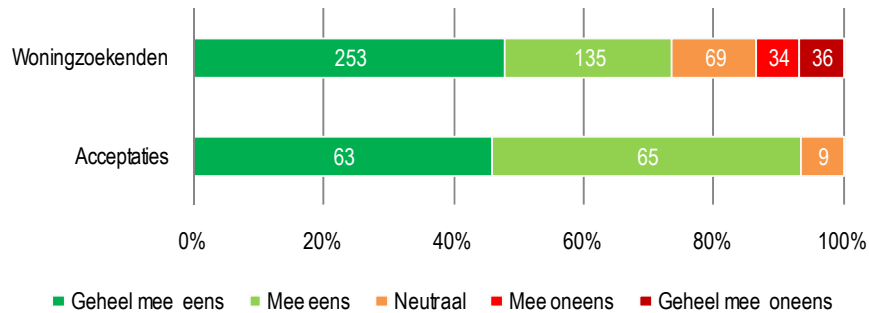
Figuur 6-15 Antwoorden op de stelling: ‘De informatie over Huur op Maat is duidelijk’



6.12.2 Huur op Maat en inkomen

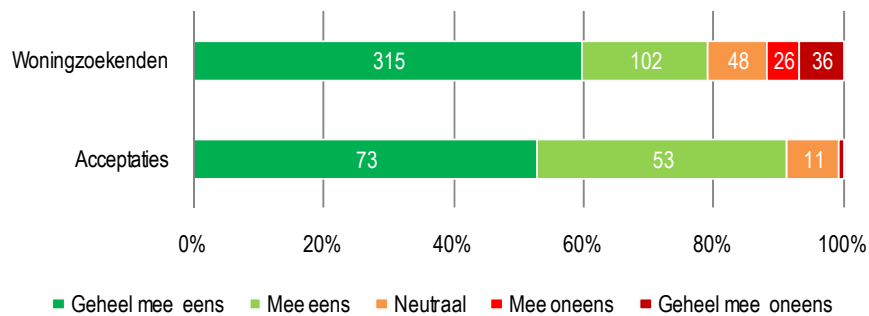
Bijna driekwart van de woningzoekenden is ervan op de hoogte dat de huurprijs bij Huur op Maat mede bepaald wordt door het inkomen van de huurder. Voor 13% van de woningzoekenden is dat niet het geval. Van de respondenten die al een Huur op Maat-woning huren weet verreweg het grootste deel wel dat het inkomen een rol speelt bij het vaststellen van de huurprijs.

Figuur 6-16 Antwoorden op de stelling: ‘Het is mij duidelijk dat de huur van Huur op Maat-woningen mede bepaald wordt door mijn inkomen’



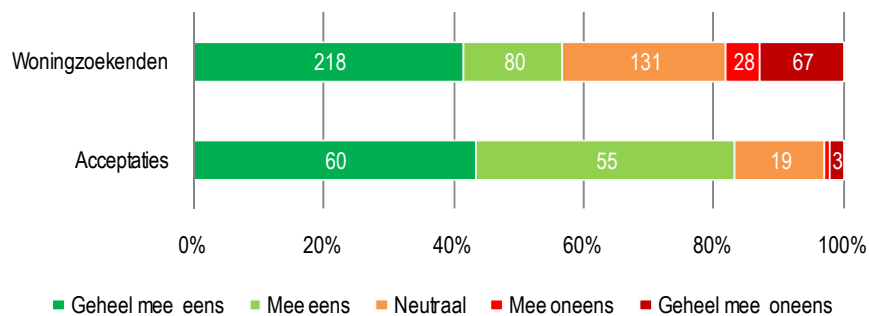
Dat mensen met een lager inkomen bij Huur op Maat minder huur betalen wordt, zowel onder de woningzoekenden als onder de huurders, over het algemeen een goed principe gevonden. Het aandeel dat het niet eens is met dit principe is onder de woningzoekenden groter dan onder de huurders (respectievelijk 12% en 1%).

Figuur 6-17 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’



Met de stelling dat Huur op Maat gunstig is, is het merendeel van de respondenten het eens. In verhouding zijn wel meer huurders dan woningzoekenden het eens met deze stelling (respectievelijk 91% en 79%).

Figuur 6-18 Antwoorden op de stelling: ‘Voor mij is Huur op Maat gunstig’



Het toekomstige inkomen speelt voor 56% van de woningzoekenden een rol bij de keuze voor een Huur op Maat-woning. Ruim een kwart beantwoordt deze stelling met 'neutraal' en 17% houdt bij deze keuze geen rekening met de ontwikkeling van het inkomen.

6.12.3 Huurprijsbekening

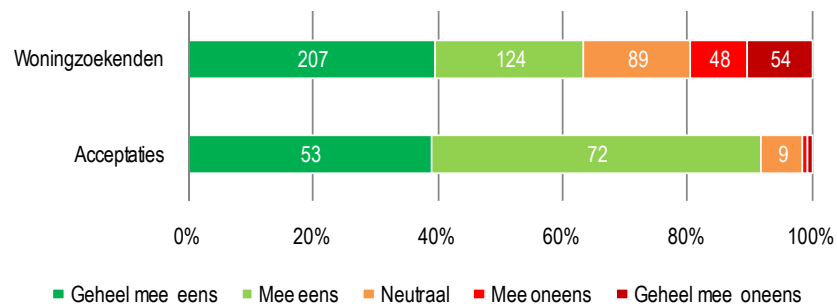
De stelling 'Het berekenen van de huurprijs voor Huur op Maat-woningen op de website is eenvoudig' wordt door 49% van de woningzoekenden bevestigd. Bijna een derde geeft op deze stelling een neutraal antwoord. 19% van de woningzoekenden geeft aan de berekening niet erg eenvoudig te vinden.

Het merendeel van de Huur op Maat-huurders (59%) vindt dat de berekening van de huurprijs op de website wel een goede indicatie geeft van de daadwerkelijke huurprijs. Daarnaast geeft een relatief groot deel (37%) op deze stelling een neutraal antwoord.

6.12.4 Inkomenstoets

Op de stelling 'Ik heb er geen moeite mee dat de woningcorporatie elk jaar mijn inkomen toetst' wordt door de meeste respondenten een bevestigend antwoord gegeven. In vergelijking tot de huurders geven de woningzoekenden vaker een neutraal of ontkennend antwoord. Voor 87% van de huurders is het ook duidelijk welke inkomensgegevens daarvoor aangeleverd dienen te worden.

Figuur 6-19 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'



7

Hilversum

7.1 Huur op Maat in Hilversum

Sinds 1 februari 2009 worden alle vrijkomende huurwoningen van Dudok Wonen en de Alliantie Gooi en Vechtstreek in de herstructureringswijken Hilversum Noord en Oost met Huur op Maat verhuurd. Huur op Maat wordt onder andere gebruikt om ervoor te zorgen dat de huur niet te hoog wordt voor huurders die na renovatie of sloop/nieuwbouw zouden willen terugkeren naar een opgeknapte woning in de oude wijk.

7.2 Opzet experiment

De *reële huur* werd aanvankelijk door beide corporaties op verschillende wijze bepaald. De Alliantie is gelijk vanaf het begin gestart met 100% van de maximale huurprijs. Dudok Wonen is gestart met laagste waarde van 4% van de WOZ-waarde en de maximale huur. Inmiddels hanteert ook Dudok Wonen 100% van de maximale huurprijs.

Er is gekozen voor één *kortingstabel* voor alle huishoudens met aflopende kortingen, rekening houdend met de grenzen van de huurtoeslag.

Tabel 7-1 Kortingstabel Huur op Maat Hilversum

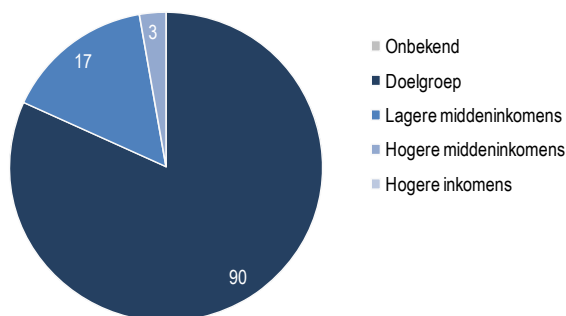
Reële huur (€)	Totaal inkomen (€)				
	28475	30000	35000	40000	44047
844	35	32	20	9	0
801	32	29	17	6	0
753	28	25	14	3	0
705	25	22	10	0	0
657	22	18	7	0	0
609	18	15	3	0	0
561	15	11	0	0	0
513	11	8	0	0	0
465	8	4	0	0	0
417	4	1	0	0	0
369	1	0	0	0	0

Bron: de Alliantie en Dudok Wonen

7.3 Huur op Maat-contracten naar inkomen

Sinds februari 2009 zijn in Hilversum Noord en Oost 110 Huur op Maat-contracten afgesloten: 66 door de Alliantie en 44 door Dudok Wonen.

Figuur 7-1 Verdeling Huur op Maat-contracten naar inkomensgroepen²⁵



Bron: cijfers de Alliantie en Dudok Wonen, bewerking RIGO

7.4 Doelstellingen

Het Huur op Maat-experiment in Hilversum loopt pas een half jaar. Daarom kunnen we alleen voorlopige conclusies trekken uit de resultaten. Dat doen we aan de hand van de vier hoofddoelstellingen van Huur op Maat.

Betaalbaarheid

De huurkortingstabel van de Alliantie en Dudok Wonen is zo opgesteld dat het grootste deel van de Huur op Maat-woningen betaalbaar is voor huishoudens met een inkomen tot 28.500 euro.

In het reguliere huurbeleid zou 48% van de Huur op Maat-woningen een huur hebben gehad tot de aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens en 63% een huur tot de aftoppingsgrens voor drie- en meerpersoonshuishoudens.

Bij Huur op Maat wordt de huur door de korting voor de doelgroep afgetopt tot onder de aftoppingsgrenzen. Dit geldt voor woningen met een reële huur tot €645 voor één- en tweepersoonshuishoudens en tot €844 voor drie- en meerpersoonshuishoudens. In het eerste halfjaar van het experiment had 72% van de verhuurde Huur op Maat-woningen een reële huur tot €645 en 100% tot €844.

Dit betekent voor de doelgroep dat bij Huur op Maat meer woningen een huur onder de aftoppingsgrens hebben in vergelijking met het reguliere huurbeleid: 98% in plaats van 48% voor kleine huishoudens tot drie personen en 100% in plaats van 63% voor grote huishoudens vanaf drie personen. Hierdoor is de betaalbaarheid voor de doelgroep verbeterd.

Jongeren tot 23 jaar uit de doelgroep konden overigens voor geen enkele woning huurtoeslag krijgen: niet via Huur op Maat, maar ook niet via het reguliere huurbe-

voetnoot

²⁵ Zie voor de definitie van de inkomensgroepen bijlage 1.

leid. Dat komt omdat de specifieke jongerenwoningen niet meedoen in het experiment.

De bruto huurquote van huishoudens met een lager middeninkomen bedroeg 23% en van hogere middeninkomens 22%. De maximale huurquotes van midden- en hogere inkomens zijn in lijn met de SEV-normen voor acceptabele huurquotes.

Keuzevrijheid

In Hilversum gelden normaliter huurinkomensnormen, waardoor huishoudens met een inkomen tot ruim 20.000 euro niet in aanmerking komen voor woningen boven de tweede aftoppingsgrens. Deze huurinkomensnormen gelden niet voor Huur op Maat-woningen, omdat de huur van de woning via de kortingstabel 'passend' gemaakt wordt bij het (inkomen van het) huishouden in plaats van andersom.

Ten tweede zijn meer woningen betaalbaar geworden voor de doelgroep van de huurtoeslag, behalve voor jongeren tot 23 jaar (zie 'Betaalbaarheid'). Hierdoor zijn meer woningen binnen het financiële bereik van de woningzoekenden gekomen.

De toegenomen keuzevrijheid heeft ervoor gezorgd dat bij woningen met een hoge kwaliteit meer reacties van en verhuringen aan de doelgroep te zien zijn dan vóór de invoering van Huur op Maat.

Woningzoekenden uit de doelgroep hebben gebruikgemaakt van de toegenomen keuzevrijheid door woningen te huren die in het reguliere huurbeleid boven de aftoppingsgrenzen zouden hebben gelegen. Dit geldt voor de helft van de huishoudens uit de doelgroep die een Huur op Maat-woning hebben gehuurd.

Doelmatige besteding van middelen

De huurkortingen komen vooral terecht bij huishoudens uit de doelgroep die een woning met een hoge kwaliteit (veel wws-punten) huren.

Prijs en kwaliteit

De reële huurprijs is bij beide experimentcorporaties gebaseerd op een vast percentage van de maximale huur en weerspiegelt daarmee de kwaliteitsverschillen volgens het woningwaarderingssysteem. De kortingen zorgen ervoor dat voor dezelfde kwaliteit door verschillende huishoudens verschillende prijzen worden betaald. Voor elk huishouden afzonderlijk geldt daarentegen dat de prijs stijgt naarmate de kwaliteit toeneemt. Door de olopende kortingspercentages wordt dit effect enigszins gedempt.

7.5 Meetpunten

Huurinkomsten

De aanvangshuren van de Huur op Maat-contracten lagen 14% lager dan bij het reguliere huurbeleid. Wanneer Huur op Maat niet zou zijn ingevoerd, dan hadden beide experimentcorporaties een streefhuurbeleid gehanteerd dat dicht tegen 100% van de maximale huur had gelegen.

Huurtoeslag

Door Huur op Maat zijn meer woningen toegankelijk en betaalbaar geworden voor de huurtoeslagdoelgroep. Uit de verhuringen blijkt dat de doelgroep hiervan gebruik heeft gemaakt. Bovendien hebben meer woningen een huur die net onder de aftoppingsgrens ligt. Daarom verwachten we dat het beslag op de huurtoeslag toegenomen is.

Draagvlak

De meerderheid van de woningzoekenden en de huurders van Huur op Maat-woningen heeft een positief oordeel over Huur op Maat. Driekwart van de respondenten onder de woningzoekenden staat achter het principe dat mensen minder huur betalen als zij een lager inkomen hebben. Dit geldt, in mindere mate, ook voor huishoudens met een hoger inkomen. Nieuwe huurders zijn over het algemeen positiever dan woningzoekenden.

7.6 Implementatie

In augustus 2009 heeft een groepsbespreking plaatsgevonden met verschillende medewerkers van beide experimentcorporaties over de implementatie van Huur op Maat.

Bij Dudok Wonen is Huur op Maat uitgelegd aan de klantenservice en is een cursusochtend georganiseerd voor woonconsulenten. De woonconsulenten van Dudok Wonen zijn vaak bij elkaar geweest en hebben duidelijke uitleg (en naslagmateriaal) gehad. Daar is men zeer tevreden over. Ook medewerkers die niet met Huur op Maat werken zijn geïnformeerd.

Bij De Alliantie G&V zijn de direct betrokkenen (verhuurmakelaars en projectleider) regelmatig samengekomen voor de implementatie van Huur op Maat in beleid en uitvoering. Er is een externe ingehuurd, die hen heeft bijgestaan. Het Klantinformatiecentrum is apart geïnformeerd om vragen te beantwoorden. Er werden echter weinig vragen gesteld.

De communicatie richting de woningzoekenden werd gericht vanuit de twee corporaties gezamenlijk. Er is één persoon aangesteld voor communicatie vanuit beide corporaties. In december 2008 is door Woningnet aan alle ingeschreven woningzoekenden een e-mail gestuurd dat per 1 februari 2009 Huur op Maat van start zou gaan onder verwijzing naar de website. In januari is ook aan iedereen een mailing gedaan per post. Verder is aandacht besteed via de website Woningnet, de Woonbode, lokale kranten, een huurdersblad en een aparte Huur op Maat-brochure. Er is ook twee keer een presentatie gegeven voor de gemeenteraad.

Bij advertenties van Huur op Maat-woningen verschijnt het Huur op Maat-teken (%) en een link naar de Huur op Maat-website en rekentool. Automatisch wordt de reële huur als huurprijs vermeld. Bij een zoekopdracht via Woningnet worden ook Huur op Maat-woningen vermeld die in eerste instantie een te hoge huurprijs hebben, maar na korting onder de opgegeven huurprijs vallen.

De indruk heerst dat Huur op Maat goed begrepen wordt door de woningzoekenden: er komen nauwelijks vragen en tot nog toe zijn er geen negatieve reacties geweest. Dudok Wonen verhuurt vrijwel alleen aan jongeren, die Huur op Maat wellicht sneller begrijpen dan ouderen. De Alliantie heeft echter ook geen problemen ervaren met de ouderen. In de eerste maand kwamen wel opmerkingen als "Wat zijn de woningen ineens duur!", met name van ouderen, maar dat kwam relatief weinig voor.

Huur op Maat-verhuringen kosten veel meer tijd dan reguliere verhuringen. Intakegesprekken vinden bij Huur op Maat face-to-face in plaats van telefonisch. Bij de Alliantie worden reguliere verhuringen grotendeels schriftelijk en telefonisch afgehandeld, vooraf wordt een concept van het contract naar de huurder gestuurd. De meeste vragen komen dan telefonisch en het ondertekenen gaat daardoor sneller.

Het Huur op Maat-contract is ingewikkelder dan het reguliere contract. Er staan meer moeilijke begrippen in en dat roept veel vragen op bij de huurders. Voor de woonconsulenten is het soms ook lastig om alles goed uit te leggen.

Het berekenen van de Huur op Maat-huur wordt gedaan door woonconsulenten tijdens het intakegesprek. Voor het gebruik van de rekentool is een oefenochtend geweest waar gezamenlijk contracten werden ingevoerd.

Voor Huur op Maat-verhuringen moeten bewijsstukken overhandigd worden. Het aanleveren van bewijsstukken levert voor huurders meestal geen problemen op. De hoogte van de kortingen wordt in 2009 gebaseerd op het inkomen van 2007. Dat inkomen wordt bepaald aan de hand van een IB60-formulier of een berekening zorgtoeslag van 2007. Als mensen dat niet kunnen overleggen, volstaat een definitieve aanslag inkomstenbelasting. Als huurders niet voldoen aan het verzoek om inkomensgegevens wordt de maximale huur berekend. Rechtstreeks contact met de belastingdienst zou een grote verbetering zijn. Om dat te krijgen moeten woningcorporaties HIP (Huur Informatie Punt) gemaakt worden, maar dat kan niet als dat slechts voor Huur op Maat nodig is. Wat wel als probleem ervaren wordt is dat de kortingen gebaseerd worden op het salaris van twee jaar geleden. Hierdoor kan het voorkomen dat korting gegeven wordt aan mensen die inmiddels een riant inkomen hebben.

Indien voor mensen het inkomen plotseling wegvalt of (meer dan 20%) lager wordt kan een beroep worden gedaan op de hardheidsclausule. De huur kan dan verlaagd worden. De hardheidsclausule is echter wel fraudegevoelig omdat er geen volledig zicht is op de werkelijke situatie. De corporaties moeten uitgaan van loonstroken en jaaropgaven. Die zijn minder betrouwbaar dan gegevens van de Belastingdienst.

De primaire systemen waarmee de corporaties werkten zijn niet aangepast voor Huur op Maat. Binnen het bestaande systeem is gezocht naar de mogelijkheden en dat werkt. Dudok Wonen was wel van plan om vanaf begin met een nieuw systeem te werken, maar dat gebeurt pas vanaf 1 november 2009. In het nieuwe systeem van Dudok Wonen zit Huur op Maat ingepast en hoeft de registratietool niet meer apart gebruikt te worden. Automatisering is niet uitbesteed.

De door SEV ontwikkelde registratietool staat los van het systeem en werkt goed en duidelijk. Mensen die ermee moeten werken begrijpen het goed. Er moeten wel veel extra handelingen verricht worden. Bij de Alliantie moeten registraties weer verwijderd worden als een woning niet geaccepteerd wordt. Bezichtiging van de woning vindt namelijk plaats na de intake. Bij Dudok Wonen wordt andersom gewerkt, dus hoeven geen registraties verwijderd te worden.

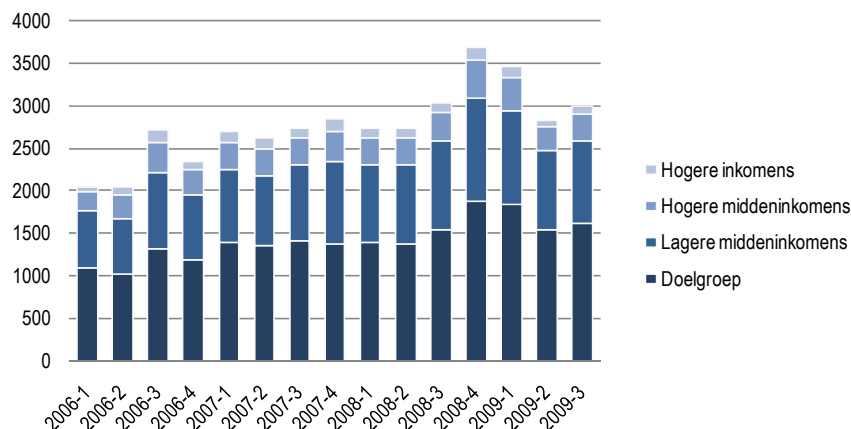
7.7 Zoekgedrag van woningzoekenden

In Hilversum bezitten De Alliantie en Dudok Wonen het merendeel van het huur-aanbod. Ongeveer de helft van de vrijkomende huurwoningen in Hilversum staat in de herstructureringswijken Noord en Oost.

De verdeling van het vrijkomend aanbod verloopt via het regionale aanbodstelsel van Woningnet voor de Gooi- en Vechtstreek. We beperken de analyse tot de gemeente Hilversum. Per kwartaal varieert het aantal actief woningzoekenden daar van 3.300 tot 4.900. Ruim twee derde deel van de actief woningzoekenden zoekt (ook) in de twee Huur op Maat herstructureringswijken.

Van de (in de twee herstructureringswijken) actief woningzoekenden, behoort ongeveer de helft tot de doelgroep. Een derde deel behoort niet tot de doelgroep, maar heeft een inkomen lager dan de voormalige ziekenfondsgrens (lage middeninkomens). Voor heel Hilversum zijn de actief woningzoekenden hetzelfde verdeeld over de verschillende inkomenscategorieën.

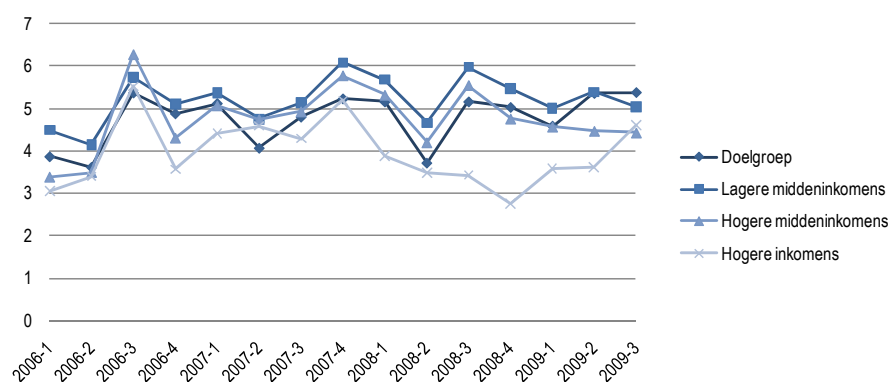
Figuur 7-2 Ontwikkeling aantal actief woningzoekenden naar inkomen, per kwartaal, in de twee herstructureringswijken



Bron: cijfers Woningnet, bewerking RIGO

Over het algemeen ligt het gemiddeld aantal reacties per woningzoekende in de experimentgebieden rond de 5. In Figuur 7-3 is te zien dat dit aantal na de invoering van Huur op Maat redelijk constant is gebleven. Alleen de hogere inkomens lijken meer te zijn gaan reageren.

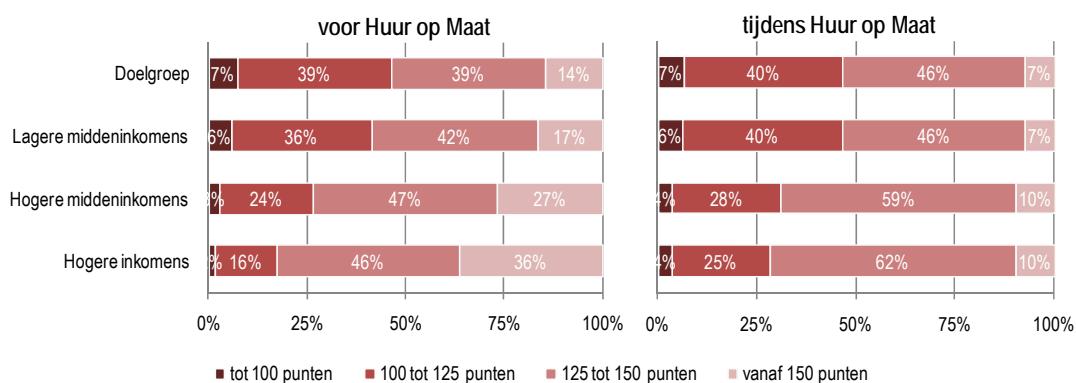
Figuur 7-3 Ontwikkeling gemiddeld aantal reacties per inkomensgroep, in de twee herstructureringswijken



Bron: cijfers Woningnet, bewerking RIGO

Bij elke inkomenscategorie is het aandeel reacties op woningen van 150 punten of meer afgenomen. Dit wordt veroorzaakt door een kleiner aanbod van deze woningen tijdens Huur op Maat (10%) dan voor Huur op Maat (22% van het aanbod). Verder zien we weinig verschuivingen in het reactiepatroon van woningzoekenden.

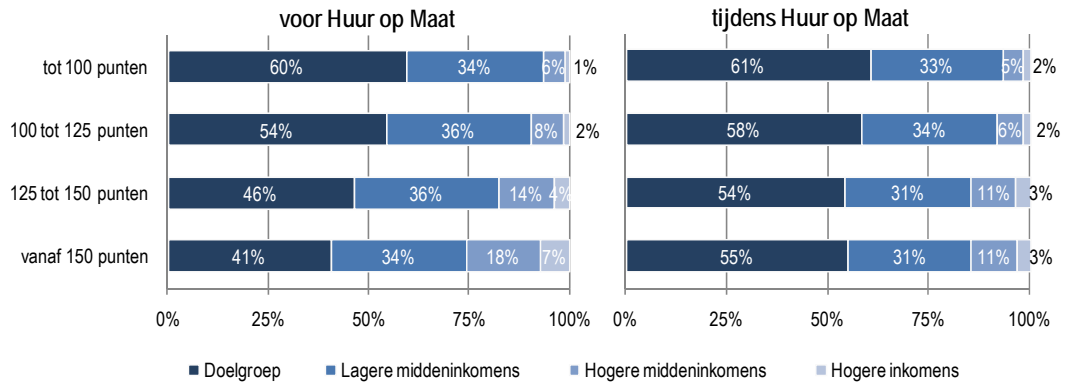
Figuur 7-4 Reacties van woningzoekenden naar inkomen en wws-punten, voor en tijdens experiment, voor de twee herstructureringswijken



Bron: cijfers Woningnet, bewerking RIGO

Hiervoor is per inkomensklasse gekeken naar het aandeel reacties op wws-klassen. Daarnaast kan gekeken worden naar het aandeel van de inkomensklassen per wws-klasse. Dan blijkt het aandeel van de doelgroep bij woningen van minimaal 125 wws-punten groter te zijn tijdens Huur op Maat dan voor Huur op Maat. Het aandeel van de hogere (midden)inkomens is afgenomen. In de overige wijken van Hilversum is dit nauwelijks het geval.

Figuur 7-5 Reacties van woningzoekenden naar inkomen en wws-punten, voor en tijdens experiment, voor de twee herstructureringswijken

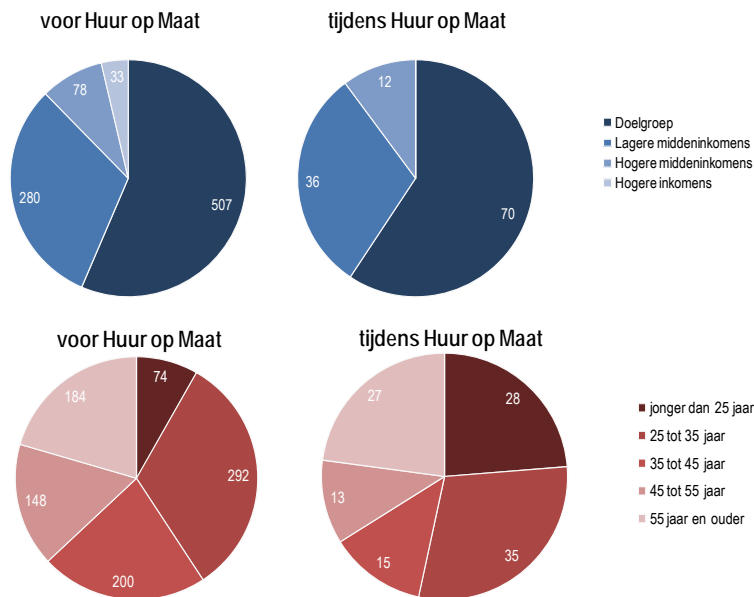


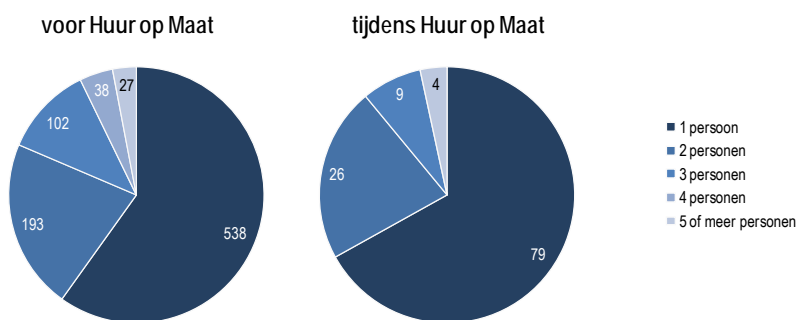
Bron: cijfers Woningnet, bewerking RIGO

7.8 Verhuringen

Na de invoering van Huur op Maat zijn in de experimentwijken geen woningen meer verhuurd aan hogere inkomens. Ook zijn er meer jongeren en alleenstaanden aan bod gekomen.

Figuur 7-6 Verhuringen Hilversum Noord en Oost naar inkomen, leeftijd en aantal personen

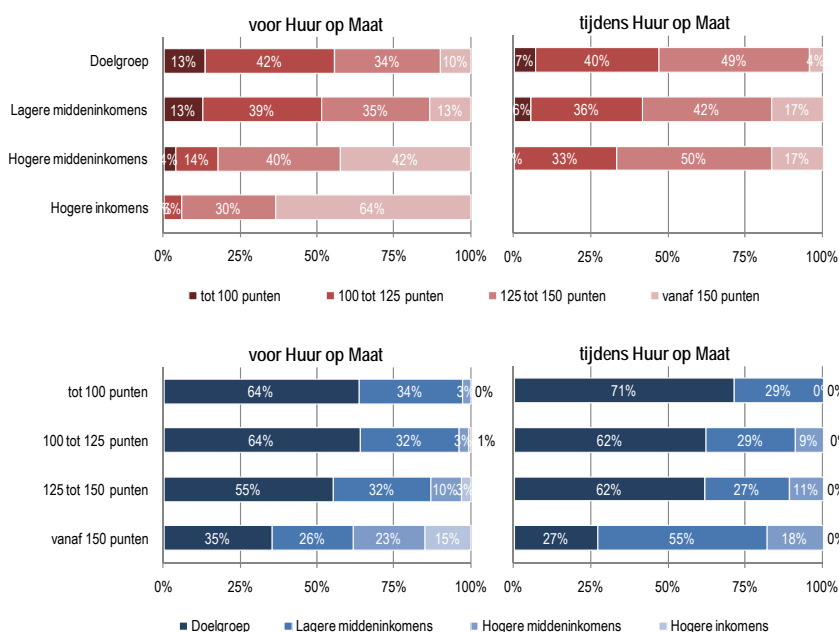




Bron: cijfers Woningnet, bewerking RIGO

In Hilversum Noord en Oost zijn tijdens het experiment niet meer woningen met veel wws-punten aan de doelgroep verhuurd dan voorheen, integendeel. Dit is contrair aan het patroon dat we bij de reacties zagen.

Figuur 7-7 Verhuringen Hilversum Noord en Oost naar inkomen, leeftijd en aantal personen

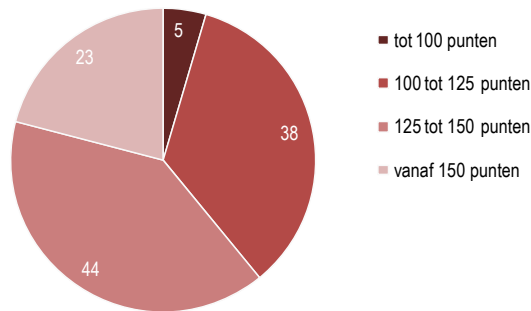


Bron: cijfers Woningnet, de Alliantie en Dudok Wonen, bewerking RIGO

7.9 Huur op Maat-contracten naar kwaliteit

Sinds februari 2009 zijn in Hilversum Noord en Oost 110 Huur op Maat-contracten afgesloten: 66 door de Alliantie en 44 door Dudok Wonen. Het grootste deel van de Huur op Maat-woningen had 125 tot 150 wws-punten.

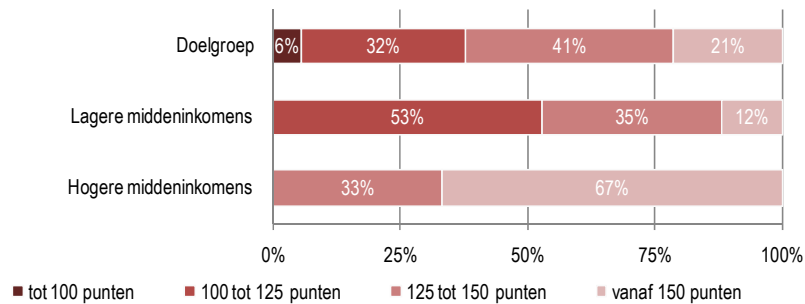
Figuur 7-8 Verdeling Huur op Maat-contracten naar wws-punten



Bron: cijfers de Alliantie en Dudok Wonen, bewerking RIGO

Figuur 7-9 laat zien dat de verdeling van de contracten naar wws-punten samenhangt met het inkomen. Woningen tot 100 wws-punten zijn alleen aan de doelgroep verhuurd. De hogere middeninkomens hebben vooral woningen met veel wws-punten gehuurd.

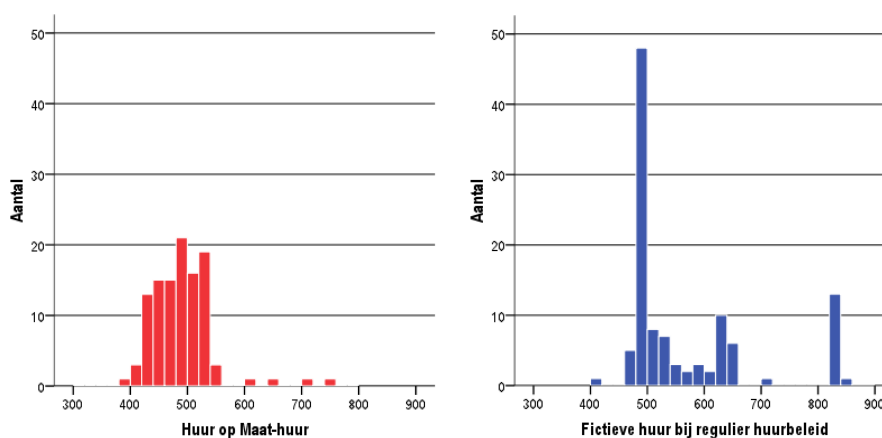
Figuur 7-9 Huur op Maat-contracten naar inkomen en wws-punten



Bron: cijfers de Alliantie en Dudok Wonen, bewerking RIGO

7.10 Huren, punt prijzen en verdeling van middelen

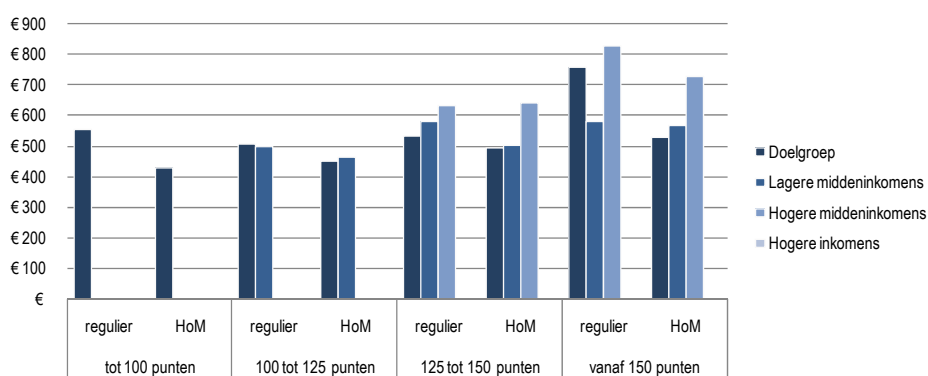
Figuur 7-10 laat de spreiding van de huren zien die de Huur op Maat-woningen hebben gekregen en vergelijkt deze met de streefhuren van deze woningen volgens het reguliere huurbeleid van de experimentcorporaties. De huren die huurders met een Huur op Maat-contract (na aftrek van korting) moeten betalen, liggen bijna allemaal onder de aftoppingsgrenzen. Bij het reguliere huurbeleid is weliswaar een piek te zien onder de aftoppingsgrens voor een en twee personen, maar een groot deel van de huren zou daarboven liggen.

Figuur 7-10 Huurspreiding van afgesloten Huur op Maat-contracten vergeleken met regulier huurbeleid

Bron: cijfers de Alliantie & Dudok Wonen, bewerking RIGO

Het eerste halfjaar van Huur op Maat waren de totale huuropbrengsten per saldo veel lager (-14%) dan wanneer het reguliere huurbeleid van toepassing zou zijn geweest. Beide corporaties komen lager uit dan bij het reguliere huurbeleid: de Alliantie -17% en Dudok Wonen -10%. De oorzaak hiervoor ligt in het feit dat beide corporaties streefhuren hanteren die dicht bij de reële huur liggen.

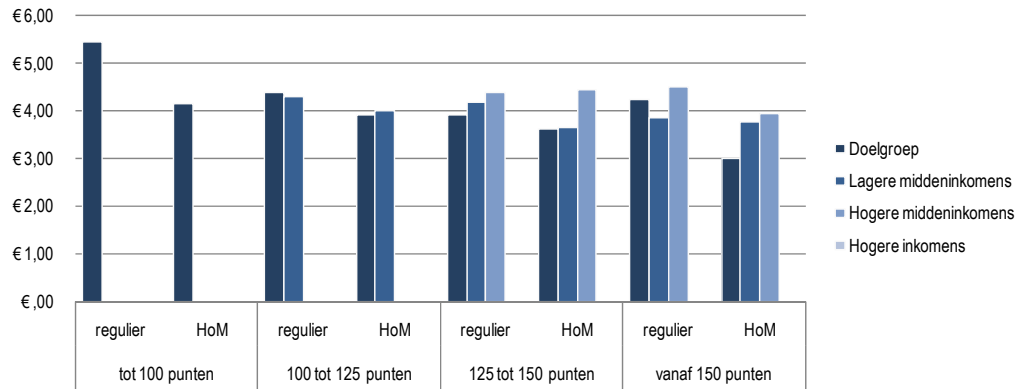
Figuur 7-11 geeft de gemiddelde huur voor woningen uit verschillende wws-classes per inkomensgroep weer. Bij de categorieën 125 tot 150 en 150 of meer wws-punten is te zien dat bij Huur op Maat de gemiddelde huur afneemt naarmate men een lager inkomen heeft. Bij het reguliere huurbeleid is dit niet het geval.

Figuur 7-11 Gemiddelde huur bij HoM-verhuuring, vergeleken met regulier huurbeleid, naar wws-punten en inkomensgroep

Bron: cijfers De Alliantie en Dudok Wonen, bewerking RIGO

Eenzelfde beeld is te zien bij de gemiddelde prijs per wws-punt (Figuur 7-12). Vooral bij de woningen met meer wws-punten betaalt de huurder met een Huur op Maat-contract meer naarmate het inkomen stijgt, terwijl dit bij het regulier beleid niet het geval is. De puntprijs neemt af naarmate het aantal punten stijgt.

Figuur 7-12 Gemiddelde puntprijs bij HoM-verhuur, vergeleken met regulier huurbeleid, naar wws-punten en inkomensgroep

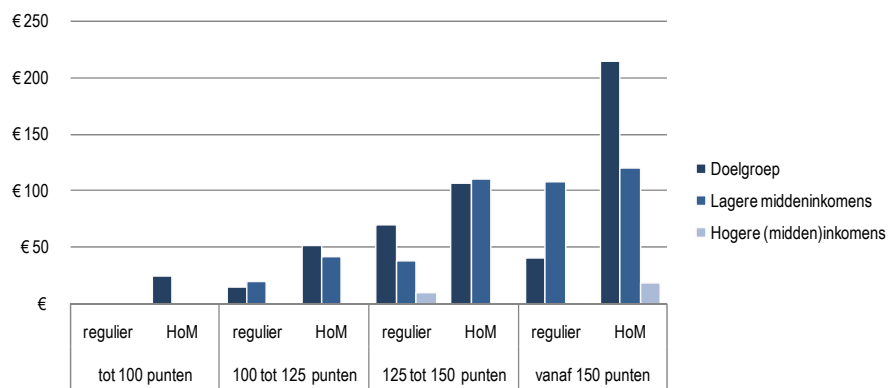


Bron: cijfers De Alliantie en Dudok Wonen, bewerking RIGO

Verdeling van kortingen

In Figuur 7-13 is van de Huur op Maat-woningen zowel van de Huur op Maat-huur als de reguliere streefhuur het verschil met de reële huur te zien. Hierdoor wordt duidelijk bij welke inkomensgroepen en welke woningen de middelen vooral terecht komen. De middelen bij Huur op Maat worden gericht ingezet voor het bevorderen van de woonkwaliteit van de doelgroep en in mindere mate van de lage middeninkomens. Aan hogere (midden)inkomens worden bijna geen middelen meer besteed.

Figuur 7-13 Gemiddeld verschil tussen huurprijs en reële huur bij HoM-verhuur, vergeleken met regulier huurbeleid, naar wws-punten en inkomensgroep



Bron: cijfers De Alliantie en Dudok Wonen, bewerking RIGO

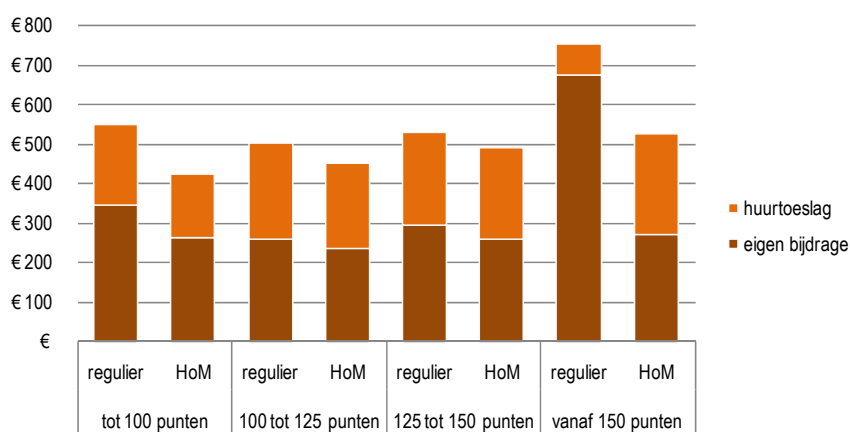
7.11 Huurtoeslag en huurquote

Bij voorgaande analyse is de huurtoeslag buiten beschouwing gelaten. In deze paragraaf is de huurtoeslag wel opgenomen in de analyses.

Figuur 7-14 laat voor de doelgroep zien welk deel van de huur door de huurtoeslag wordt gecompenseerd en welk deel zelf opgebracht moet worden. Aangezien de huurtoeslag toeneemt naarmate de huur hoger ligt, dempt de huurtoeslag de verschillen tussen Huur op Maat en het reguliere huurbeleid.

Als we de huurtoeslag aftrekken van de huur, dan betaalt de doelgroep in elke wws-klasse veel minder voor een woning dan huurders met een hoger inkomen.

Figuur 7-14 Gemiddelde huur van HoM-verhuringen aan de doelgroep, vergeleken met regulier huurbeleid, naar huurtoeslag en eigen bijdrage van de huurder²⁶



Bron: cijfers De Alliantie en Dudok Wonen, bewerking RIGO

Figuur 7-15 geeft een indicatie²⁷ van de huurquote per inkomensgroep in de verschillende wws-klassen, rekening houdend met de huurtoeslag. Daarbij gaan we er opnieuw van uit dat elke woning bij het reguliere huurbeleid aan dezelfde huurder zou zijn verhuurd als bij Huur op Maat.

De huurquote voor de doelgroep ligt bij Huur op Maat op 18% tegenover 22% bij het reguliere huurbeleid. Een hogere huurquote wordt mede veroorzaakt omdat een deel van de woningen een huur boven de aftoppingsgrenzen had gehad. Het is aannemelijk dat in dat geval de doelgroephuishoudens een dergelijke woning niet hadden kunnen en/of willen betalen.

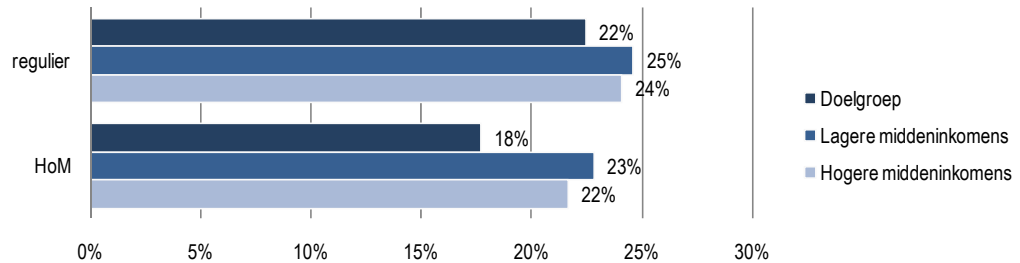
Ook bij de lage middeninkomens en hoge middeninkomens ligt de huurquote bij Huur op Maat lager bij het reguliere huurbeleid.

voetnoot

²⁶ Bij gebrek aan huurtoeslaggegevens is de huurtoeslag berekend volgens de reguliere systematiek. Met uitzonderingen is geen rekening gehouden.

²⁷ De inkomensgegevens die voorhanden zijn, gaan uit van het belastbaar inkomen en bevatten geen informatie over uitkeringen. Daarom kan slechts een indicatie worden gegeven van de huurquote van de doelgroep, op basis van de mediaan.

Figuur 7-15 Huurquote (mediaan) bij HoM-verhuring (incl. huurtoeslag), vergeleken met regulier huurbeleid, naar inkomensgroep



Bron: cijfers De Alliantie en Dudok Wonen, bewerking RIGO

7.12 Draagvlak

Tijdens het experiment Huur op Maat worden op verschillende momenten korte enquêtes uitgezet onder verschillende doelgroepen. Dit dient om het draagvlak van Huur op Maat te peilen. Er worden twee verschillende doelgroepen onderscheiden. Ten eerste de woningzoekenden die tijdens Huur op Maat actief op zoek zijn naar een woning. Ten tweede de nieuwe (Huur op Maat) huurders. Bij acceptatie wordt de nieuwe huurder een enquête afgenomen door een verhuurmedewerker van de corporatie.

In Hilversum zijn 5.828 enquêtes uitgezet onder woningzoekenden. Daarvan zijn er 841 teruggekomen, een respons van 14%.²⁸ Daarnaast zijn er 110 Huur op Maat-huurders die 41 enquêtes opleverden.

7.12.1 Bekendheid en informatievoorziening

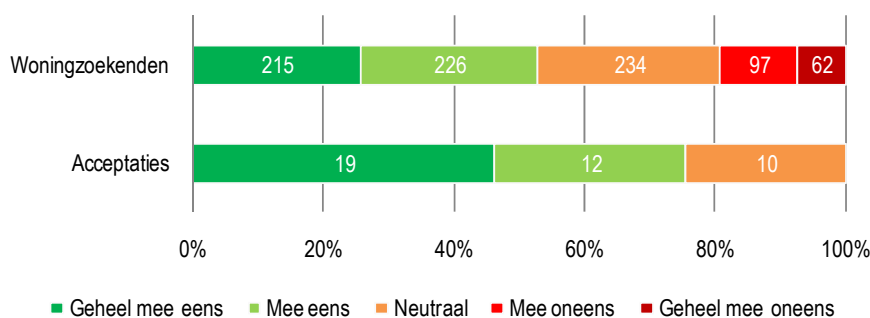
Nog geen twee derde van de woningzoekenden zegt bekend te zijn met Huur op Maat, 20% was ten tijde van de enquête niet bekend met Huur op Maat. Ruim de helft van de woningzoekenden heeft wel eens gereageerd op een Huur op Maat-woning.

Geen van de nieuwe huurders vond de informatie omtrent Huur op Maat onduidelijk. Dit in tegenstelling tot de woningzoekenden, waar 19% aangaf de informatie onduidelijk te vinden. Een kwart van de woningzoekenden vond de geboden informatie niet duidelijk, maar ook niet onduidelijk.

voetnoot

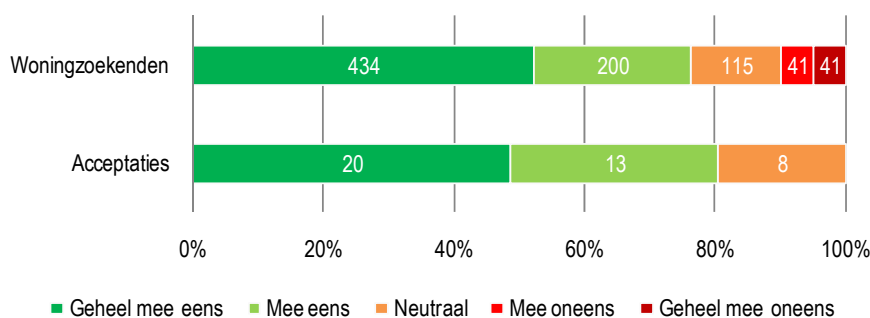
²⁸ De dataverzameling is uitgevoerd door SurveyWorld, met medewerking van WoningNet.

Figuur 7-16 Antwoorden op de stelling: 'De informatie over Huur op Maat is duidelijk'



7.12.2 Huur op Maat en inkomen

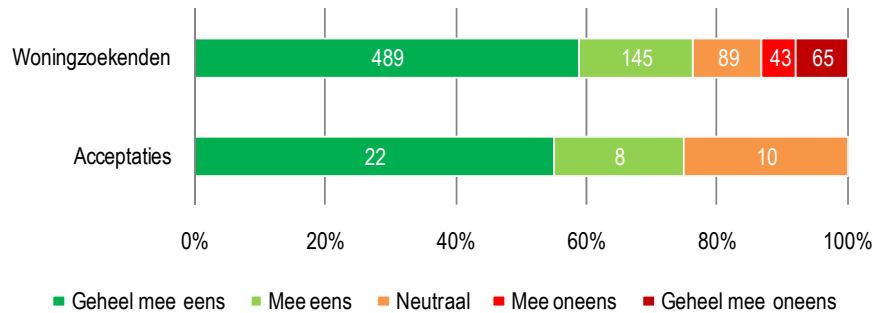
Figuur 7-17 Antwoorden op de stelling: 'Het is mij duidelijk dat de huur van Huur op Maat-woningen mede bepaald wordt door mijn inkomen'



Niet alleen is de informatie voor alle Huur op Maat-huurders duidelijk, ook zijn zij ervan op de hoogte dat de huur mede bepaald wordt door het inkomen. Hooguit een vijfde heeft hier neutraal op geantwoord. Onder woningzoekenden is het bijna net zo goed bekend als onder de nieuwe huurders, dat de huur mede op basis van het inkomen wordt bepaald. Driekwart was hiervan op de hoogte, maar 10% wist dit niet.

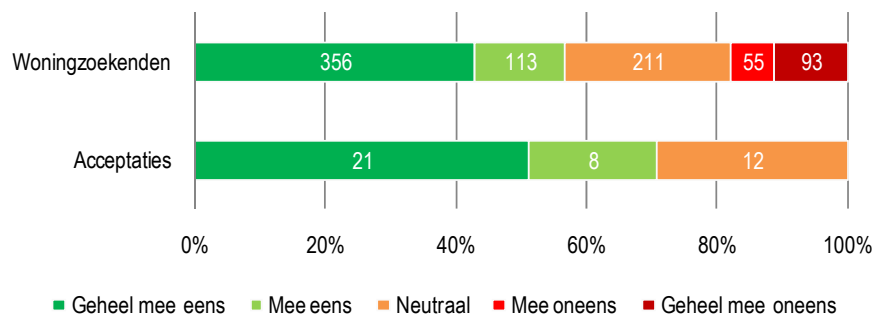
Van de woningzoekenden vindt 76% het terecht dat mensen met een lager inkomen minder huur betalen. Een bijna evenredig aandeel nieuwe huurders is het hiermee eens.

Figuur 7-18 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’



Denkt 18% van de woningzoekenden nog dat Huur op Maat ongunstig voor hen kan uitpakken, onder de nieuwe huurders is er niemand die dat verwacht. Van de woningzoekenden denkt 57% dat Huur op Maat gunstig voor hen zal uitpakken.

Figuur 7-19 Antwoorden op de stelling: ‘Voor mij is Huur op Maat gunstig’



Exact de helft van de woningzoekenden houdt rekening met de verwachte ontwikkeling van het eigen inkomen bij de keuze voor een Huur op Maat-woning. Ruim een kwart houdt hier geen rekening mee.

7.12.3 Huurprijsberekening

Het berekenen van de huurprijs van Huur op Maat via de website is niet voor iedereen even duidelijk. Ruim 52% geeft aan de huurprijsberekening duidelijk te vinden. Bijna een derde deel is neutraal. Een vijfde deel vond de website met de huurprijsberekening onduidelijk.

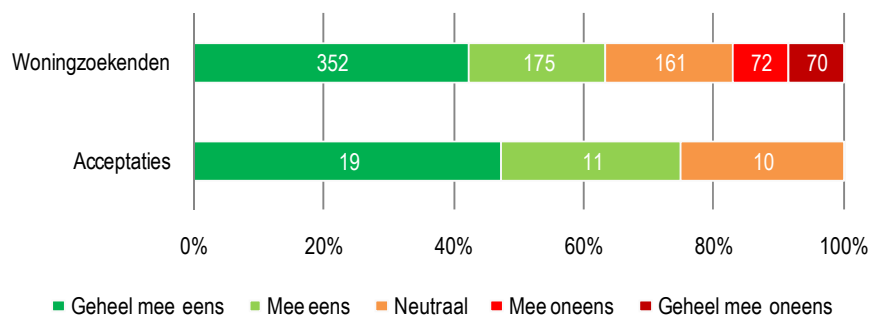
Een groot deel van de nieuwe huurders heeft zijn twijfels over de indicatieve huurprijs gegeven op de website en de uiteindelijke huurprijs. Op de stelling ‘De berekening van de huurprijs op de website was een goede indicatie van de uiteindelijke huurprijs’, gaf 58% neutraal als antwoord; waarschijnlijk omdat ze de rekentool niet gebruikt hebben. Ruim een derde vond het een goede indicatie geven.

7.12.4 Inkomenstoets

Nieuwe huurders vinden het minder vaak bezwaarlijk dat de woningcorporatie jaarlijks een inkomenstoets doet, dan de woningzoekenden. Geen van de nieuwe

huurders heeft hier negatief op geantwoord tegenover 17% van de woningzoekenden.

Figuur 7-20 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'



8

Leidschendam-Voorburg

8.1 Huur op Maat in Leidschendam-Voorburg

In Leidschendam-Voorburg zijn twee corporaties actief: Vidomes en Wooninvest. Daarvan neemt sinds februari 2009 alleen Vidomes deel aan het experiment Huur op Maat.

Vidomes heeft ook woningen in andere gemeenten in de regio Haaglanden. Er is gekozen om van één woonbedrijf alle woningen met Huur op Maat aan te bieden. Voor de selectie van het woonbedrijf is gekeken naar de kenmerken van de voorraad en die van de organisatie. In Leidschendam-Voorburg waren deze kenmerken het meest gunstig voor Huur op Maat.

In principe worden alle woningen van Vidomes in Leidschendam-Voorburg als Huur op Maat-woning verhuurd, met uitzondering van de sloop- en verkoopwoningen en woningen die collectief verhuurd worden aan bepaalde instellingen.

8.2 Opzet experiment

De *reële huur* bestaat bij Vidomes uit de helft van 4% van de WOZ-waarde en de helft van de maximale huurprijs, afgetopt op de maximale huurprijs.

In tegenstelling tot de andere experimentcorporaties is de *korting* niet afhankelijk van de woning, maar alleen van het inkomen van de huurder en de samenstelling van het huishouden. Bij elke woning krijgt een bepaald huishouden dus dezelfde korting op de reële huur.

Tabel 8-1 Kortingstabel Huur op Maat Vidomes

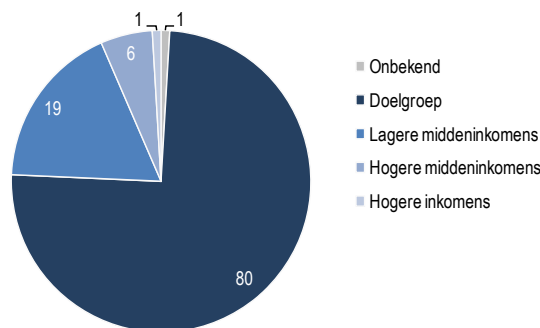
Jaarinkomen	Samenstelling huishouden					
	Huurders < 23 jaar		Huurders > 23 jaar		Alle huurders	
	1 persoon	2 personen	1 persoon	2 personen	3-5 personen	>5 personen
< € 20300	15,0%	15,0%	9,6%	12,0%	29,0%	34,8%
€ 20.975	0,0%	15,0%	9,6%	12,0%	29,0%	34,8%
€ 21.000	0,0%	15,0%	13,4%	12,0%	29,0%	34,8%
€ 22.000	0,0%	15,0%	9,3%	12,0%	29,0%	34,8%
€ 23.000	0,0%	15,0%	5,2%	12,0%	29,0%	34,8%
€ 26.300	0,0%	15,0%	0,0%	12,0%	29,0%	34,8%
€ 28.475	0,0%	0,0%	0,0%	12,0%	29,0%	34,8%
€ 29.000	0,0%	0,0%	0,0%	12,0%	31,2%	36,8%
€ 30.000	0,0%	0,0%	0,0%	9,7%	28,8%	34,6%
€ 31.000	0,0%	0,0%	0,0%	6,7%	26,4%	32,4%
€ 32.000	0,0%	0,0%	0,0%	3,7%	24,0%	30,2%
€ 33.000	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%	21,7%	28,0%
€ 34.000	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	19,3%	25,9%
€ 35.000	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	16,9%	23,7%
€ 36.000	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	14,5%	21,5%
€ 37.000	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	12,2%	19,3%
€ 38.000	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	9,8%	17,1%
€ 39.000	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	7,4%	15,0%
€ 40.000	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,0%	12,8%
€ 41.000	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,7%	10,6%
€ 42.000	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	8,4%
€ 43.000	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,2%
€ 44.000	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,0%
€ 45.000	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,9%
€ 45.856	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Bron: Vidomes

8.3 Huur op Maat-contracten naar inkomen

In het eerste halfjaar van het experiment heeft Vidomes 107 Huur op Maat-contracten afgesloten. In driekwart van de gevallen werd de woning verhuurd aan een huurder die tot de doelgroep behoort en 18% valt in de groep met lagere middeninkomens.

Figuur 8-1 Verdeling Huur op Maat-contracten naar inkomensgroepen²⁹



Bron: Vidomes

voetnoot

²⁹ Zie voor de definitie van de inkomensgroepen bijlage 1.

8.4 Doelstellingen

Het Huur op Maat-experiment in Leidschendam-Voorburg loopt pas een half jaar. Daarom kunnen we alleen voorlopige conclusies trekken uit de resultaten. Dat doen we aan de hand van de vier hoofddoelstellingen van Huur op Maat.

Betaalbaarheid

Vidomes hanteert een kortingstabel waarin per huishouden een vaste korting wordt gegeven die onafhankelijk is van de reële huur. Daarbij is wel rekening gehouden met de verschillende groepen die bij de huurtoeslagsystematiek binnen de doelgroep worden onderscheiden.

Van alle bij Huur op Maat verhuurde woningen is 14% bereikbaar voor jongeren uit de doelgroep tot 23 jaar. In het reguliere huurbeleid zou deze groep voor 7% van deze woningen in aanmerking komen voor huurtoeslag. Bij Huur op Maat is voor deze groep dus een groter deel van de woningen bereikbaar dan bij het reguliere beleid het geval geweest zou zijn. Bij oudere en grotere huishoudens is er weinig verschil tussen beide huurprijsystemen in het percentage van de woningen dat voor de doelgroep een huurprijs onder de aftoppingsgrens heeft. Het verschil is steeds 0 tot 2% in het voordeel van Huur op Maat.

De bruto huurquote van huishoudens met een lager middeninkomen bedroeg 22% en van hogere middeninkomens 15%. De maximale huurquotes van midden- en hogere inkomens zijn in lijn met de SEV-normen voor acceptabele huurquotes. De betaalbaarheid voor midden- en hogere inkomens is door de invoering van Huur op Maat verbeterd, omdat zij op goedkopere woningen mogen reageren dan voorheen (zie hieronder).

Keuzevrijheid

In Leidschendam-Voorburg gelden normaliter huurinkomensnormen, waardoor de doelgroep alleen in aanmerking komt voor woningen tot de eerste aftoppingsgrens en de midden- en hogere inkomens niet in aanmerking komen voor woningen onder de eerste aftoppingsgrens. Deze huurinkomensnormen gelden niet voor Huur op Maat-woningen, omdat de huur van de woning via de kortingstabel 'passend' gemaakt wordt bij het (inkomen van het) huishouden in plaats van andersom. Hierdoor kunnen alle inkomensgroepen bij Huur op Maat uit meer woningen kiezen.

Ten tweede zijn meer woningen betaalbaar geworden voor de doelgroep van de huurtoeslag, vooral voor jongeren tot 23 jaar (zie hierboven). Hierdoor zijn meer woningen binnen het financiële bereik van de woningzoekenden gekomen.

Woningzoekenden uit de doelgroep hebben gebruikgemaakt van de toegenomen keuzevrijheid door woningen te huren die in het reguliere huurbeleid boven de aftoppingsgrenzen zouden hebben gelegen. Dit geldt voor 18% van de huishoudens uit de doelgroep die een Huur op Maat-woning hebben gehuurd. 81% van de midden- en hogere inkomens met een Huur op Maat-contract heeft gebruikgemaakt van de mogelijkheid om woningen te huren die in het reguliere huurbeleid onder de eerste aftoppingsgrens vielen en dus niet toegankelijk voor hen waren.

Doelmatige besteding van middelen

De huurkortingen komen vooral terecht bij huishoudens uit de doelgroep die een woning met een hoge kwaliteit (veel wws-punten) huren. Dit betreft met name gezinnen die dankzij de relatief hoge kortingspercentages die Vidomes aan hen geeft, een goedkope eengezinswoning kunnen huren.

Prijs en kwaliteit

De reële huurprijs is voor de helft gebaseerd op de maximale huur en voor de helft op de WOZ-waarde. Daarmee weerspiegelt de reële huur zowel de kwaliteit volgens het woningwaarderingssysteem als de kwaliteit zoals gewaardeerd door de markt.

De kortingen zorgen ervoor dat voor dezelfde kwaliteit door verschillende huishoudens verschillende prijzen worden betaald. Voor elk huishouden afzonderlijk geldt daarentegen dat de prijs stijgt naarmate de kwaliteit toeneemt. Omdat het kortingspercentage bij Vidomes niet afhankelijk is van de woning, stijgt de gekorte huur van de woning met hetzelfde percentage als de reële huur.

8.5 Meetpunten**Huurinkomsten**

De aanvangshuren van de Huur op Maat-contracten lagen bij Vidomes 2% lager dan bij het reguliere huurbeleid.

Huurtoeslag

Bij Huur op Maat waren ongeveer evenveel woningen betaalbaar voor de huurtoeslagdoelgroep als in het reguliere beleid. Driekwart van de Huur op Maat-woningen is aan de doelgroep verhuurd. In het reguliere beleid zou dat 79% zijn geweest (alle woningen onder de eerste aftoppingsgrens). Op basis hiervan verwachten we dat het beslag op de huurtoeslag bij Vidomes licht is gedaald.

Draagvlak

De meerderheid van de woningzoekenden en de huurders van Huur op Maat-woningen heeft een positief oordeel over Huur op Maat. Driekwart van de respondenten onder de woningzoekenden staat achter het principe dat mensen minder huur betalen als zij een lager inkomen hebben. Dit geldt, in mindere mate, ook voor huishoudens met een hoger inkomen. Nieuwe huurders zijn over het algemeen positiever dan woningzoekenden.

8.6 Implementatie

Om de ervaringen tijdens de implementatie van Huur op Maat door te nemen is in augustus 2009 een groepsgesprek gehouden met diverse medewerkers van Vidomes.

Begin oktober 2008 is een interne presentatie gegeven voor iedereen binnen het Woonbedrijf Leidschendam-Voorburg. Net voor de start is nog een aparte bijeen-

komst gehouden voor de complexbeheerders, die wilden weten wat ze huurders moesten vertellen over Huur op Maat. Voor alle andere vestigingen van Vidomes is ook een presentatie gegeven over Huur op Maat, ook al doen zij niet mee aan het experiment.

Per functiegroep zijn werkinstructies gegeven en oefeningen gedaan. Per onderdeel zijn voorbeelden behandeld en werden praktische handelingen voorgedaan. Daarnaast werden de principes van de kortingstabel uitgelegd.

Woningzoekenden die in het halfjaar voor de invoering van Huur op Maat op een woning hadden gereageerd in Leidschendam-Voorburg, zijn via een brief op de hoogte gesteld van Huur op Maat. Vidomes kreeg daarna veel telefoontjes van mensen die dachten dat zij een woning mochten uitzoeken waar zij dan korting voor zouden krijgen. Veel vragen zijn beantwoord aan de telefoon.

Naast de brief is ook via een banner op de website, de Woonkrant, het eigen Vidomes magazine, artikelen in lokale kranten en een persbericht aandacht besteed aan Huur op Maat. Alle stakeholders hebben een brief ontvangen met uitleg over Huur op Maat. Voor de wethouders is een presentatie gegeven.

De woningen van Vidomes worden aangeboden via het regionale aanbodsysteem van de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH). Op de website woonnet-haaglanden.nl wordt uitleg gegeven over Huur op Maat. Verder moesten enkele aanpassingen gedaan worden door de webbouwers in samenwerking met SVH. Bij de advertenties is een logo van Huur op Maat te zien en een link naar de rekentool. In de krant wordt de reële huurprijs gegeven. Over de advertenties zijn weinig vragen gekomen. De indruk is dat de rekentool maar weinig gebruikt wordt.

Het vermelden van de reële huurprijs lijkt geen negatieve invloed te hebben op het aantal reacties. De huurprijs lijkt geen belangrijke factor te zijn bij het reageren op een woning. Opvallend is dat degenen die de minste korting krijgen (bijvoorbeeld alleenstaanden) ook het minste klagen over de huurprijs.

Over Huur op Maat komen weinig vragen van woningzoekenden. Sommigen worden wel boos omdat zij in de ranking sinds Huur op Maat veel lager eindigen, door het loslaten van de huurinkomensnormen.

Voor het serviceteam kost Huur op Maat niet veel extra tijd meer, alleen in het begin. Voor de huuradministratie wel (naar schatting 10 minuten extra); daar worden controles uitgevoerd op de Huur op Maat-kortingen en wordt alles ingevoerd. Voor de woonconsulenten neemt Huur op Maat ook meer tijd in beslag, doordat het tekenen van het contract langer duurt en er meer administratieve handelingen verricht moeten worden. Er wordt meer tijd besteed aan de klanten (meer uitleg, meer documenten overleggen etc.).

Met de volgorde van verschillende handelingen, zoals bezichtigen, inkomensgegevens indienen en contract tekenen, wordt bij Vidomes flexibel omgegaan. Soms nemen mensen meteen alle benodigde informatie mee en soms niet. De volgorde wordt daarop afgestemd.

Als bewijs van inkomen geldt een door de fiscus vastgestelde definitieve berekening zorgtoeslag, aanslag inkomstenbelasting of een IB60-formulier. Met toe-

stemming van de huurder wordt soms het HIP geraadpleegd. Alleen een loonstrook is nu niet meer voldoende. Als inkomensgegevens niet op tijd aangeleverd worden, wordt geen korting op de huurprijs gegeven. Bij Vidomes hebben medewerkers zelf toegang tot het GBA, maar wordt geen noodzaak gezien in een maandelijkse check omdat daar toch niets mee gedaan mag worden.

In het geval van een hardheidsclausule wordt gevraagd om een loonstrookje. Dat is echter slechts één keer voorgekomen. Fraude met inkomensgegevens zou minder zijn als er direct contact met de belastingdienst zou zijn.

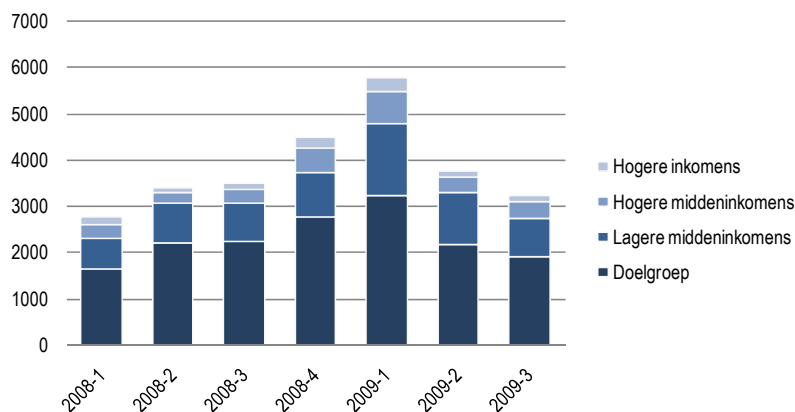
Voor Huur op Maat is het primaire systeem van Vidomes (SG Tobias) beperkt aangepast. Dit kostte vrij veel energie omdat het deels door de centrale vestiging gebeurde en het systeem niet heel flexibel is voor aanpassingen.

Vidomes maakt gebruik van de SEV-registratietool. De SEV-registratietool spreekt voor zich. Nadeel daarvan is dat geen wijzigingen meer aangebracht kunnen worden als het eenmaal opgeslagen is.

8.7 Zoekgedrag van woningzoekenden

Het aantal actief woningzoekenden bij Vidomes is in 2008 geleidelijk gestegen tot ruim 4.500 aan het einde van het jaar. In het eerste kwartaal van 2009 is een piek van ruim 5.700 actief woningzoekenden te zien, waarna het aantal per kwartaal snel weer afgenomen is tot ruim 3.000 in het derde kwartaal.

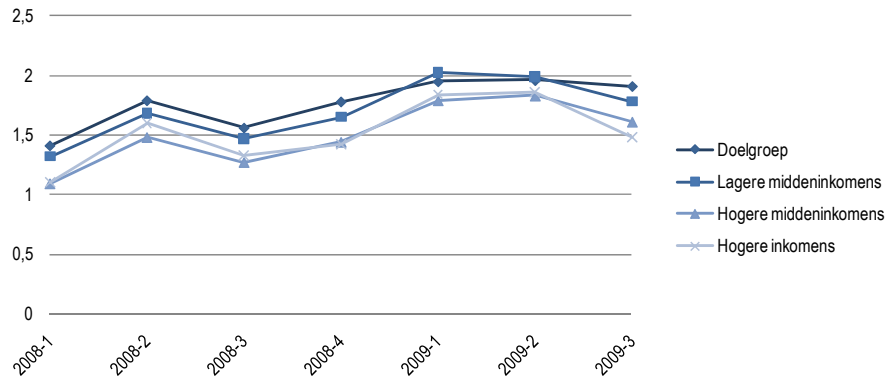
Figuur 8-2 Ontwikkeling aantal actief woningzoekenden per kwartaal, naar inkomen



Bron: cijfers SVH, bewerking RIGO

Het aantal reacties per woningzoekende is in het eerste kwartaal van 2009 onder alle inkomensgroepen toegenomen. In de kwartalen daarna is een geleidelijke daling zichtbaar, alleen voor de doelgroep blijft het aantal reacties per kwartaal ongeveer gelijk. Over de gehele lijn komen van de doelgroep en de lagere middeninkomens de meeste reacties per kwartaal.

Figuur 8-3 Ontwikkeling gemiddeld aantal reacties per actief woningzoekende, naar inkomen

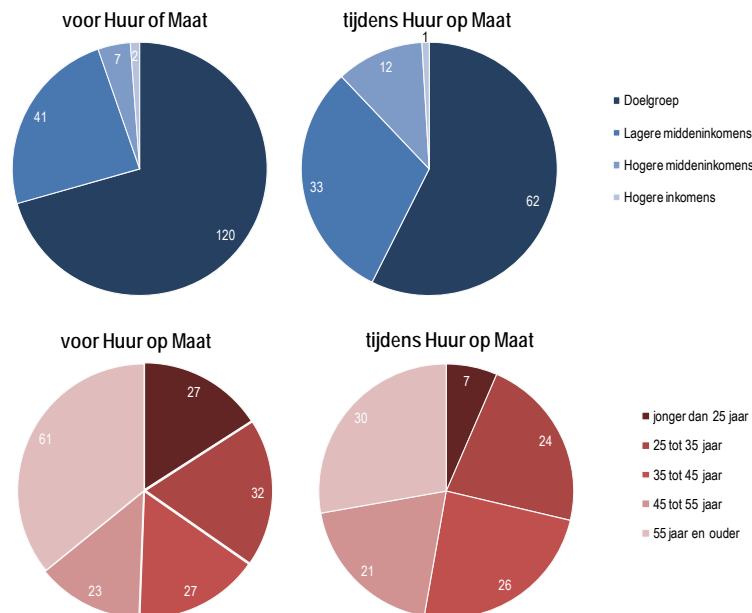


Bron: cijfers SVH, bewerking RIGO

8.8 Verhuringen

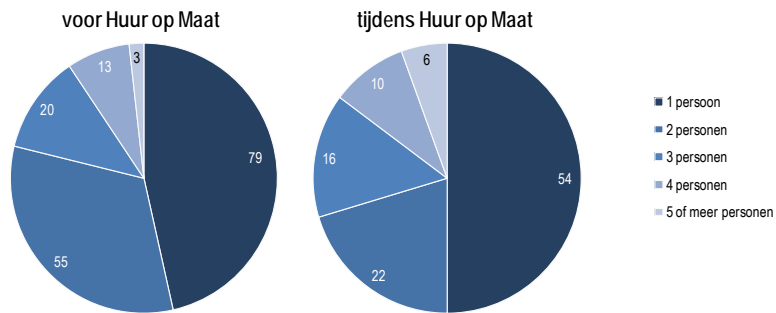
Tijdens Huur op Maat zijn bij Vidomes in Leidschendam-Voorburg minder woningen verhuurd aan de doelgroep, aan ouderen en jongeren en aan huishoudens met twee personen.

Figuur 8-4 Verhuringen Vidomes in Leidschendam-Voorburg naar inkomen, leeftijd en aantal personen³⁰



voetnoot

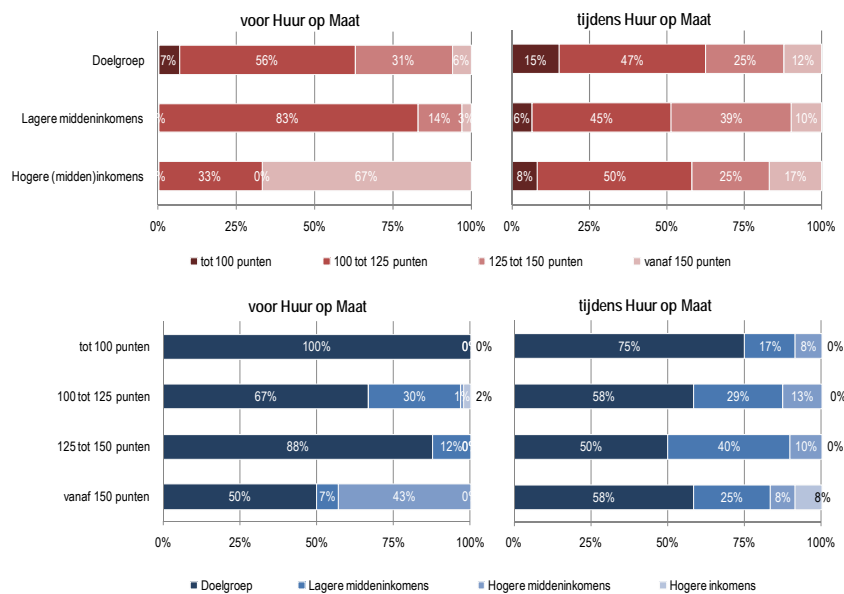
³⁰ Het betreft niet alleen Huur op Maat-woningen. De inkomens zijn door woningzoekenden zelf opgegeven.



Bron: cijfers SVH, bewerking RIGO

Kijken we naar de verdeling van de inkomensgroepen over de woningen, dan zien we dat de doelgroep bij Huur op Maat vaker woningen met veel wws-punten huurt en de hogere (midden)inkomens vaker woningen met weinig wws-punten.

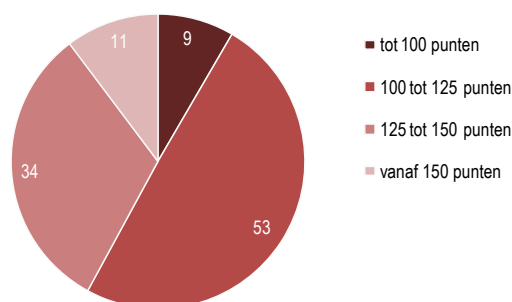
Figuur 8-5 Verhuringen Vidomes in Leidschendam-Voorburg naar inkomen en wws-punten



Bron: cijfers SVH en Vidomes, bewerking RIGO

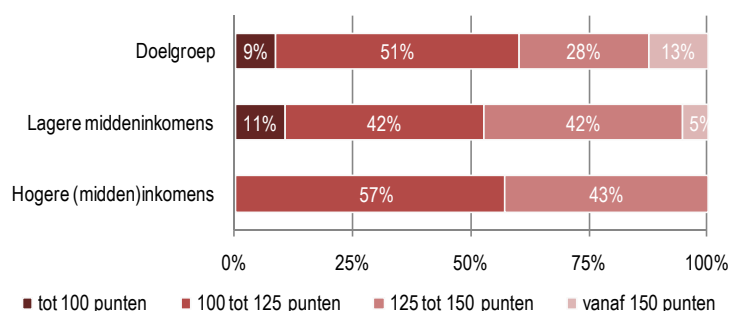
8.9 Huur op Maat-contracten naar kwaliteit

De helft van de afgesloten contracten had betrekking op een woning met 100 tot 125 wws-punten, bijna een derde op de klasse daarboven (125 tot 150 punten).

Figuur 8-6 Verdeling Huur op Maat-contracten naar wws-punten

Bron: Vidomes

Binnen alle inkomensgroepen hebben de meeste gehuurde woningen 100 tot 125 wws-punten. Aan de doelgroep zijn verhoudingsgewijs de meeste woningen uit de hoogste wws-klasse verhuurd. Hierbij dient echter wel rekening gehouden te worden met het lage aantal contracten dat is afgesloten, met name onder de lagere en hogere (midden)inkomens.

Figuur 8-7 Huur op Maat-contracten naar wws-punten en inkomen

Bron: cijfers Vidomes, bewerking RIGO

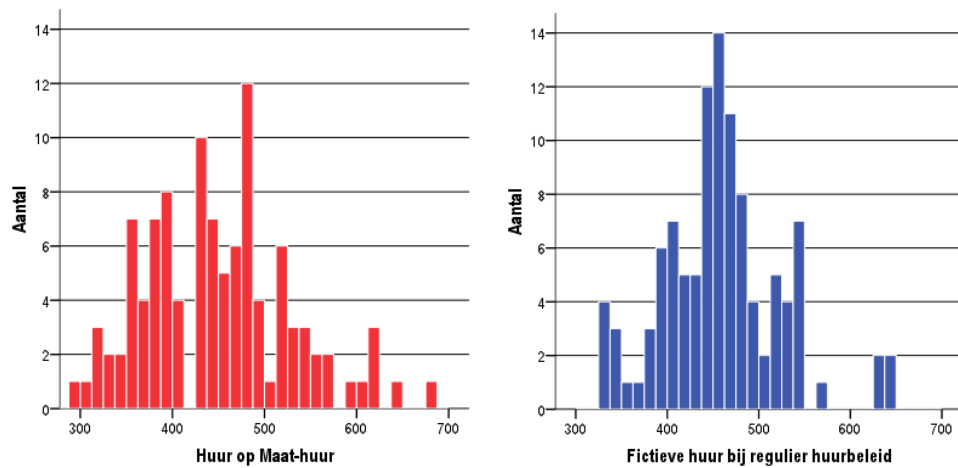
8.9.1 Huurprijsopbouw

Om in beeld te brengen wat de financiële gevolgen van Huur op Maat zijn, zowel voor Vidomes als voor de woningzoekenden, zullen de uitkomsten bij Huur op Maat in de komende paragrafen regelmatig vergeleken worden met de uitkomsten die bij het reguliere huurbeleid verwacht zouden worden. Bij deze vergelijkingen wordt verondersteld dat bij het reguliere beleid dezelfde woningen aan dezelfde huurders verhuurd zouden worden.

Figuur 8-8 toont de spreiding van huren die tot stand zijn gekomen bij Huur op Maat (na aftrek van korting) en de (vaste) huurprijs die onder het reguliere huurbeleid zou hebben gegolden voor deze woningen. Bij Huur op Maat zijn er een grotere spreiding dan in het reguliere huurbeleid. In het reguliere beleid hebben alle woningen een huur onder de huurtoeslaggrens en zitten bijna alle woningen onder

de aftoppingsgrens voor drie- en meerpersoonshuishoudens. Bij Huur op Maat worden de huren alleen voor de doelgroep onder de aftoppingsgrenzen gebracht, via de kortingen.

Figuur 8-8 Huurspreiding van afgesloten Huur op Maat-contracten, vergeleken met regulier huurbeleid

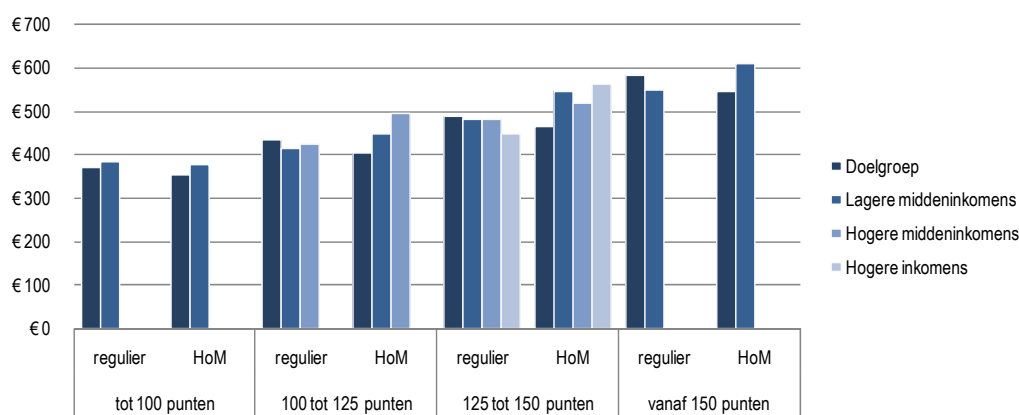


Bron: cijfers Vidomes, bewerking RIGO

Voor Vidomes zijn de huurinkomsten met Huur op Maat 2% lager dan de verwachte huuropbrengst bij het reguliere beleid. Het bedrag dat bij Huur op Maat aan huurtoeslag wordt uitgekeerd ligt eveneens lager dan bij het reguliere beleid het geval zou zijn. Dat verschil bedraagt 9%.

In Figuur 8-9 wordt de gemiddelde huurprijs bij Huur op Maat voor woningen in verschillende wws-classes vergeleken met de huurprijs die volgens het reguliere huurbeleid zou gelden. Daarbij is ook onderscheid gemaakt naar inkomen. Uit de grafiek komt naar voren dat bij Huur op Maat duidelijk een verband aanwezig is tussen inkomen en de huurprijs; naarmate het inkomen hoger wordt, neemt de huurprijs toe. Dit betekent dat hogere inkomens een hogere huurprijs betalen dan de lagere inkomens voor dezelfde kwaliteit van de woning. Bij het reguliere beleid staat de huurprijs vast en is niet afhankelijk van het inkomen. Verschillen in gemiddelde huurprijzen tussen inkomensgroepen binnen een bepaalde wws-klasse worden bij het reguliere huurbeleid alleen veroorzaakt door de spreiding van de huren binnen een klasse.

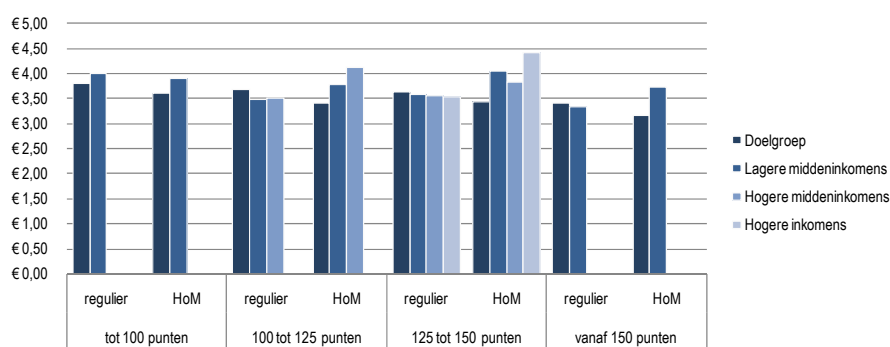
Figuur 8-9 Gemiddelde huur bij HoM-verhuringen, vergeleken met regulier beleid, naar wws-punten en inkomen



Bron: cijfers Vidomes, bewerking RIGO

De gemiddelde puntprijzen, die in Figuur 8-10 staan weergegeven, geven een vergelijkbaar beeld. In het reguliere beleid betaalt de doelgroep ongeveer evenveel of per wws-punt dan de hogere inkomensgroepen, terwijl de doelgroep bij Huur op Maat in alle wws-klassen de laagste puntprijs betaalt. Tussen wws-punten en puntprijs is alleen voor de doelgroep een licht verband zichtbaar, waarbij de puntprijs lager wordt naarmate het aantal wws-punten toeneemt. Dit verband is zowel aanwezig in het reguliere huurbeleid als bij Huur op Maat.

Figuur 8-10 Gemiddelde puntprijs bij HoM-verhuring, vergeleken met regulier beleid, naar wws-punten en inkomen



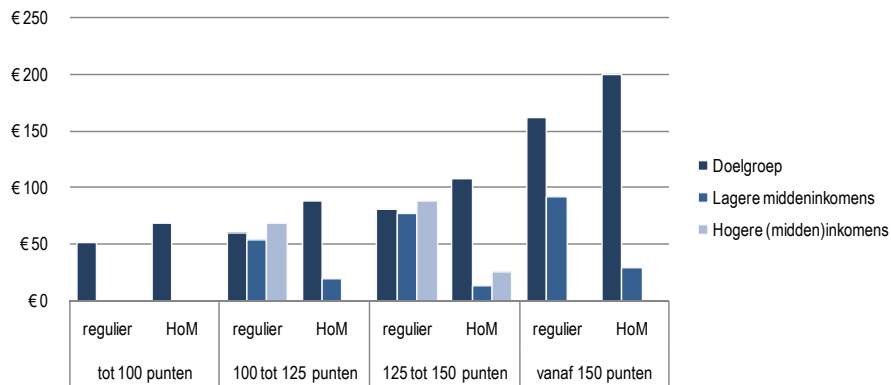
Bron: cijfers Vidomes, bewerking RIGO

Verdeling van kortingen

De verdeling van de middelen die Vidomes ter beschikking heeft om de betaalbaarheid van haar woningen te verbeteren, ziet er bij Huur op Maat ongeveer hetzelfde uit als bij het reguliere huurbeleid; in beide gevallen neemt het verschil tussen de werkelijke en de reële huurprijs toe naarmate het aantal wws-punten hoger wordt. Dit betekent dat meer korting gegeven wordt naarmate de kwaliteit van de

woningen verbetert. Daarnaast zijn de kortingen in beide situaties lager naarmate het inkomen hoger is. Dit verband is bij Huur op Maat wel sterker aanwezig dan bij het reguliere huurbeleid. Aan het tegengestelde verband dat voor de hogere (mid-den)inkomens te zien is, kan weinig waarde gehecht worden, omdat het aantal huurders dat tot deze inkomensgroep behoort erg laag is.

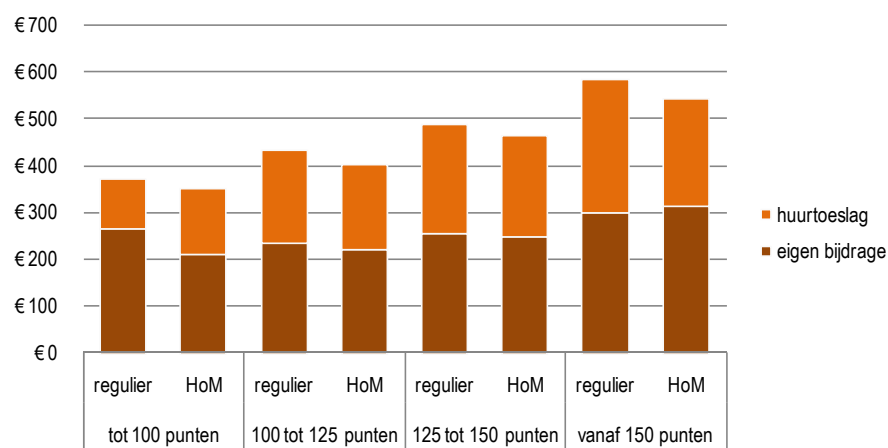
Figuur 8-11 Gemiddeld verschil tussen huurprijs en reële huur bij HoM-verhuuring, vergeleken met regulier huurbeleid, naar wws-punten en inkomensgroep



8.10 Huurtoeslag en huurquoten

In de figuren in voorgaande paragraaf is geen rekening gehouden met de huurtoeslag waar de doelgroep recht op heeft. De huurprijzen liggen voor de doelgroep in werkelijkheid dus wat lager. Welk deel van de huurprijs door huurtoeslag gecompenseerd wordt is weergegeven in Figuur 8-12.

Figuur 8-12 Gemiddelde huur voor doelgroep voor HoM-woningen, vergeleken met regulier beleid, naar geschatte huurtoeslag en eigen bijdrage³¹



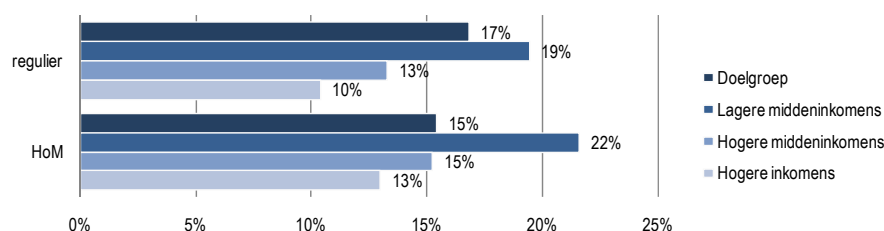
Bron: cijfers Vidomes, bewerking RIGO

voetnoot

³¹ Bij gebrek aan huurtoeslaggegevens is de huurtoeslag berekend volgens de reguliere systematiek. Met uitzonderingen is geen rekening gehouden.

In Figuur 8-13 wordt een indicatie gegeven voor de huurquotes voor de verschillende inkomensgroepen. Deze huurquotes geven per inkomensgroep aan welk deel van het inkomen gemiddeld genomen aan huur besteed wordt. In onderstaande figuur valt op dat naast de hogere (midden)inkomens, ook de lagere middeninkomens bij Huur op Maat een hogere huurquote hebben dan bij het reguliere beleid. Daarbij moet worden aangetekend dat de lagere middeninkomens volgens de reguliere huurinkomensnormen niet in aanmerking zouden zijn gekomen voor de goedkope woningen die zij bij Huur op Maat hebben gehuurd. Voor de doelgroep is de huurquote bij Huur op Maat iets lager.

Figuur 8-13 Huurquote (mediaan) bij HoM-verhuring (na aftrek van huurtoeslag), vergeleken met regulier huurbeleid, naar inkomen



Bron: cijfers Vidomes, bewerking RIGO

8.11 Draagvlak

Om het draagvlak van Huur op Maat te peilen worden op verschillende momenten in het verhuurproces korte enquêtes afgenomen onder verschillende doelgroepen. In totaal zijn er twee verschillende doelgroepen. Ten eerste de woningzoekenden die tijdens Huur op Maat actief op zoek zijn naar een woning. Ten tweede de huurders die een Huur op Maat-contract hebben afgesloten. Bij acceptatie wordt de nieuwe huurder een enquête afgenomen door een verhuurmedewerker van de corporatie.

In Leidschendam-Voorburg zijn in totaal 10.726 woningzoekenden aangeschreven. Dit leverde 1.015 deelnemers op, een respons van 9%.³² In totaal waren er 107 Huur op Maat-huurders, waarvan 77 huurders een enquête hebben ingevuld.

Omdat het inkomen van de (toekomstige) huurders invloed heeft op de huurprijs die zij met Huur op Maat moeten betalen, is ook gekeken of er een samenhang bestaat tussen het inkomen van de geënquêteerden en de beantwoording van de stellingen. Indien dat het geval is wordt daar in de tekst op ingegaan.

8.11.1 Bekendheid en informatievoorziening

Ruim 40% van de woningzoekenden is bekend met Huur op Maat. Daartegenover staat een bijna even groot aandeel dat aangeeft niet bekend te zijn met Huur op

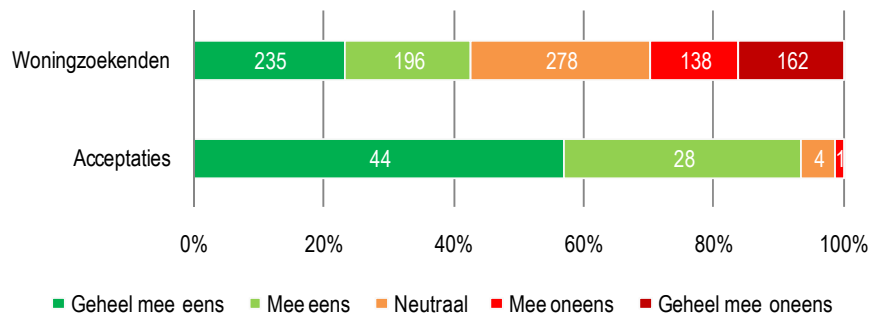
voetnoot

³² De dataverzameling is uitgevoerd door SurveyWorld, met medewerking van WoningNet.

Maat. Van de woningzoekenden geeft 46% aan minimaal een keer op een Huur op Maat-woning te hebben gereageerd.

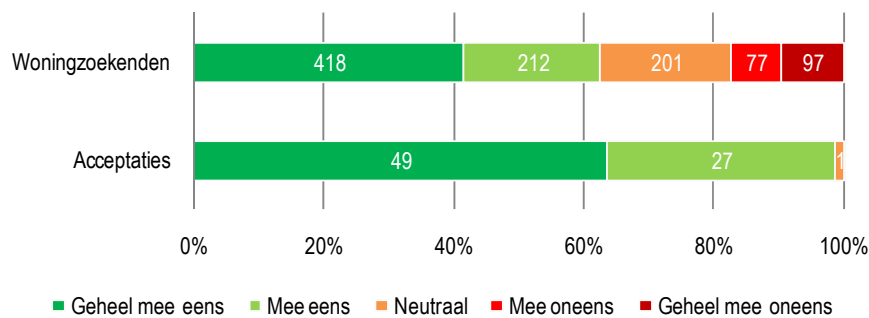
Beduidend meer nieuwe huurders vinden de geboden informatie over Huur op Maat duidelijk dan de woningzoekenden. Van de nieuwe huurders reageert 94% positief op de stelling ‘De informatie over Huur op Maat is duidelijk’, tegenover 43% van de woningzoekenden. Van de woningzoekenden gaf 30% aan de geboden informatie onduidelijk te vinden.

Figuur 8-14 Antwoorden op de stelling: ‘De informatie over Huur op Maat is duidelijk’



8.11.2 Huur op Maat en inkomen

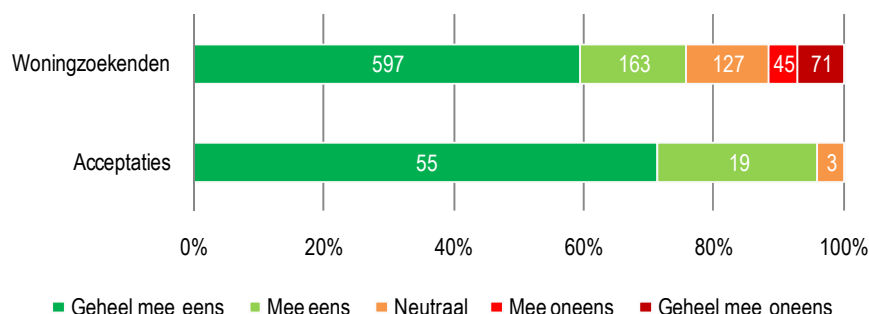
Figuur 8-15 Antwoorden op de stelling: ‘Het is mij duidelijk dat de huur van Huur op Maat-woningen mede bepaald wordt door mijn inkomen’



Ondanks dat een groot deel van de woningzoekenden aangaf de informatie omtrent Huur op Maat onduidelijk te vinden, blijkt het merendeel (63%) wel te weten dat de huur mede op basis van het inkomen wordt bepaald.

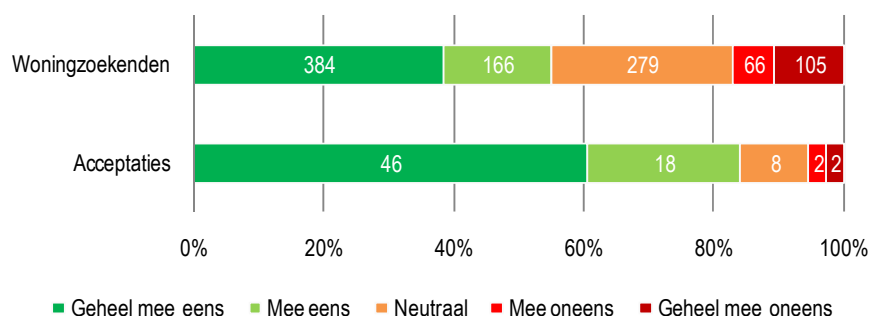
Van de woningzoekenden vindt 76% het goed dat mensen met een laag inkomen bij Huur op Maat-woningen minder huur betalen. Maar 11% vindt het niet juist. Nieuwe huurders zijn vaker positief over een lagere huur bij een laag inkomen (96%).

Figuur 8-16 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'



Waren de nieuwe huurders in voorgaande analyses nog onverdeeld positief over Huur op Maat, toch zijn ze niet allen (6%) zeker of Huur op Maat gunstig is voor hen. Bij woningzoekenden is meer twijfel of Huur op Maat gunstig uit zal pakken, 18% denkt van niet, 28% twijfelt.

Figuur 8-17 Antwoorden op de stelling: 'Voor mij is Huur op Maat gunstig'



Bij de keuze voor een Huur op Maat-woning speelt bij ruim de helft van de woningzoekenden de toekomstige ontwikkeling van het eigen inkomen een rol. Voor 16% speelt dit geen rol.

8.11.3 Huurprijsberekening

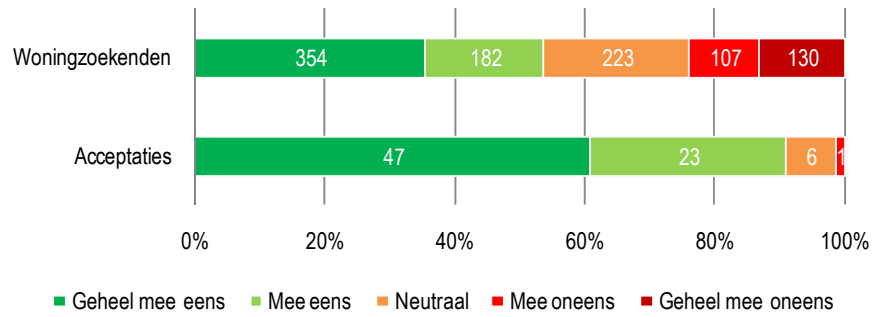
In Leidschendam-Voorburg vond 45% van de woningzoekenden het eenvoudig om de huurprijs te berekenen via de website. Een kwart vond dit niet eenvoudig.

Nieuwe huurders zijn beter te spreken over de huurprijsberekening via de website. Nog geen driekwart vond het een goede indicatie geven van de definitieve huurprijs. Ruim een kwart was hier neutraal over.

8.11.4 Inkomenstoets

In vergelijking met de woningzoekenden hebben de Huur op Maat-huurders minder bezwaar tegen een jaarlijkse inkomenstoets door de woningcorporatie. Ruim 91% geeft aan geen bezwaar hiertegen te hebben tegenover 54% van de woningzoekenden. Bijna een kwart van de woningzoekenden geeft aan het bezwaarlijk te vinden dat de woningcorporatie jaarlijks een inkomenstoets uitvoert.

Figuur 8-18 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'





Roosendaal

9.1 Huur op Maat in Roosendaal

Aramis Allee Wonen is de enige woningcorporatie in Roosendaal. Sinds 27 maart biedt zij 1.160 woningen in de wijk Tolberg aan via Huur op Maat.

9.2 Opzet experiment

Aramis Allee Wonen hanteert een *reële huurprijs* die gelijk is aan 4,37% van de leegwaarde bij verkoop. Voor de totale voorraad Huur op Maat-woningen komt dit overeen met 4% van de WOZ-waarde. De reële verkoopwaarde van de woningen is getaxeerd door onafhankelijke makelaars.

Aramis Allee Wonen heeft ervoor gekozen om verschillende *kortingstabellen* te hanteren voor verschillende huishoudentypen, onderscheiden naar leeftijd (tot 23 jaar, 23 tot 65 jaar en vanaf 65 jaar) en aantal personen (1 of meer). Hieronder is één van de zes tabellen afgebeeld.

Tabel 9-1 Kortingstabel voor meerpersoonshuishouden 23 tot 65 jaar, per 1 juli 2009

Reële huur	Huishoudinkomen				
	tot € 28.474	€ 30.000	€ 35.000	€ 40.000	€ 42.500
€ 730	30%	24%	16%	11%	8%
€ 700	28%	22%	14%	9%	7%
€ 650	25%	18%	11%	6%	4%
€ 600	23%	14%	8%	3%	1%
€ 550	20%	11%	5%	1%	0%
€ 500	17%	7%	2%	0%	0%
€ 450	14%	3%	0%	0%	0%
€ 400	11%	0%	0%	0%	0%
€ 350	8%	0%	0%	0%	0%

Bron: Aramis Allee Wonen

De tabel voor jongeren is zo ingericht dat jongeren die qua inkomen recht hebben op huurtoeslag bij woningen met een reële huur tot €510,53 een Huur op Maat-huur krijgen die lager is dan de kwaliteitskortingsgrens, zodat zij voor deze woningen huurtoeslag kunnen krijgen.

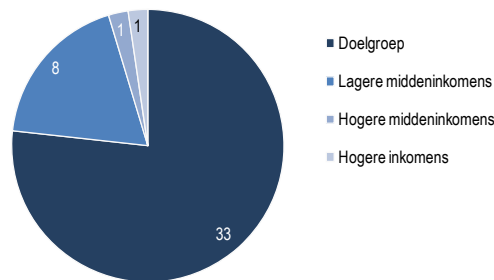
Huurders vanaf 23 jaar uit de doelgroep kunnen huurtoeslag krijgen voor woningen tot aan de aftoppingsgrenzen. Voor deze huishoudens zorgen de kortingen ervoor dat woningen met een reële huur tot €730,71 een huur onder de aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens krijgen.

In beide tabellen lopen de kortingen af tot 0% bij een reële huur van €200 en bij een inkomen van €42.500.

9.3 Huur op Maat-contracten naar inkomen

Sinds de start van het experiment heeft Aramis Allee Wonen in de wijk Tolberg 43 Huur op Maat-contracten afgesloten. Van de nieuwe huurders behoorden er 33 bij verhuring tot de doelgroep voor de huurtoeslag. Van de overige 10 hadden er 8 een inkomen tot de voormalige ziekenfondsgrens.

Figuur 9-1 Verdeling Huur op Maat-contracten naar inkomensgroepen³³



Bron: cijfers Aramis Allee Wonen, bewerking RIGO

9.4 Doelstellingen

Het Huur op Maat-experiment in Roosendaal loopt pas een half jaar. Daarom kunnen we alleen voorlopige conclusies trekken uit de resultaten. Dat doen we aan de hand van de vier hoofddoelstellingen van Huur op Maat.

Betaalbaarheid

De kortingstabel van Aramis Allee Wonen is zo ingericht dat de huren van alle woningen met een reële huur tot €730,71 voor de doelgroep in de leeftijd vanaf 23 jaar onder de aftoppingsgrens vallen. Alle verhuurde Huur op Maat-woningen vallen onder deze grens. Volgens het reguliere huurbeleid zou 90% van deze woningen een streefhuur gehad hebben onder de aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens en 98% een streefhuur onder de aftoppingsgrens voor grotere huishoudens.

voetnoot

³³ Zie voor de definitie van de inkomensgroepen bijlage 1.

Voor jonge huishoudens uit de doelgroep (tot 23 jaar) zijn de woningen met een reële huur tot €510,53 bereikbaar gemaakt met huurtoeslag. Dit betreft 35% van de verhuurde Huur op Maat-woningen. In het reguliere huurbeleid zouden jongeren alleen voor de 21% woningen met een rekenhuur tot de kwaliteitskortingsgrens huurtoeslag hebben kunnen krijgen.

Huishoudens met een hoger (midden)inkomen betalen bij Huur op Maat hogere huren dan bij het reguliere huurbeleid. De bruto huurquote van huishoudens met een lager middeninkomen bedroeg 23% en van hogere (midden)inkomens 14%. De maximale huurquotes van midden- en hogere inkomens liggen onder de SEV-normen voor acceptabele huurquotes.

Keuzevrijheid

In de Roosendaal gelden normaliter huurinkomensnormen, waardoor de doelgroep uitgesloten wordt van woningen boven de aftoppingsgrenzen. Deze huurinkomensnormen gelden niet voor Huur op Maat-woningen, omdat de huur van de woning via de kortingstabel 'passend' gemaakt wordt bij het (inkomen van het) huishouden in plaats van andersom.

Ten tweede zijn meer woningen betaalbaar geworden voor de doelgroep van de huurtoeslag. Hierdoor zijn meer woningen binnen het financiële bereik van de woningzoekenden gekomen.

Woningzoekenden uit de doelgroep hebben gebruikgemaakt van de toegenomen keuzevrijheid door woningen te huren die in het reguliere huurbeleid boven de aftoppingsgrenzen zouden hebben gelegen. Dit geldt voor 15% van de huishoudens uit de doelgroep die een Huur op Maat-woning hebben gehuurd.

Doelmatige besteding van middelen

De huurkortingen komen vooral terecht bij huishoudens uit de doelgroep die een woning met een hoge kwaliteit (veel wws-punten) huren.

Prijs en kwaliteit

De reële huurprijs is gebaseerd op de taxatiewaarde en weerspiegelt daarmee de kwaliteitsverschillen zoals gewaardeerd door de markt. De kortingen zorgen ervoor dat voor dezelfde kwaliteit door verschillende huishoudens verschillende prijzen worden betaald. Voor elk huishouden afzonderlijk geldt daarentegen dat de prijs stijgt naarmate de kwaliteit toeneemt. Door de oplopende kortingspercentages wordt dit effect enigszins gedempt.

9.5 Meetpunten

Huurinkomsten

De aanvangshuren van de Huur op Maat-contracten lagen bij Aramis Allee Wonen een fractie lager dan bij het reguliere huurbeleid.

Huurtoeslag

Door Huur op Maat zijn meer woningen toegankelijk en betaalbaar geworden voor de huurtoeslagdoelgroep. Uit de verhuringen blijkt dat de doelgroep hiervan gebruik heeft gemaakt. Er zijn meer woningen in de wijk Tolberg aan de doelgroep verhuurd dan voorheen. Daarom verwachten we dat het beslag op de huurtoeslag toegenomen is.

Draagvlak

De meerderheid van de woningzoekenden en de huurders van Huur op Maat-woningen heeft een positief oordeel over Huur op Maat. Driekwart van de respondenten onder de woningzoekenden staat achter het principe dat mensen minder huur betalen als zij een lager inkomen hebben. Dit geldt, in mindere mate, ook voor huishoudens met een hoger inkomen. Nieuwe huurders zijn over het algemeen positiever dan woningzoekenden.

9.6 Implementatie

Het bureau Conquaestor heeft in de zomer van 2009 de implementatie van Huur op Maat geëvalueerd door middel van interviews met diverse medewerkers van Aramis Allee Wonen. Hieronder volgt een beknopte samenvatting van de resultaten.

Voor de medewerkers is een opleidingsmiddag gehouden die als positief werd ervaren. De geïnterviewden zijn met name te spreken over de gehouden rollenspellen. De informatievoorziening rondom Huur op Maat voorafgaand aan de invoering was goed. Er is een handleiding en een stappenplan opgesteld.

Voorafgaand aan het experiment zijn actief woningzoekenden via een mailing op de hoogte gesteld over Huur op Maat. De indruk bestaat dat zij deze informatie niet of nauwelijks hebben gelezen. Wel lezen zij de folder Huur op Maat na aanbieding goed. Dit blijkt uit het feit dat de verhuurmakelaar weinig tot geen vragen krijgt over de systematiek. Woningzoekenden geven aan dat zij bekend zijn met Huur op Maat.

Er worden minder vragen gesteld door woningzoekenden en huurders dan van tevoren gedacht. Het gros van de vragen wordt gesteld na toewijzing. De vragen hebben doorgaans betrekking op de korting of op de procedure: welke toetsdocumenten en hoe worden deze gegevens verkregen.

Geïnterviewden geven aan dat de implementatietijd veel te kort was. Besluitvorming heeft te lang geduurd waardoor weinig tijd over is gebleven voor implementatie.

Aanvankelijk was er weinig steun binnen de organisatie voor Huur op Maat. Inmiddels wordt Huur op Maat meer geaccepteerd vanwege het feit dat de medewerkers zien dat het er qua werkzaamheden niet drukker op wordt.

Door de woningzoekenden worden niet of nauwelijks proefberekeningen gemaakt. Een klein deel van de woningzoekenden (met name jongeren) doet dat zelf via

internet Het overgrote deel laat een berekening maken door de adviseurs van Het Punt na toewijzing.

Om een formele Huur op Maat-berekening te laten maken moeten woningzoekenden toetsdocumenten meenemen: de definitieve beschikking Zorgtoeslag of definitieve aanslag Inkomstenbelasting. Als de klant deze niet bij zich heeft volgt verwijzing naar het regiokantoor van Belastingdienst.

De administratief medewerker mutatieproces geeft aan dat de brieven uit Empire technisch/functioneel nog niet naar behoren functioneren. Brieven dienen handmatig gecontroleerd te worden aangezien er regelmatig verkeerde huurprijzen en servicekosten in de brieven staan. Dit is een risico aangezien er op die manier huurcontracten kunnen worden afgesloten met de verkeerde huurprijzen en servicekosten.

Alle geïnterviewden weten waar ze bij uitleg van het huurcontract de accenten op moeten leggen (periodieke inkomenstoetsing en hardheidsclausule). Er wordt aangegeven dat zij het nieuwe huurcontract wel een groot document vinden waardoor zij ook niet het gehele contract gezamenlijk met de nieuwe huurder doornemen. De accenten worden gelegd op de periodieke inkomenstoetsing en de hardheidsclausule.

Er bestaat een gemengd gevoel over het feit dat woningzoekenden vaak niet beseffen dat ze ook op duurdere woningen kunnen reageren (eventueel opnieuw of anders onder de aandacht brengen). De verhuurmakelaar ziet vaak dezelfde woningzoekenden reageren op de goedkopere huurwoningen aangezien deze mensen afgeschrikt worden door de hoge huurprijs in Tolberg. Door het niet goed lezen van de advertentie weten zij niet dat er nog een korting van deze huurprijs afgaat. Woningzoekenden kijken op internet en in de krant ook naar de inkomenstabel voor de maximale subsidiabele huur, door deze tabel reageren woningzoekenden niet op hoge huurprijzen. Op internet is inmiddels aangepast dat deze voorwaarden niet van toepassing zijn op Huur op Maat-woningen. Dit dient ook opgenomen te worden in de krant.

Voor de registratie van gegevens maakt Aramis gebruik van de registratietool. De registratietool werkt naar behoren volgens de geïnterviewden. Registraties werden in het begin soms verkeerd ingevoerd. De registratietool kent geen 'wijzigen' functionaliteit om fouten te corrigeren. Registraties worden nu op de juiste manier ingevoerd.

9.7 Zoekgedrag van woningzoekenden

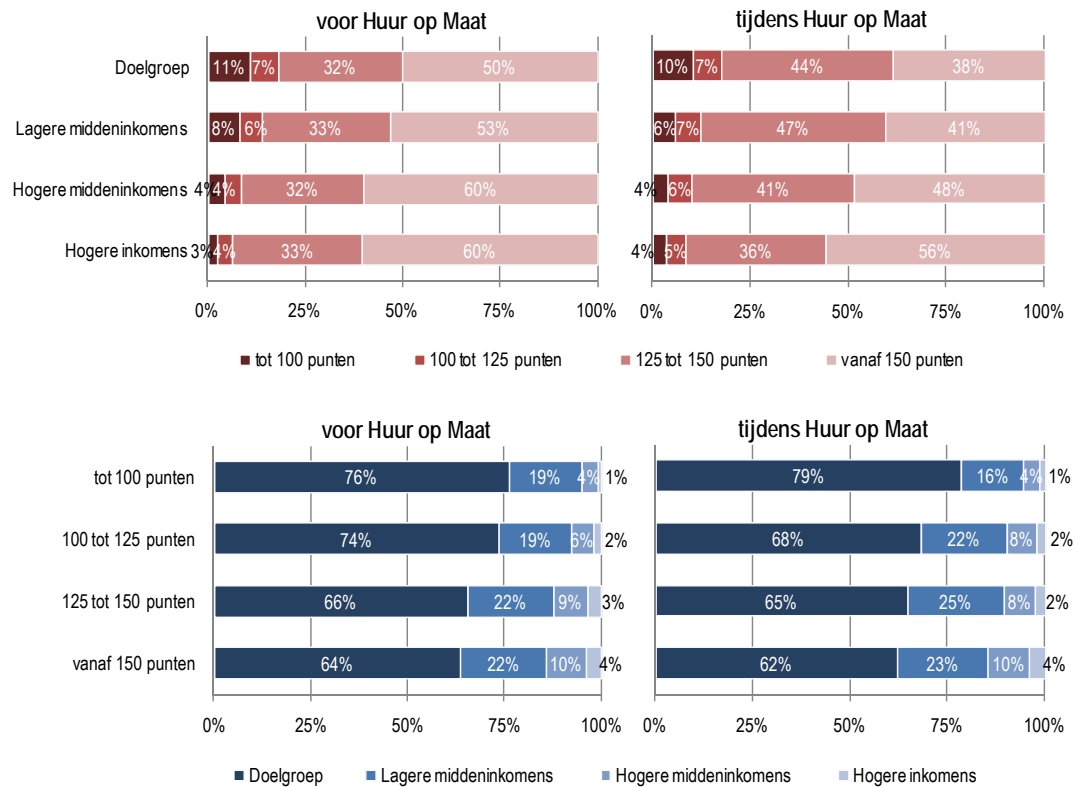
Aramis Allee Wonen biedt haar vrijkomende woningen wekelijks aan via het lokale aanbodsysteem van Het Punt.

Om de effecten van Huur op Maat op het zoekgedrag van woningzoekenden te analyseren vergelijken we het zoekgedrag tijdens het experiment met de periode ervoor. In dit geval doen we dat vanaf medio 2007.

Zowel voor als tijdens het experiment is bij de reacties in Tolberg een geringe samenhang tussen het inkomen van de woningzoekenden en de wws-punten van de

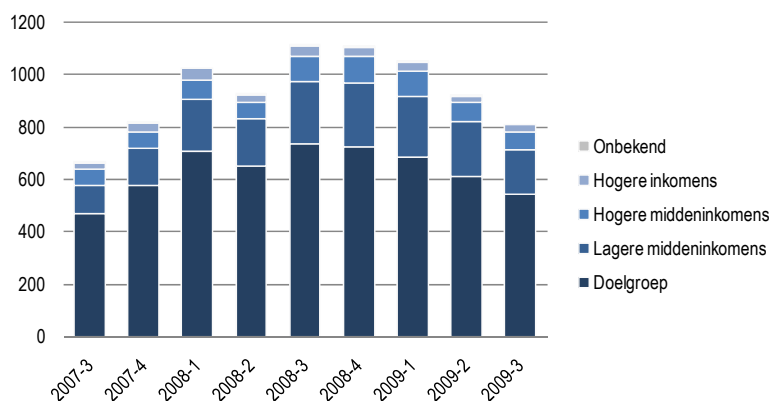
woningen te zien. Woningzoekenden uit de doelgroep reageren in vergelijking met hogere inkomensgroepen vaker op woningen met weinig wws-punten. Ondanks het afschaffen van de huurinkomensnormen – alleen bij Huur op Maat – is deze samenhang bij de experimentwoningen niet kleiner geworden. Integendeel.

Figuur 9-2 Reacties van woningzoekenden op experimentwoningen in Tolberg vóór en tijdens het HoM- experiment naar, inkomen en wws-punten



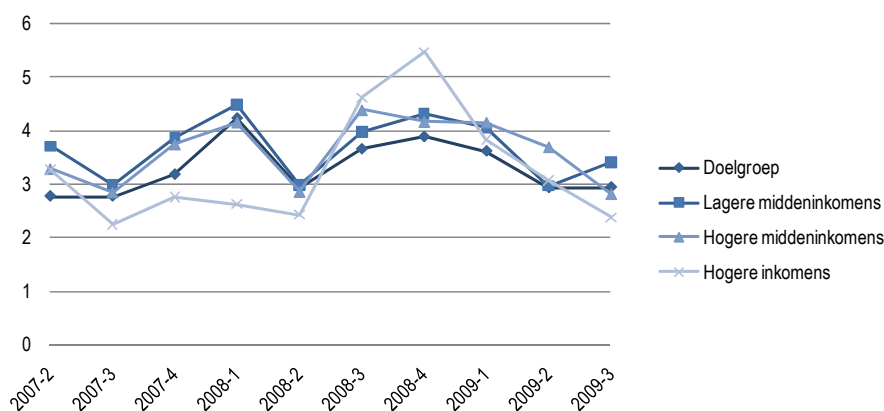
Bron: cijfers Aramis Allee Wonen, bewerking RIGO

Het aantal woningzoekenden dat per kwartaal op woningen in Tolberg reageert, is sinds de start van het experiment gedaald naar ruim 800 in het derde kwartaal van 2009. Ongeveer twee derde van deze woningzoekenden behoort tot de doelgroep. In heel Rosendaal is het aantal actief woningzoekenden gelijk gebleven: ongeveer 2.000 woningzoekenden reageren er elk kwartaal op woningen.

Figuur 9-3 Ontwikkeling aantal actief woningzoekenden, per kwartaal³⁴

Bron: cijfers Aramis Allee Wonen, bewerking RIGO

Het aantal keren dat de actief woningzoekenden gemiddeld op woningen van Aramis Allee Wonen in Tolberg reageren is gedaald van grofweg vier naar drie reacties per woningzoekende per kwartaal. Voor heel Roosendaal is dit gemiddelde gelijk gebleven.

Figuur 9-4 Ontwikkeling gemiddeld aantal reacties per inkomensgroep

Bron: cijfers Aramis Allee Wonen, bewerking RIGO

De afname van de reacties in Tolberg laat zich deels verklaren door het feit dat het aantal aangeboden woningen in Tolberg gedaald is. Deels, want ook het aantal reacties per aangeboden woning is licht afgenomen.

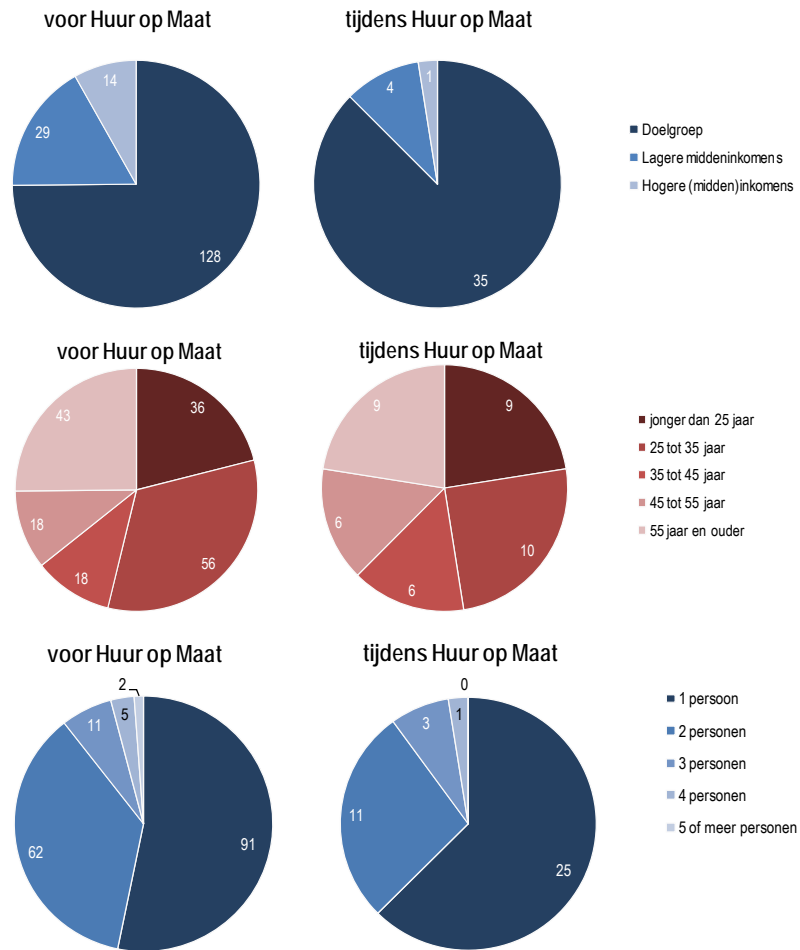
voetnoot

³⁴ In mei 2008 is Woonconcept overgestapt op een andere registratie van de woonruimteverdeling. Hierin wordt het inkomen van woningzoekenden niet meer geregistreerd.

9.8 Verhuringen

Na de invoering van Huur op Maat zijn meer woningen in Tolberg dan voorheen verhuurd aan de doelgroep. Qua leeftijd is vooral de groep van 35 tot 55 jaar beter bediend. Ook alleenstaanden hebben naar verhouding meer woningen gekregen.

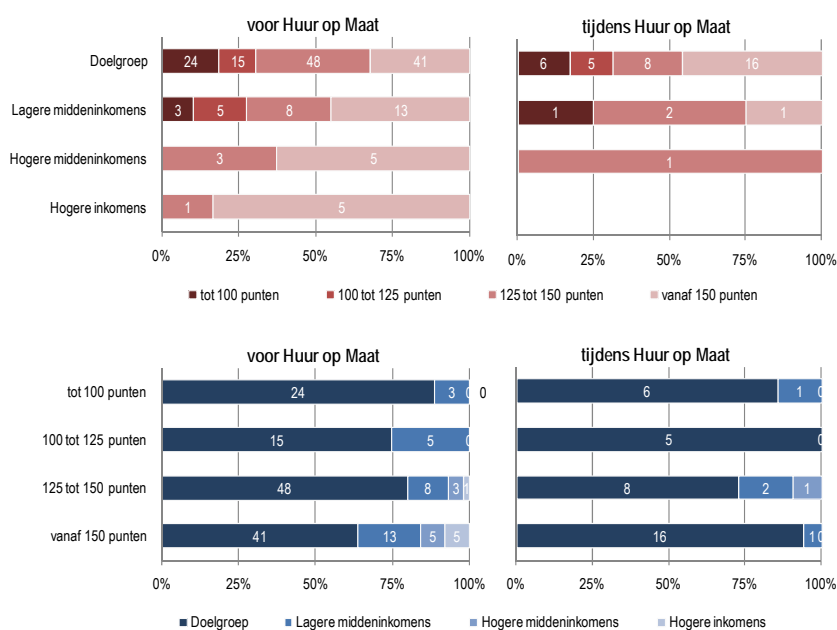
Figuur 9-5 Verhuringen in Tolwijk, naar inkomen, leeftijd en aantal personen



Bron: cijfers Aramis Allee Wonen, bewerking RIGO

Op grond van het beperkte aantal verhuringen valt nog weinig te zeggen over de verdeling van de woningen over de inkomensgroepen.

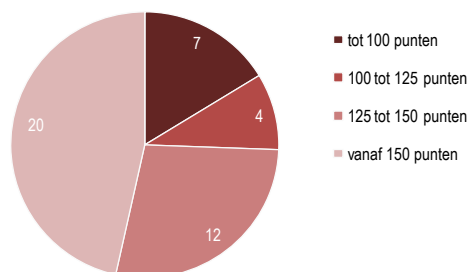
Figuur 9-6 Verhuringen in Tolwijk, naar inkomen en wws-punten



Bron: cijfers Aramis Allee Wonen, bewerking RIGO

9.9 Huur op Maat-contracten naar kwaliteit

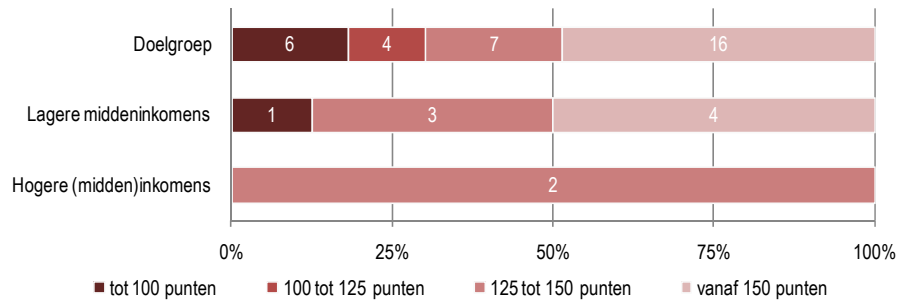
Figuur 9-7 Verdeling Huur op Maat-contracten naar wws-punten



Bron: cijfers Aramis Allee Wonen, bewerking RIGO

De woningwaarderingspunten vormen een indicator voor de kwaliteit van de woningen. Van de 43 verhuurde Huur op Maat-woningen hebben er 20 150 wws-punten of meer. Een kwart van de woningen heeft minder dan 125 punten. Figuur 9-8 laat zien dat de nieuwe huurders uit de doelgroep in alle wws-klassen woningen hebben gehuurd.

Figuur 9-8 Huur op Maat-contracten naar inkomen en wws-punten



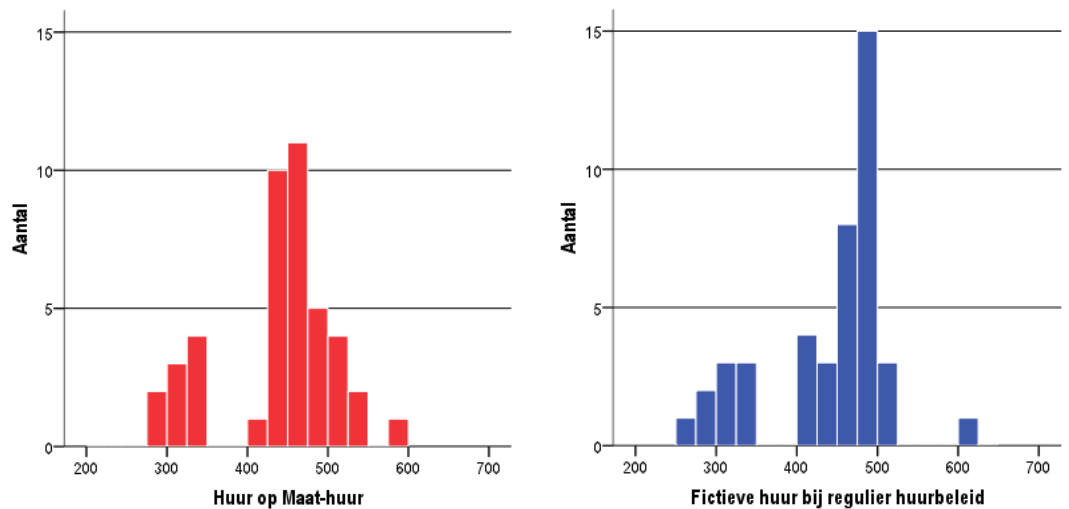
Bron: cijfers Aramis Allee Wonen, bewerking RIGO

9.10 Huren, punt prijzen en verdeling van middelen

Figuur 9-7 laat de verdeling van de huurprijzen (met aftrek van korting) zien van de Huur op Maat-woningen die zijn verhuurd. Daarnaast staat de verdeling van de streefhuren van dezelfde woningen, volgens het reguliere huurbeleid van Aramis Allee Wonen.

Zowel bij Huur op Maat als in het reguliere huurbeleid heeft 21% van de verhuurde woningen een huur onder de kwaliteitskortingsgrens. Bij het reguliere huurbeleid zouden veel woningen een subsidiabele huur net onder de eerste aftoppingsgrens hebben gehad, terwijl bij Huur op Maat de meeste woningen een rekenhuur van ca. €450 hebben.

Figuur 9-9 Rekenhuren³⁵ van afgesloten Huur op Maat-contracten vergeleken met regulier huurbeleid



Bron: cijfers Aramis Allee Wonen, bewerking RIGO

voetnoot

³⁵ Inclusief subsidiabele servicekosten.

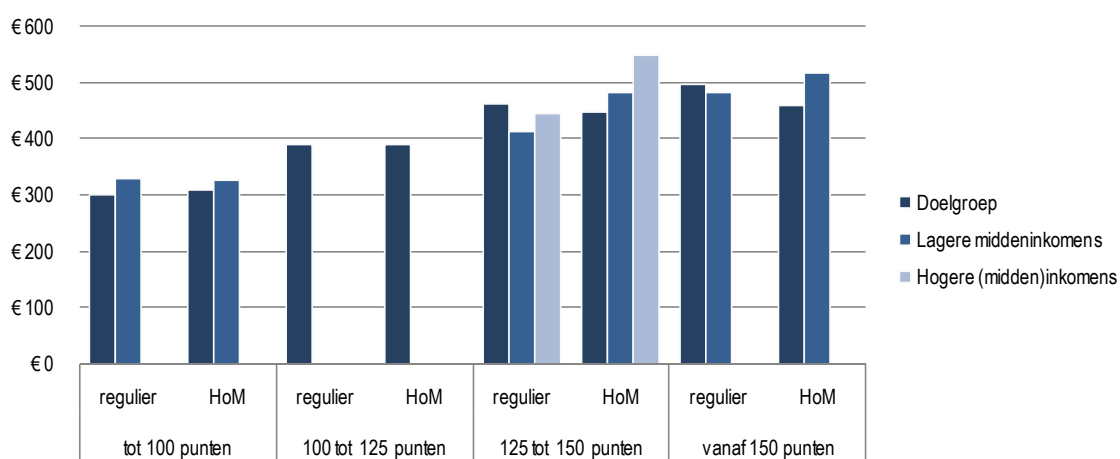
De totale huursom bij aanvang van elk huurcontract met Huur op Maat lag in het eerste halfjaar een half procent lager dan bij het reguliere huurbeleid. Het huurtoeslagbeslag ligt ruim 5% lager dan bij het reguliere huurbeleid.

Bij het afsluiten van de Huur op Maat-contracten wordt aan de hand van de kortingstabel de huurprijs vastgesteld, op basis van de maximale huur en het inkomen van de nieuwe huurder.

Figuur 9-10 vergelijkt per inkomensgroep de gemiddelde Huur op Maat-huur voor woningen uit verschillende wws-klassen met het reguliere huurbeleid, wanneer Huur op Maat niet was ingevoerd.

Bij de woningen met weinig wws-punten verschillen de gemiddelde huren bij Huur op Maat en het reguliere huurbeleid niet veel van elkaar. Bij de woningen met meer dan 125 wws-punten wel: de gemiddelde huur die de doelgroep betaalt is lager en de huur die huurders met meer inkomen betalen is hoger dan bij het reguliere huurbeleid. Vooral de doelgroep profiteert dus van lagere huren bij Huur op Maat, terwijl hogere inkomensgroepen meer moeten betalen.

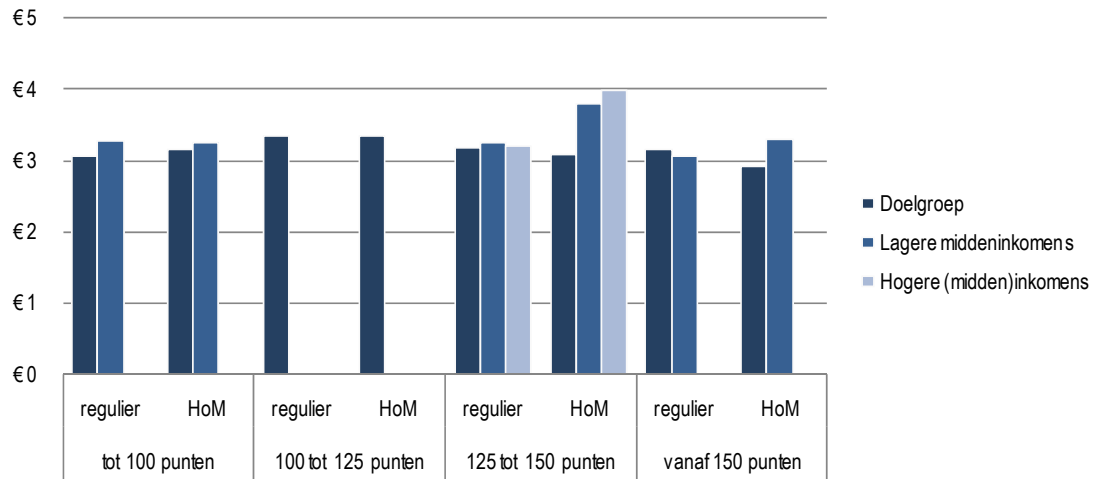
Figuur 9-10 Gemiddelde subsidiabele huur bij HoM-verhuring, vergeleken met regulier huurbeleid, naar wws-punten en inkomensgroep



Bron: cijfers Aramis Allee Wonen, bewerking RIGO

Voor alle huurders geldt, zowel in het reguliere huurbeleid als bij Huur op Maat, dat zij (gemiddeld) meer moeten gaan betalen wanneer zij een betere woning (met meer wws-punten) willen huren. Figuur 9-11 laat de gemiddelde prijs per wws-punt zien. De meeste woningen hebben een puntprijs van 3 tot 4 euro. Er zijn weinig verschillen tussen de wws-klassen.

Figuur 9-11 Gemiddelde puntprijs bij HoM-verhuring, vergeleken met regulier huurbeleid, naar wws-punten en inkomensgroep



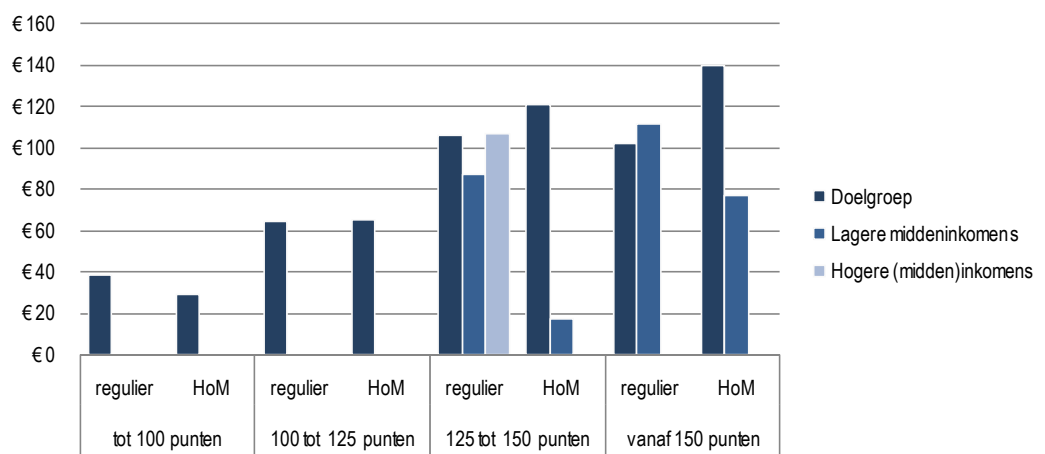
Bron: cijfers Aramis Allee Wonen, bewerking RIGO

Verdeling van kortingen

Het verschil tussen de reële huurprijs en de werkelijk betaalde huurprijs kan worden beschouwd als middelen die gebruikt worden voor de betaalbaarheid van de woningen. Anders dan in het reguliere huurbeleid is de verdeling van deze middelen bij Huur op Maat niet gebonden aan de woning maar ook afhankelijk van het inkomen. Hierdoor ontstaat een andere verdeling (Figuur 9-12).

De middelen zijn bij Huur op Maat vooral ten goede gekomen aan de doelgroep in de hogere wws-klassen. Lagere middeninkomens zijn bij Huur op Maat minder bedeed dan bij het reguliere huurbeleid. Huurders met meer inkomen hebben geen korting gekregen.

Figuur 9-12 Gemiddeld verschil tussen huurprijs en reële huur bij HoM-verhuring, vergeleken met regulier huurbeleid, naar wws-punten en inkomensgroep



Bron: cijfers Aramis Allee Wonen, bewerking RIGO

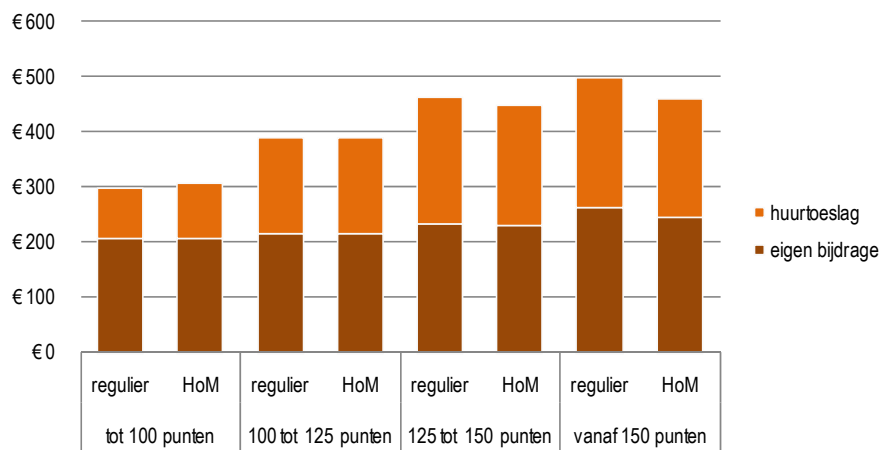
9.11 Huurtoeslag en huurquoten

Bij woningen met weinig wws-punten moet de doelgroep bij Huur op Maat meer betalen dan in het reguliere huurbeleid. Dit verschil wordt voor het grootste deel gecompenseerd door extra huurtoeslag.

Figuur 9-13 laat, op basis van een schatting, zien welk deel van de huur door de huurtoeslag wordt gecompenseerd. Bij Aramis Allee Wonen is het verschil in gemiddelde huur tussen Huur op Maat en het reguliere beleid tot nu toe beperkt. Daardoor zijn ook de verschillen in huurtoeslag klein.

Wanneer we huur verminderen met de huurtoeslag, dan zien we dat de doelgroep in elke wws-klasse veel minder betaalt voor een woning dan huurders met een hoger inkomen.

Figuur 9-13 Gemiddelde huur van HoM-verhuringen aan de doelgroep, vergeleken met regulier huurbeleid, naar geschatte huurtoeslag en eigen bijdrage³⁶



Bron: cijfers Aramis Allee Wonen, bewerking RIGO

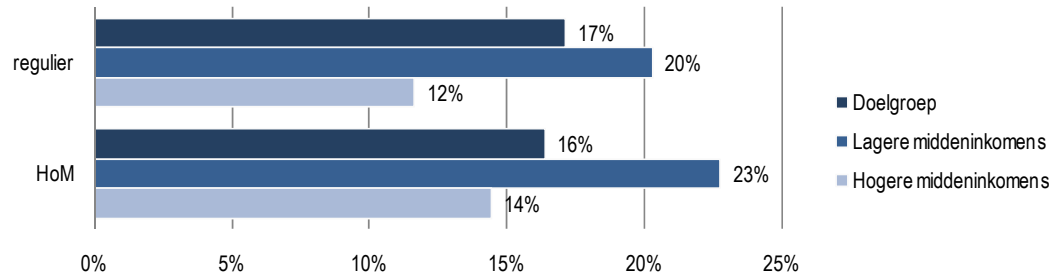
Figuur 9-14 geeft een indicatie van de huurquote per inkomensgroep.³⁷ Als we kijken naar het deel van het inkomen dat opgaat aan huur, dan betalen huurders uit de doelgroep bij Huur op Maat een kleiner deel van hun inkomen aan huur dan bij het reguliere huurbeleid, terwijl huurders met een hoger inkomen meer moeten betalen.

voetnoot

³⁶ Bij gebrek aan huurtoeslaggegevens is de huurtoeslag berekend volgens de reguliere systematiek. Met uitzonderingen is geen rekening gehouden.

³⁷ De inkomensgegevens die voorhanden zijn, gaan uit van het belastbaar inkomen en bevatten geen informatie over uitkeringen. Daarom kan slechts een schatting worden gegeven van de huurquote van de doelgroep.

Figuur 9-14 Huurquote (mediaan) bij HoM-verhuring (incl. huurtoeslag), vergeleken met regulier huurbeleid, naar inkomensgroep



Bron: cijfers Aramis Allee Wonen, bewerking RIGO

9.12 Draagvlak

Op verschillende momenten in het verhuurproces worden korte enquêtes afgenomen onder actief woningzoekenden en de Huur op Maat-huurders. De enquêtes worden afgenomen om het draagvlak voor Huur op Maat te peilen. Er zijn twee verschillende enquêtes. Via e-mail worden enquêtes afgenomen onder woningzoekenden die tijdens Huur op Maat actief op zoek zijn naar een woning. Daarnaast wordt bij nieuwe Huur op Maat-huurders bij acceptatie door de verhuurmedewerker van de corporatie een enquête afgenomen. De enquêtes komen grotendeels overeen. Afhankelijk van de doelgroep zijn de enquêtes op sommige punten aangepast (zie bijlage). In deze paragraaf worden de uitkomsten van de enquêtes besproken.

Onder woningzoekenden van Aramis Allee Wonen zijn in totaal 1.283 actief woningzoekenden benaderd. Daarvan heeft 19% de vragenlijst ingevuld.³⁸ Onder de nieuwe Huur op Maat-huurders zijn 43 huurders geënuquêteerd.

Omdat het inkomen van de (toekomstige) huurders invloed heeft op de huurprijs die zij met Huur op Maat moeten betalen, is er ook gekeken of er een samenhang bestaat tussen het inkomen van de geënuquêteerden en de beantwoording van de stellingen. Indien dat het geval is wordt daar in de tekst op ingegaan.

9.12.1 Bekendheid en informatievoorziening

Onder de actief woningzoekenden zegt iets meer dan de helft (52%) bekend te zijn met Huur op Maat. Een vijfde deel is hier niet bekend mee. Een evenredig groot deel van de woningzoekenden zegt wel (41%) of niet (42%) gereageerd te hebben op een Huur op Maat-woning.

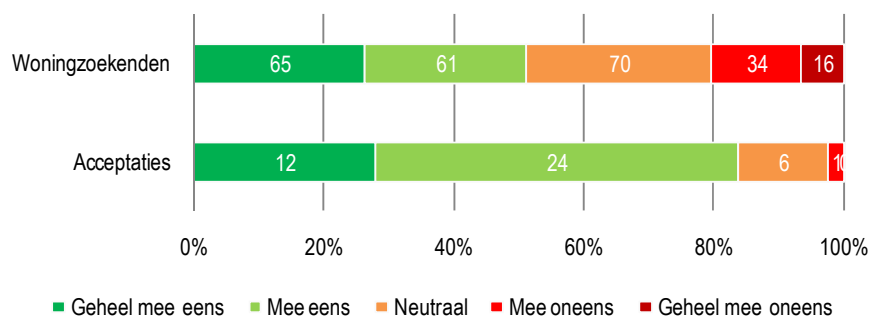
Informatie over Huur op Maat is niet voor iedereen duidelijk. Van de woningzoekenden is 21% het niet eens met de stelling 'De informatie over Huur op Maat is duidelijk'. Voor de Huur op Maat-huurders is dit 2%. Dit wordt ook duidelijk in een opmerking als "ik vind Huur op Maat misleidend omdat de huurprijzen in Tolberg

voetnoot

³⁸ De dataverzameling is uitgevoerd door SurveyWorld, met medewerking van WoningNet.

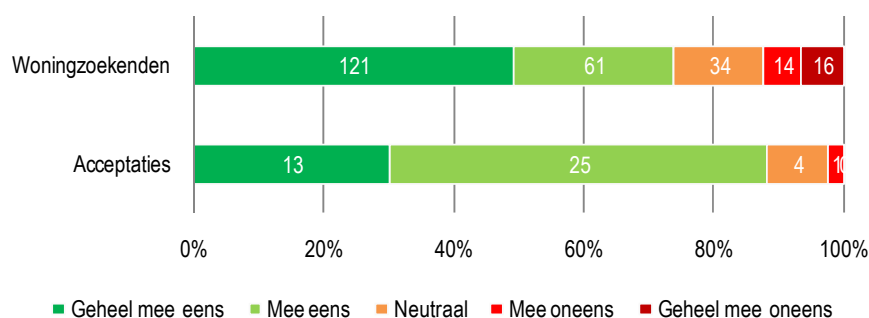
enorm gestegen zijn” of “Een huur van 700 euro en dan krijg je geen huurtoeslag meer”. Uiteindelijk is voor meer dan driekwart van de nieuwe huurders en ongeveer de helft van de woningzoekenden de geleverde informatie wel duidelijk.

Figuur 9-15 Antwoorden op de stelling: ‘De informatie over Huur op Maat is duidelijk’



9.12.2 Huur op Maat en inkomen

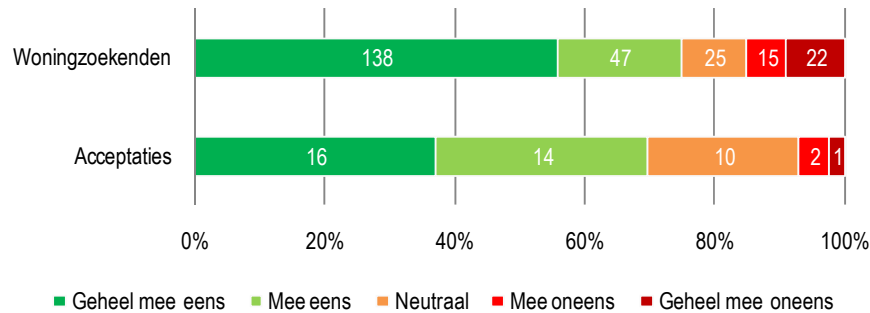
Figuur 9-16 Antwoorden op de stelling: ‘Het is mij duidelijk dat de huur van Huur op Maat-woningen mede bepaald wordt door mijn inkomen’



Dat het inkomen binnen Huur op Maat een belangrijke rol speelt, is voor zowel de woningzoekenden als de Huur op Maat-huurders wel duidelijk; respectievelijk 74% en 88% zegt te weten dat de huurprijs van Huur op Maat berekend wordt met behulp van het inkomen.

Bijna driekwart van de nieuwe huurders is het eens met het principe dat mensen met een lager inkomen minder huur betalen. De opmerking dat het “Heel goed is dat rekening wordt gehouden met het inkomen bij een huurwoning” komt meerdere keren voor. De doelgroep is het iets stilliger eens dan de niet-doelgroep: 61% van de woningzoekenden behorend tot de doelgroep is het ‘geheel eens’ met de stelling tegenover 48% van de woningzoekenden die niet tot de doelgroep behoren. Hetzelfde beeld is te zien bij de Huur op Maat-huurders. Respectievelijk 42% en 20% is het ‘geheel eens’ met de stelling.

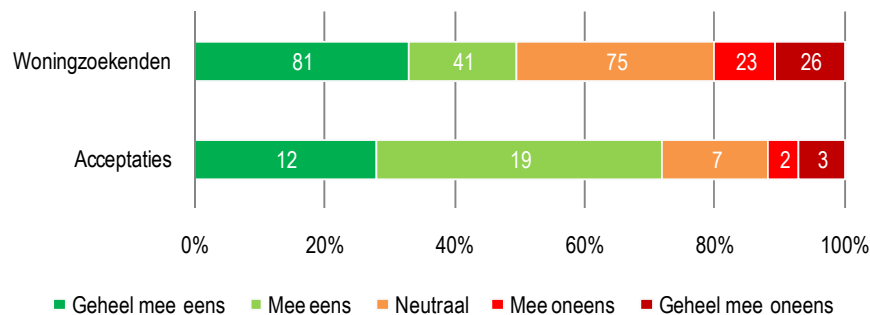
Figuur 9-17 Antwoorden op de stelling: 'Ik vind het goed dat mensen bij Huur op Maat-woningen minder huur betalen voor een woning als zij een lager inkomen hebben'



Een vijfde van de woningzoekenden denkt dat Huur op Maat ongunstig voor hen zelf is, terwijl de helft denkt dat Huur op Maat goed voor hen uitpakt. Het aandeel nieuwe huurders dat het eens is met de stelling 'voor mij is Huur op Maat gunstig' ligt hoger (72%).

Uitgesplitst naar doelgroep lijkt de opvatting van woningzoekenden niet behorend tot de doelgroep af te wijken van die van de nieuwe huurders. Nog geen een derde van de woningzoekenden denkt dat Huur op Maat positief voor hen zal uitpakken tegenover nog geen twee derde deel van de Huur op Maat-huurders die niet tot de doelgroep behoren.

Figuur 9-18 Antwoorden op de stelling: 'Voor mij is Huur op Maat gunstig'



Bij de keuze voor een Huur op Maat-woning speelt bij de helft van de woningzoekenden de toekomstige ontwikkeling van het eigen inkomen een rol. Voor een vijfde deel speelt het geen rol.

9.12.3 Huurprijsberekening

Het berekenen van de huurprijs van Huur op Maat via de website is niet voor iedereen even toegankelijk. Bijna de helft van de woningzoekenden vond het eenvoudig, maar een derde deel heeft 'neutraal' geantwoord op de stelling 'Het berekenen van de huurprijs voor Huur op Maat-woningen op de website is eenvoudig'.

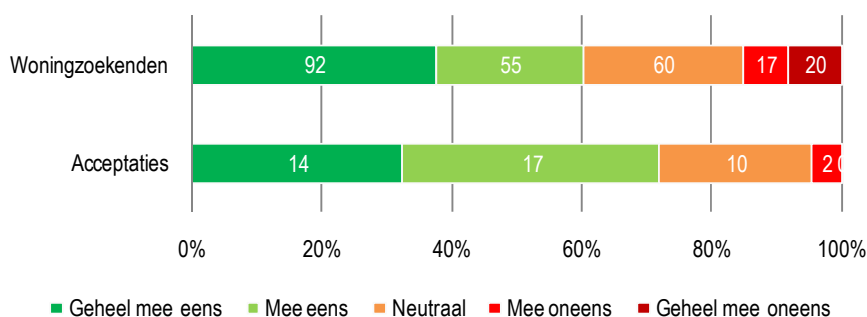
Van de nieuwe huurders twijfelt 40% of de berekening via de website een goede indicatie is van de uiteindelijke huurprijs. Daartegenover staat dat 56% van de

Huur op Maat-huurders de berekening op de website wel een goede indicatie vond geven.

9.12.4 Inkomenstoets

Over het algemeen hebben woningzoekenden en nieuwe huurders geen moeite met een jaarlijkse inkomenstoets uitgevoerd door de corporatie. Bijna driekwart van de nieuwe huurders heeft hier geen moeite mee. Dit ligt hoger dan het aandeel woningzoekenden (60%). Deze groep heeft ook vaker bezwaar tegen de jaarlijkse inkomenstoets dan de nieuwe huurders (respectievelijk 15% en 5%).

Figuur 9-19 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'



De huurders van Huur op Maat-woningen die al een of meerdere inkomenstoetsen achter de rug hebben, vinden het duidelijk welke inkomensgegevens zij aan moeten leveren. Alsnog vindt 7% het onduidelijk welke gegevens aangeleverd moeten worden en 16% is neutraal.

10

Almere

10.1 Huur op Maat in Almere

Ymere is één van de drie grote woningcorporaties in Almere en doet als enige mee aan het experiment Huur op Maat. Reden voor de keuze voor Huur op Maat waren de lage slaagkansen voor jongeren en grote gezinnen met lage inkomens. Het oorspronkelijke idee was om ongeveer 1.100 woningen voor deze groepen via Huur op Maat aan te bieden. Vanwege het gebrek aan overeenstemming met de gemeente en de experimentbepalingen in het convenant is vooralsnog alleen een klein deel van de nieuwbouw voor jongeren via Huur op Maat aangeboden. Ymere hoopt op termijn meer woningen via Huur op Maat aan te kunnen bieden.

10.2 Opzet experiment

Als *reële huur* is gekozen voor 90% van de maximale huurprijs bij grote woningen en 100% bij kleine woningen. Daarvoor is onder meer gekeken naar de prijzen die makelaars vragen.

Ymere heeft gekozen voor drie verschillende *kortingstabellen*: voor jongeren tot 23 jaar, grote huishoudens vanaf 5 personen en overige huishoudens.

Tabel 10-1 Kortingstabel Huur op Maat Ymere voor jongeren tot 23 jaar

Reële huur	Inkomen huishouden				
	20.000	25.750	26.500	27.500	28.500
512	35%	35%	35%	23%	10%
475	30%	30%	30%	18%	5%
450	27%	27%	27%	15%	1%
425	23%	23%	23%	12%	0%
400	20%	20%	20%	8%	0%
375	17%	17%	17%	5%	0%
350	13%	13%	13%	2%	0%
325	10%	10%	10%	0%	0%
300	7%	7%	7%	0%	0%
275	3%	3%	3%	0%	0%
250	0%	0%	0%	0%	0%

Bron: Ymere

10.3 Huur op Maat-contracten

Ymere heeft Huur op Maat tot nu toe alleen toegepast bij de eerste toewijzing van 47 nieuwe sociale huurwoningen van het project Amerika in het Columbuskwartier in Almere Poort.

Doelgroep van het project zijn jongeren, maar oudere woningzoekenden werden niet uitgesloten. Uiteindelijk zijn 43 woningen verhuurd aan woningzoekenden tot 30 jaar, waarvan 23 jonger waren dan 23 jaar. De 43 jonge huurders behoren qua inkomen tot de doelgroep voor de huurtoeslag, de oudere behoren tot de lage middeninkomens.

10.4 Doelstellingen

Het Huur op Maat-experiment in Almere loopt pas een halfjaar. Daarom kunnen we alleen voorlopige conclusies trekken uit de resultaten. Dat doen we aan de hand van de vier hoofddoelstellingen van Huur op Maat.

Betaalbaarheid

De woningen die aan jongeren tot 23 jaar zijn verhuurd, hebben door de Huur op Maat-korting een huur gekregen onder de kwaliteitsgrens: de aftoppingsgrens voor jongeren. Hierdoor konden jongeren met een inkomen tot 20.000 euro voor alle aangeboden woningen huurtoeslag ontvangen. In het reguliere huurbeleid zou dit alleen het geval zijn geweest bij de 24 woningen die een huur net onder de kwaliteitskortingsgrens zouden hebben gekregen.

Ook voor andere huurders die tot de doelgroep behoren zorgen de kortingen op de reële huurprijs ervoor dat de Huur op Maat-huur voor hen bij alle woningen lager is dan de aftoppingsgrens. In het reguliere huurbeleid zouden 3 van de 47 woningen een huur boven de aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens hebben gehad.

De bruto huurquotes van de lagere middeninkomens lagen onder de SEV-normen voor acceptabele huurquotes.

Keuzevrijheid

In Almere gelden normaliter huurinkomensnormen, waardoor de doelgroep wordt uitgesloten van woningen boven de aftoppingsgrenzen. Deze huurinkomensnormen gelden niet voor Huur op Maat-woningen, omdat de huur van de woning via de kortingstabel 'passend' gemaakt wordt bij het (inkomen van het) huishouden in plaats van andersom.

Ten tweede zijn meer woningen betaalbaar geworden voor de doelgroep van de huurtoeslag (zie hierboven). Hierdoor zijn meer woningen binnen het financiële bereik van de woningzoekenden gekomen.

Woningzoekenden uit de doelgroep hebben gebruikgemaakt van de toegenomen keuzevrijheid door woningen te huren die in het reguliere huurbeleid boven de aftoppingsgrenzen zouden hebben gelegen. Dit geldt voor 30% van de huishoudens uit de doelgroep die een Huur op Maat-woning hebben gehuurd.

Doelmatige besteding van middelen

De huurkortingen zijn vooral terechtgekomen bij huishoudens uit de doelgroep tot 23 jaar.

Prijs en kwaliteit

De reële huurprijs is gebaseerd op een vast percentage van de maximale huur en weerspiegelt daarmee de kwaliteitsverschillen volgens het woningwaarderingssysteem.

De kortingen zorgen ervoor dat voor dezelfde kwaliteit door verschillende huishoudens verschillende prijzen worden betaald. Voor elk huishouden afzonderlijk geldt daarentegen dat de prijs stijgt naarmate de kwaliteit toeneemt. Door de oplopende kortingspercentages wordt dit effect enigszins gedempt.

10.5 Meetpunten

Huurinkomsten

De aanvangshuren van de Huur op Maat-contracten lagen bij Ymere 6% lager dan bij het reguliere huurbeleid.

Huurtoeslag

Door Huur op Maat zijn meer woningen toegankelijk en betaalbaar geworden voor jongeren uit de huurtoeslagdoelgroep. Uit de verhuringen blijkt dat zij hiervan gebruik hebben gemaakt. Daarom verwachten we dat het beslag op de huurtoeslag toegenomen is.

Draagvlak

De meerderheid van de woningzoekenden en de huurders van Huur op Maat-woningen hebben een positief oordeel over Huur op Maat. Driekwart van de res-

pondenten onder de woningzoekenden staat achter het principe dat mensen minder huur betalen als zij een lager inkomen hebben. Dit geldt, in mindere mate, ook voor huishoudens met een hoger inkomen. Nieuwe huurders zijn over het algemeen positiever dan woningzoekenden.

10.6 Implementatie

Er is in september 2009 een groepsgesprek gehouden met medewerkers van Ymere om de implementatie van Huur op Maat te evalueren.

Voor de implementatie van Huur op Maat heeft Ymere Conquaestor ingehuurd. Dit bureau heeft ondersteund bij het maken van een draaiboek en instructies. Daarnaast is een oefenmiddag georganiseerd. Ook is bij het afdelingsoverleg uitleg gegeven over Huur op Maat. Omdat slechts een klein aantal woningen via Huur op Maat is aangeboden dit jaar is de instructie voor medewerkers beperkt gebleven. In de praktijk hebben twee medewerkers klantbeheer alle verhuringen afgehandeld. Zij zijn hiervoor apart door de projectleider geïnstrueerd.

Aan Huur op Maat is weinig aandacht besteed richting de pers omdat het onderwerp gevoelig ligt bij de gemeente. Daar waar dat wel gebeurde kwamen er weinig reacties.

Onder de woningzoekende jongeren (tot 25 jaar) en de grote gezinnen is een gerichte mailing over Huur op Maat verspreid. Op deze mailing zijn weinig reacties van woningzoekenden gekomen. De sociale huurwoningen van Ymere worden aangeboden via het lokale aanbodsysteem dat beheerd wordt door Woningnet. Zowel in de woningkrant als op de website wordt informatie over Huur op Maat verstrekt. In het begin kwamen er vragen over Huur op Maat binnen bij Woningnet. Het callcenter van Woningnet was echter niet goed en te laat geïnformeerd over Huur op Maat. Dit probleem is binnen een week opgelost.

In de advertenties wordt de reële huur als huurprijs weergegeven. Woningzoekenden kunnen via een link bij een rekentool komen waar zij hun korting kunnen berekenen. Ymere vond het jammer dat de huurprijs niet 'automatisch' in de rekentool werd weergegeven als woningzoekenden doorklikten naar de rekentool. Ook is onhandig dat servicekosten niet goed kunnen worden verwerkt in de rekentool.

De kandidaten (jongeren) voor de nieuwbouwwoningen zijn specifiek voor dit project aangeschreven, waarin melding is gemaakt dat het om Huur op Maat ging. Daarop kwamen veel reacties, ook van woningzoekenden die ouder zijn dan 25 jaar. Er werd ook gereageerd zonder te weten wat Huur op Maat inhield.

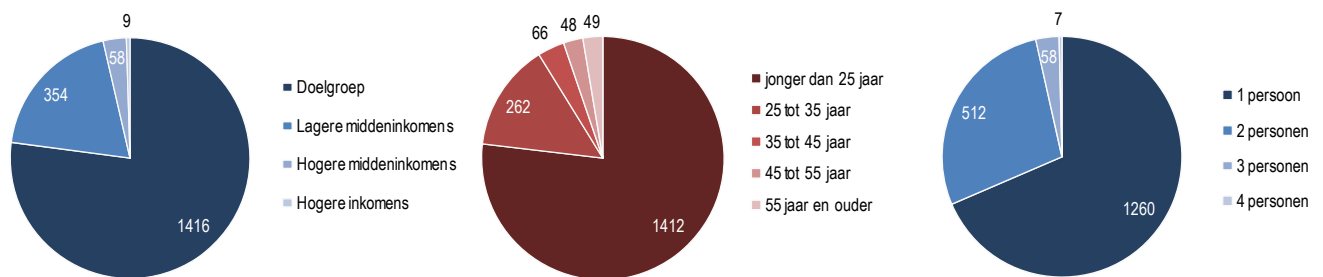
Met de woningzoekenden die in aanmerking kwamen voor een Huur op Maat-woning is telefonisch contact geweest. In dat gesprek is Huur op Maat uitgelegd en is de gelukkige verteld welke bewijsstukken overlegd moesten worden. Omdat het om een nieuwbouwproject ging, en er dus ruim de tijd was, was het inleveren van IB60-formulieren of zorgtoeslagen geen probleem. De bewijsstukken waren bij het gesprek waar de huurkorting werd bepaald, aanwezig. De werkzaamheden bij Huur op Maat-verhuringen duren iets langer (ca. een half uur) dan bij reguliere verhuringen.

Ymere maakt gebruik van de centrale registratietool, naast haar eigen primaire systeem. Binnen dat systeem worden woningen gelabeld als Huur op Maat-woning. Zodra het om een Huur op Maat-woning gaat verschijnt een pop-up. Verder is weinig veranderd aan het primaire systeem en zijn er weinig problemen geweest.

10.7 Zoekgedrag van woningzoekenden

Op de aangeboden Huur op Maat-woningen zijn ruim 1800 reacties gekomen. Verreweg het grootste deel was afkomstig van de doelgroep, jongeren en alleenstaanden.

Figuur 10-1 Reacties op HoM-woningen naar inkomen, leeftijd en aantal personen



Bron: cijfers Woningnet, bewerking RIGO

10.8 Huur op Maat-contracten naar kwaliteit

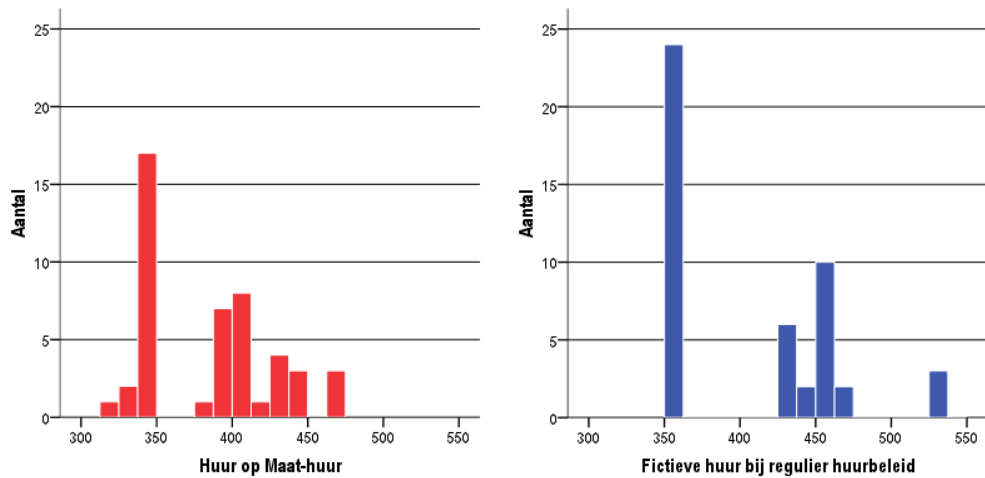
Het betreft een complex tweekamerappartementen met een woonoppervlakte (volgens de wws-definitie) van tussen de 39 en 63 vierkante meter. De meeste woningen (42 van de 47) hebben minder dan 100 wws-punten.

De samenhang tussen het inkomen van de huurders en de wws-punten van de woningen is klein. Vier van de vijf woningen met meer dan 100 wws-punten zijn verhuurd aan jonge woningzoekenden uit de doelgroep.

10.9 Huren, puntprijzen en verdeling van middelen

Figuur 7-10 laat de huren zien die huurders met een Huur op Maat-contract (na aftrek van korting) moeten betalen én de huren die Ymere zonder Huur op Maat in rekening zou hebben gebracht.

Figuur 10-2 Huurspreiding van afgesloten Huur op Maat-contracten vergeleken met regulier huurbeleid



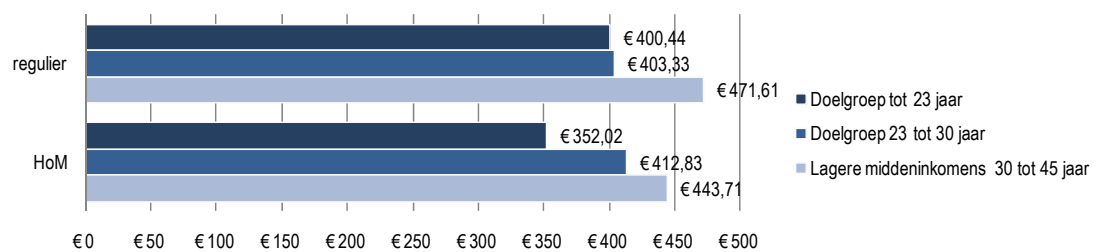
Bron: cijfers Ymere, bewerking RIGO

Het is de bedoeling dat Huur op Maat voor de corporaties kostenneutraal is: ze moeten er in financiële zin niet op vooruit- of achteruitgaan. Wel willen de corporaties hun maatschappelijke middelen gericht inzetten ter bevordering van de woonkwaliteit van huurders met een gering inkomen. Bij Ymere lagen de aanvangshuren bij Huur op Maat 6% lager dan in het reguliere huurbeleid.

Omdat de verhuurde Huur op Maat-woningen qua punten dicht bij elkaar liggen, heeft een vergelijking tussen wws-classes voor Almere geen zin. Daarom vergelijken we hieronder alleen verschillende inkomensgroepen, waarbij we ook onderscheid maken naar leeftijd.

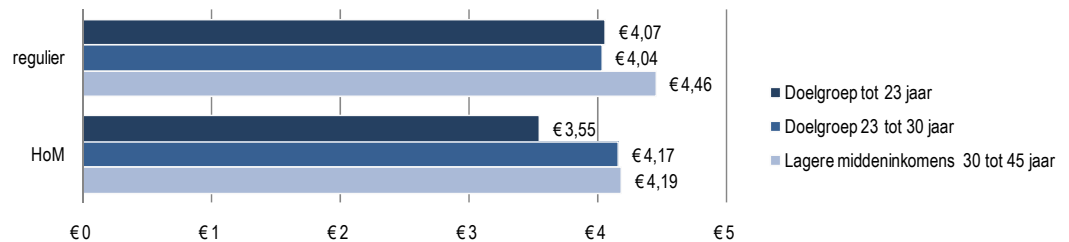
Figuur 7-11 toont per inkomensgroep de gemiddelde huur. Voor de doelgroep tot 23 jaar en de lagere middeninkomens komt de gemiddelde huur lager uit bij Huur op Maat dan bij het reguliere huurbeleid. Hetzelfde zien we bij de gemiddelde prijs per wws-punt (Figuur 7-12).

Figuur 10-3 Gemiddelde huur bij HoM-verhuring, vergeleken met regulier huurbeleid, naar wws-punten en inkomensgroep



Bron: cijfers Ymere, bewerking RIGO

Figuur 10-4 Gemiddelde puntprijs bij HoM-verhuring, vergeleken met regulier huurbeleid, naar wws-punten en inkomensgroep



Bron: cijfers Ymere, bewerking RIGO

Verdeling van kortingen

Figuur 7-13 toont het verschil tussen de huurprijs en de reële huur. Hierin is te zien dat Ymere haar middelen bij Huur op Maat meer inzet voor jongeren uit de doelgroep dan in het reguliere beleid.

Figuur 10-5 Gemiddeld verschil tussen huurprijs en reële huur bij HoM-verhuring, vergeleken met regulier huurbeleid, naar wws-punten en inkomensgroep

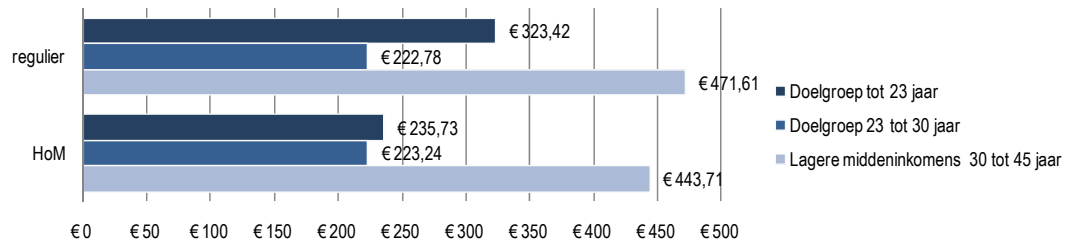


Bron: cijfers Ymere, bewerking RIGO

10.10 Huurtoeslag en huurquote

In de bovenstaande figuren lijkt de doelgroep bij Huur op Maat ongeveer evenveel te moeten betalen als de lagere middeninkomens. Daarin is echter geen rekening gehouden met de huurtoeslag. Als we de huurtoeslag aftrekken van de huur (Figuur 7-14), dan betaalt de doelgroep in elke wws-klasse veel minder voor een woning dan huurders met een hoger inkomen.

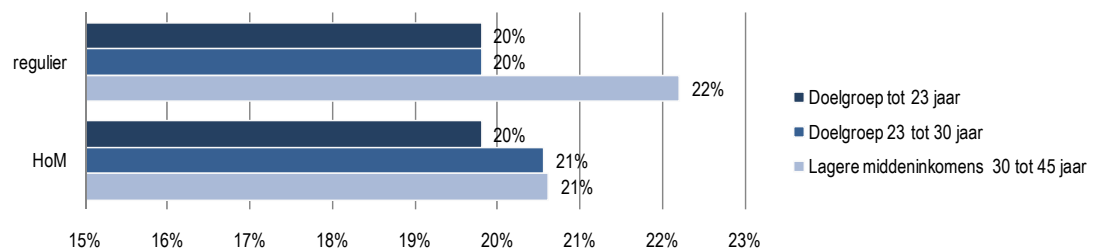
Figuur 10-6 Gemiddelde huur bij HoM-verhuuring na aftrek van huurtoeslag, vergeleken met regulier huurbeleid³⁹



Bron: cijfers Ymere, bewerking RIGO

Figuur 7-15 geeft een indicatie⁴⁰ van de huurquote per inkomensgroep, rekening houdend met de huurtoeslag. Daarbij gaan we er opnieuw van uit dat elke woning bij het reguliere huurbeleid aan dezelfde huurder zou zijn verhuurd als bij Huur op Maat. De verschillen zijn klein.

Figuur 10-7 Huurquote (mediaan) bij HoM-verhuuring (incl. huurtoeslag), vergeleken met regulier huurbeleid, naar inkomensgroep



Bron: cijfers Ymere, bewerking RIGO

10.11 Draagvlak

Om het draagvlak voor Huur op Maat onder woningzoekenden te peilen is een korte enquête gehouden onder woningzoekenden die op nieuwbouwwoningen in Almere hebben gereageerd. In totaal zijn 1.425 enquêtes uitgezet, waarvan er uiteindelijk 282 zijn ingevuld. Van de 47 Huur op Maat-huurders hebben er 39 bij acceptatie van de woning de vragenlijst ingevuld.

voetnoot

³⁹ Bij gebrek aan huurtoeslaggegevens is de huurtoeslag berekend volgens de reguliere systematiek. Met uitzonderingen is geen rekening gehouden.

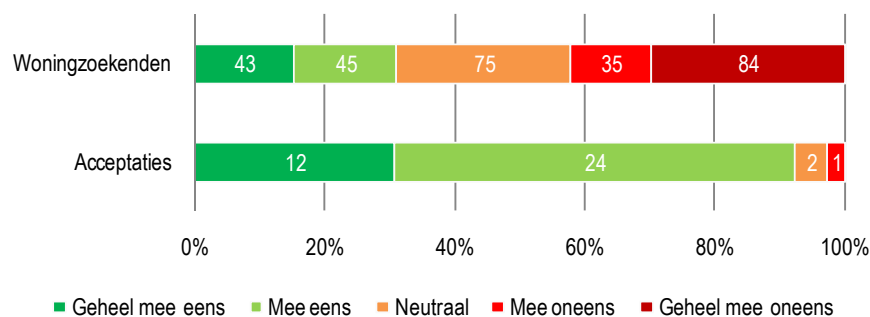
⁴⁰ De inkomensgegevens die voorhanden zijn, gaan uit van het belastbaar inkomen en bevatten geen informatie over uitkeringen. Daarom kan slechts een indicatie worden gegeven van de huurquote van de doelgroep, op basis van de mediaan.

10.11.1 Bekendheid en informatievoorziening

Van de actief woningzoekenden zegt ruim een kwart bekend te zijn met Huur op Maat. De helft van de actief woningzoekenden zegt er niet bekend mee te zijn. Op de vraag of de woningzoekende zelf wel eens op een Huur op Maat-woning heeft gereageerd, antwoordt 18% bevestigend. Het merendeel van de woningzoekenden zegt dat niet te weten.

De informatie over Huur op Maat is, tijdens het zoeken naar een woning, niet voor iedereen even duidelijk: 31% vindt de informatie wel duidelijk, 42% vindt dat niet. Onder degenen die een Huur op Maat-woning huren wordt de informatie een stuk duidelijker gevonden: 92% van hen geeft aan de informatie wel duidelijk te vinden, slechts 3% vindt van niet.

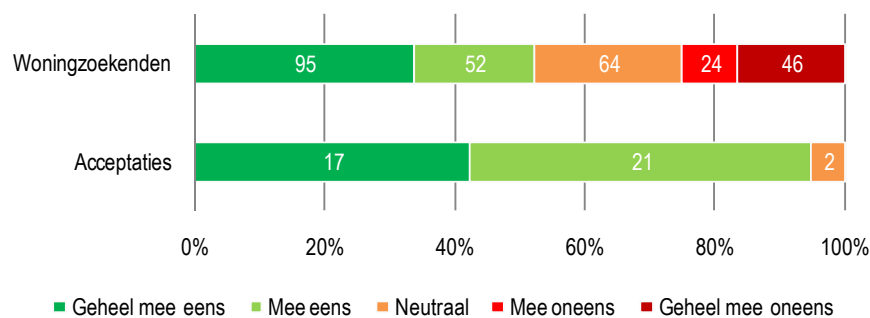
Figuur 10-8 Antwoorden op de stelling: 'De informatie over Huur op Maat is duidelijk'



10.11.2 Huur op Maat en inkomen

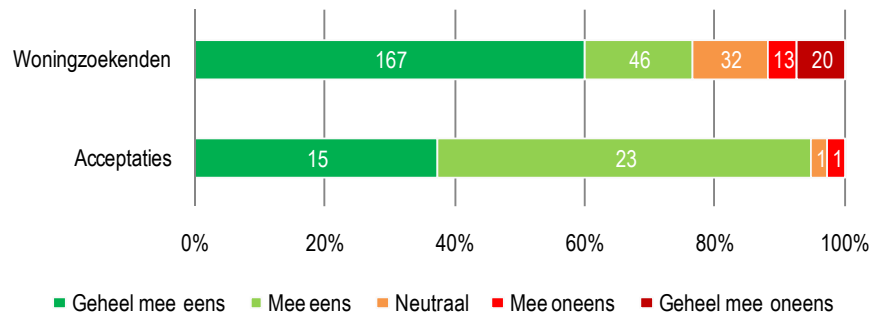
Dat de huurprijs bij Huur op Maat afhankelijk is van het inkomen is voor ruim de helft van de actief woningzoekenden duidelijk, onder de Huur op Maat-huurders is bijna iedereen (95%) daarvan op de hoogte.

Figuur 10-9 Antwoorden op de stelling: 'Het is mij duidelijk dat de huur van Huur op Maat-woningen mede bepaald wordt door mijn inkomen'



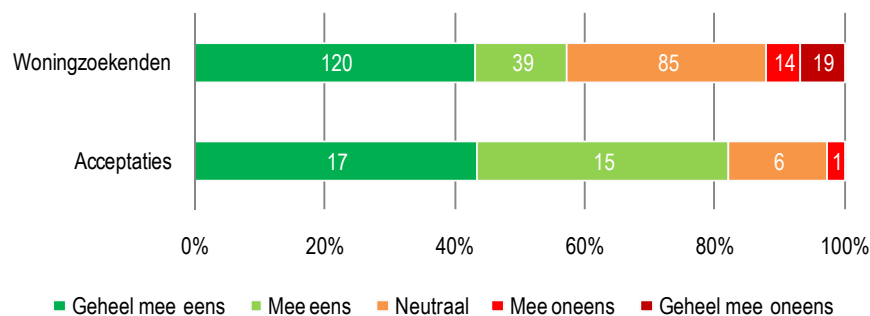
Van zowel de woningzoekenden als de nieuwe huurders vindt het merendeel (respectievelijk 77% en 95%) het goed dat bij Huur op Maat minder voor een woning betaald wordt door huurders met een laag inkomen.

Figuur 10-10 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'



Huur op Maat wordt door de meeste respondenten gunstig gevonden: 57% van de woningzoekenden en 95% van de Huur op Maat-huurders denkt dat Huur op Maat gunstig voor hen uitpakt.

Figuur 10-11 Antwoorden op de stelling: 'Voor mij is Huur op Maat gunstig'



Voor meer dan de helft (56%) van de woningzoekenden speelt de toekomstige ontwikkeling van het inkomen een belangrijke rol bij de keuze voor een Huur op Maat-woning.

10.11.3 Huurprijsberekening

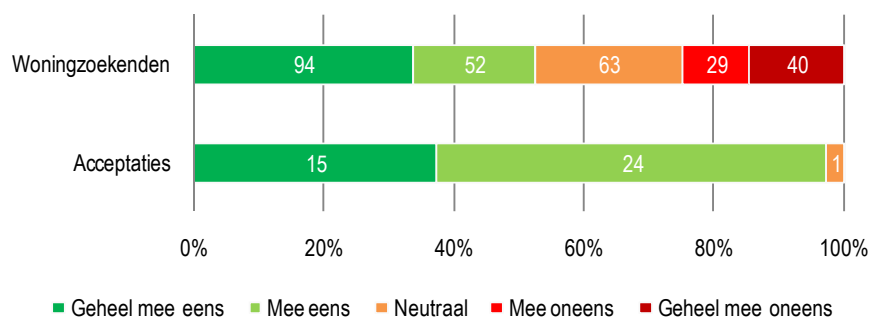
Over het berekenen van de huurprijs via de website zijn de meningen van de woningzoekenden sterk verdeeld: 17% vindt de berekening eenvoudig uit te voeren, 32% vindt de berekening niet zo gemakkelijk. Volgens het merendeel (62%) van de respondenten die inmiddels een Huur op Maat-woning huren, geeft de berekening via de website wel een goede indicatie van de uiteindelijke huurprijs.

10.11.4 Inkomenstoets

Met de inkomenstoets hebben de meeste mensen weinig moeite. Dat geldt met name voor de personen die al een Huur op Maat-woning huren. Van de woning-

zoekenden zegt een kwart het niet eens te zijn met de stelling 'Ik heb er geen moeite mee dat de woningcorporatie elk jaar mijn inkomen toetst als ik een Huur op Maat-woning huur'. Bijna een kwart (23%) staat daar neutraal tegenover.

Figuur 10-12 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'



11

Soest, Eemnes en Hoevelaken

11.1 Huur op Maat in Soest, Eemnes en Hoevelaken

In navolging van Amersfoort verhuren De Alliantie Eemvallei en Portaal Eemland sinds maart 2009 bijna al hun woningen in Soest, Eemnes en Hoevelaken met Huur op Maat.

11.2 Opzet experiment

De opzet van het experiment in Soest, Eemnes en Hoevelaken is gelijk aan die in Amersfoort.

De *reële huur* wordt gedefinieerd als (gemiddeld) 4,5% van de WOZ-waarde van de woning, met een maximum van de maximaal redelijke huur.

Voor het bepalen van de kortingen die de huurders krijgen wordt gebruikgemaakt van de volgende *kortingstabel*. Deze tabel wordt aangehouden voor zowel één- als meerpersoonshuishoudens.⁴¹ Er is sprake van een glijdende schaal: achter de tabel zit een formule.

voetnoot

⁴¹ Voor gezinnen van 5 of meer personen en huishoudens die in aanmerking komen voor een aangepaste woning geldt een aanvullende tabel die ervoor zorgt dat woningen met een reële huur van 950 euro voor hen met huurtoeslag bereikbaar worden.

Tabel 11-1 Huur op Maat-kortingstabel Soest, Eemnes en Hoevelaken, juli 2009 t/m juni 2010

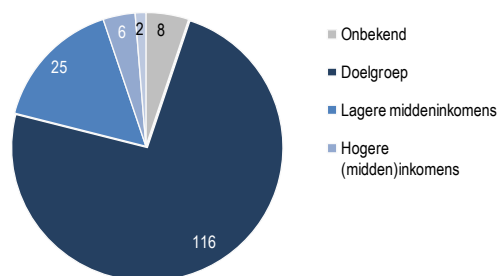
Reële huur (4,5% WOZ tot max. redelijk)	Verzamel inkomen					
	< € 28.475	€ 28.475 / € 30.000	€ 30.000 / € 35.000	€ 35.000 / € 40.000	€ 40.000 / € 44.260	€ 44.260 en meer
€ 805	32%	29%	19%	9%	0%	0%
€ 733	30%	27%	18%	8%	0%	0%
€ 650	24%	21%	11%	2%	0%	0%
€ 600	20%	17%	7%	0%	0%	0%
€ 550	15%	13%	3%	0%	0%	0%
€ 500	11%	9%	0%	0%	0%	0%
€ 450	7%	5%	0%	0%	0%	0%
€ 400	3%	1%	0%	0%	0%	0%
€ 350	0%	0%	0%	0%	0%	0%
€ 300	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Bron: De Alliantie Eemvallei & Portaal Eemland

11.3 Huur op Maat-contracten naar inkomen

In het eerste half jaar van Huur op Maat zijn in Soest 125, in Eemnes 24 en in Hoevelaken 8 Huur op Maat-contracten afgesloten. Vanwege het beperkte aantal afgesloten Huur op Maat-contracten in Eemnes en Hoevelaken en het feit dat dezelfde Huur op Maat-systematiek wordt gehanteerd is er hier vooralsnog voor gekozen om de resultaten in deze drie experimentgebieden samen te analyseren.

Driekwart van de nieuwe huurders behoort tot de primaire doelgroep (die recht heeft op huurtoeslag). Slechts 5% heeft een inkomen boven de voormalige ziekengrandsgrens. Eenzelfde aandeel heeft geen inkomen opgegeven, waardoor deze huurders geen aanspraak maken op Huur op Maat-korting.

Figuur 11-1 Verdeling Huur op Maat-contracten naar inkomensgroepen⁴²

Bron: cijfers De Alliantie en Portaal, bewerking RIGO

voetnoot

⁴² Zie voor de definitie van de inkomensgroepen bijlage 1.

11.4 Doelstellingen

Het Huur op Maat-experiment in Soest, Eemnes en Hoevelaken loopt pas een half jaar. Daarom kunnen we alleen voorlopige conclusies trekken uit de resultaten. Dat doen we aan de hand van de vier hoofddoelstellingen van Huur op Maat.

Betaalbaarheid

De huurkortingstabel van de Alliantie en Portaal is zo opgesteld dat het grootste deel van de Huur op Maat-woningen betaalbaar is voor huishoudens met een inkomen tot 28.500 euro.

Door de korting die bij Huur op Maat wordt verstrekt, wordt de huurprijs voor de doelgroep afgetopt tot onder de aftoppingsgrenzen. Dit geldt voor woningen met een reële huur tot €733 voor één- en tweepersoonshuishoudens en tot €805 voor drie- en meerpersoonshuishoudens. In het eerste jaar van het experiment had 90% van de verhuurde Huur op Maat-woningen een reële huur tot €733 en 99% tot €805.

Wanneer Huur op Maat niet was ingevoerd, dan zouden de huren bij mutatie zijn opgetrokken naar de reguliere streefhuren van de Alliantie en Portaal. In het reguliere huurbeleid zou 78% van de Huur op Maat-woningen een huur hebben gehad tot de aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens en 84% een huur tot de aftoppingsgrens voor drie- en meerpersoonshuishoudens.

Uit bovengenoemde cijfers kan afgeleid worden dat de betaalbaarheid voor de doelgroep met Huur op Maat beter is dan bij het reguliere beleid het geval zou zijn; voor kleine huishoudens valt 90% van de woningen onder de aftoppingsgrens i.p.v. 78%, voor grotere huishoudens is dat 99% i.p.v. 84%. Dit geldt niet voor jongeren tot 23 jaar. Voor hen was bij Huur op Maat 6% van de verhuurde woningen betaalbaar, tegen 10% in het reguliere beleid. Een deel van de jongerenwoningen wordt buiten het experiment verhuurd.

Huishoudens met een hoger (midden)inkomen betalen bij Huur op Maat hogere huren dan bij het reguliere huurbeleid. De bruto huurquote van huishoudens met een lager middeninkomen bedroeg 21% en van hogere middeninkomens 16%. De maximale huurquotes van midden- en hogere inkomens zijn in lijn met de SEV-normen voor acceptabele huurquotes.

Keuzevrijheid

In Soest werden voor aanvang van het experiment geen huurinkomensnormen gehanteerd. Woningzoekenden mochten dus al langer op alle woningen reageren. In Eemnes en Hoevelaken werden wel inkomenseisen gesteld. Deze worden sinds de invoering van Huur op Maat niet meer gehanteerd.

Bij Huur op Maat zijn meer woningen betaalbaar dan bij het reguliere huurbeleid. Hierdoor zijn meer woningen binnen het financiële bereik van de woningzoekenden gekomen.

Woningzoekenden uit de doelgroep hebben hiervan gebruikgemaakt door woningen te huren die in het reguliere huurbeleid boven de aftoppingsgrenzen zouden

liggen. Dit geldt voor 40% van de huishoudens uit de doelgroep die een Huur op Maat-woning hebben gehuurd.

Doelmatige besteding van middelen

De kortingen die bij Huur op Maat worden gegeven komen vooral terecht bij huishoudens uit de doelgroep en lagere middeninkomens die een woning met een hoge kwaliteit (veel wws-punten) huren. In het reguliere huurbeleid wordt de huur van woningen met veel wws-punten ook afgetopt, maar kunnen niet alleen lage inkomen maar ook huishoudens met een hoger inkomen deze woningen huren voor een relatief lage huur.

Prijs en kwaliteit

De reële huurprijs is bij beide experimentcorporaties gebaseerd op de WOZ-waarde, met de maximale huur als bovengrens. Daarmee weerspiegelt de reële huur de kwaliteit zoals gewaardeerd op de woningmarkt zover het woningwaarderingstelsel dit toelaat.

De kortingen zorgen ervoor dat voor dezelfde kwaliteit door verschillende huishoudens verschillende prijzen worden betaald. Voor elk huishouden afzonderlijk geldt daarentegen dat de prijs stijgt naarmate de kwaliteit toeneemt. Door de oplopende kortingspercentages wordt dit effect enigszins gedempt.

11.5 Meetpunten

Huurinkomsten

De huren die huurders (na aftrek van korting) betaalden bij aanvang van de Huur op Maat-contracten lagen in Soest, Eemnes en Hoevelaken samen 3% hoger dan bij het reguliere huurbeleid.

Huurtoeslag

Door Huur op Maat zijn meer woningen toegankelijk en betaalbaar geworden voor de huurtoeslagdoelgroep. Uit de verhuringen blijkt dat de doelgroep hiervan gebruik heeft gemaakt. Er zijn meer woningen aan de doelgroep verhuurd. Ook hebben meer woningen een huur net onder de aftoppingsgrens gekregen. Daarom verwachten we dat het beslag op de huurtoeslag toegenomen is.

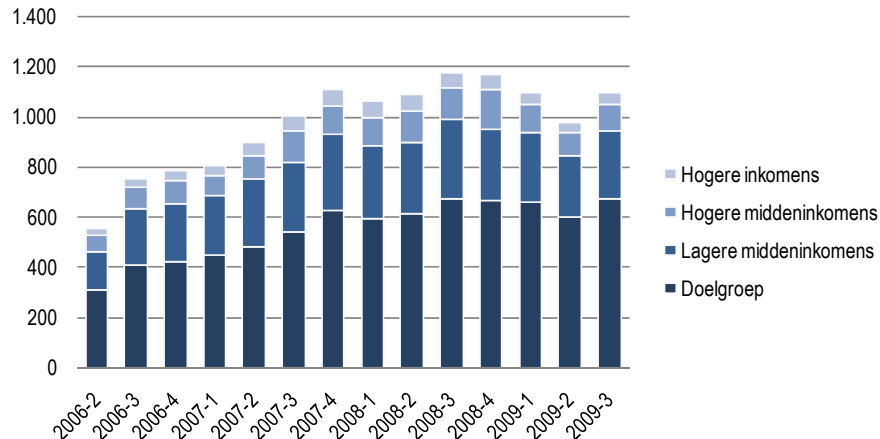
Draagvlak

De meerderheid van de woningzoekenden en de huurders van Huur op Maat-woningen heeft een positief oordeel over Huur op Maat. Driekwart van de respondenten onder de woningzoekenden staat achter het principe dat mensen minder huur betalen als zij een lager inkomen hebben. Dit geldt, in mindere mate, ook voor huishoudens met een hoger inkomen. Nieuwe huurders zijn over het algemeen positiever dan woningzoekenden.

11.6 Zoekgedrag van woningzoekenden

De gegevens over reacties van woningzoekenden zijn alleen beschikbaar voor de gemeente Soest. De analyses in deze paragraaf hebben dan ook alleen op deze gemeente betrekking. In Soest worden sociale huurwoningen aangeboden via het lokale aanbodsysteem WVS, waarin woningen worden verloot.

Figuur 11-2 Ontwikkeling aantal actief woningzoekenden per kwartaal, naar inkomen



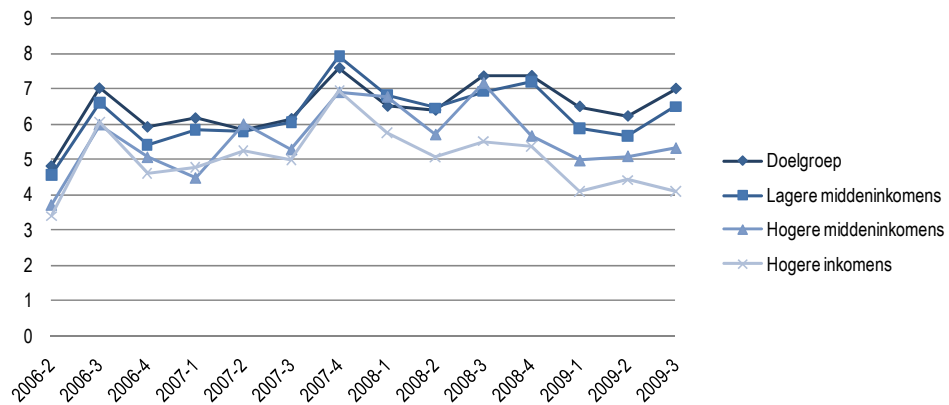
Bron: cijfers Woningnet, bewerking RIGO

Per kwartaal reageren ruim 1.000 woningzoekenden op aangeboden woningen in de gemeente Soest. Na de invoering van Huur op Maat in het eerste kwartaal van 2009 is het aantal woningzoekenden in het tweede kwartaal licht gedaald, maar in het derde kwartaal is dit aantal weer opgeklommen naar het niveau van voor het tweede kwartaal.

Van de actief woningzoekenden behoort door de jaren heen steeds ongeveer 60% tot de primaire doelgroep en ongeveer een kwart tot de lagere middeninkomens (tot aan de voormalige ziekenfondsgrens). Vanaf het tweede kwartaal van 2006 tot en met het derde kwartaal van 2009, is het aandeel van de doelgroep toegenomen van 55% naar 61%. Het aandeel hoge (midden)inkomens is gedaald.

Sinds het tweede kwartaal van 2006 is het aantal reacties per woningzoekende weinig gestegen. Over het algemeen reageert de doelgroep en de groep lagere middeninkomens vaker dan de groep hogere inkomens. Met de invoering van Huur op Maat lijken de lagere middeninkomens nog minder te zijn gaan reageren.

Figuur 11-3 Ontwikkeling gemiddeld aantal reacties per actief woningzoekende naar inkomen

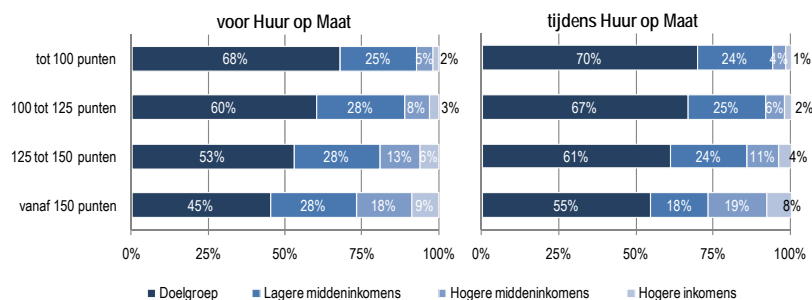


Bron: cijfers Woningnet, bewerking RIGO

Huurders uit de doelgroep zijn bij het reguliere huurbeleid veelal aangewezen op de goedkopere en kwalitatief mindere woningen. Immers, over het algemeen geldt, hoe hoger het aantal wws-punten, hoe hoger de huur. Huur op Maat maakt ook de duurder woningen bereikbaar voor de doelgroep. Het is echter de vraag of zij hier ook gebruik van maken.

Of de doelgroep hiervan gebruikmaakt, is te zien in Figuur 11-4. Het aandeel van de doelgroep tijdens Huur op Maat is toegenomen in de hogere categorieën wws-punten. Voor Huur op Maat was 53% van de reacties op woningen van 125 tot 150 wws-punten toe te schrijven aan de doelgroep, tijdens Huur op Maat is dit 61%. Voor woningen van 150 punten of meer was het effect nog groter met 45% voor Huur op Maat en 55% tijdens Huur op Maat. De doelgroep maakt in Soest dus gebruik van de toegenomen keuzemogelijkheden door Huur op Maat.

Figuur 11-4 Reacties van woningzoekenden voor en tijdens experiment, naar inkomen en wws-punten

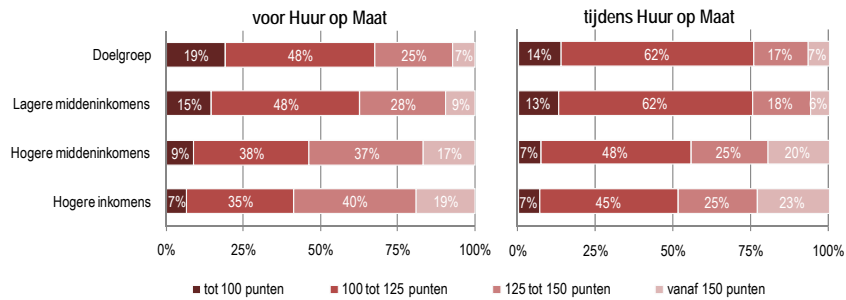


Bron: cijfers Woningnet, De Alliantie & Portaal, bewerking RIGO

In de volgende figuren is weergegeven hoe door de verschillende inkomensgroepen op woningen uit verschillende wws-classes is gereageerd in de periode vóór en in de periode tijdens Huur op Maat. Het betreft hier alleen woningen die door De Alliantie en Portaal zijn aangeboden in de gemeente Soest.

De twee laagste inkomensgroepen hebben vaker gereageerd op woningen van 100 tot 125 wws-punten tijdens Huur op Maat dan voor Huur op Maat en minder vaak op woningen van 125 tot 150 wws-punten. Hogere (midden)inkomens lijken vaker te reageren op woningen van 100 tot 125 wws-punten.

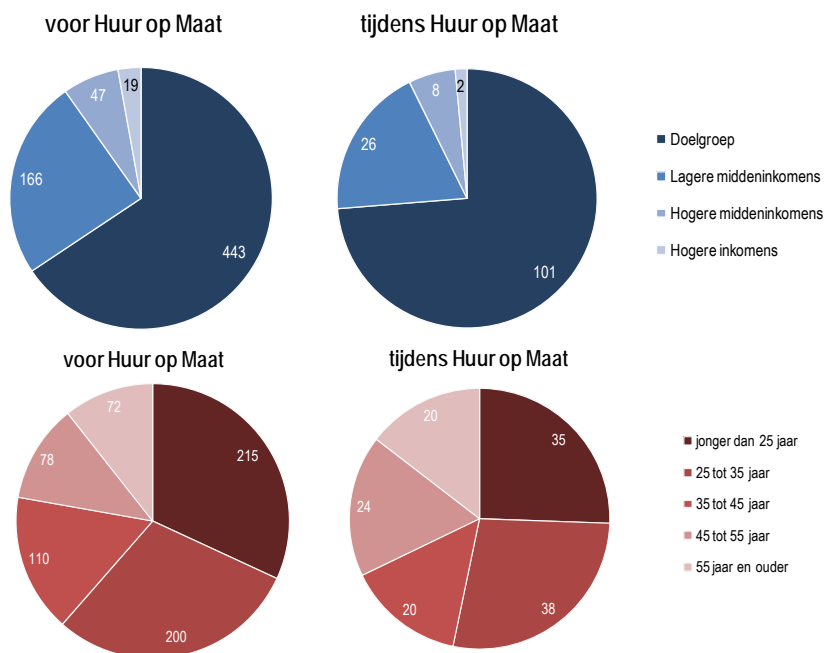
Figuur 11-5 Reacties van woningzoekenden vóór en tijdens het HoM- experiment, naar inkomen en wws-punten

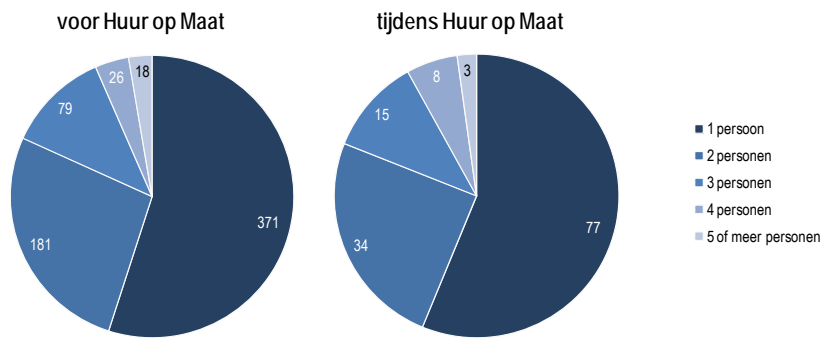


Bron: cijfers Woningnet, De Alliantie & Portaal, bewerking RIGO

11.7 Verhuringen

Figuur 11-6 Verhuringen vóór en tijdens het HoM-experiment, naar inkomen, leeftijd en aantal personen

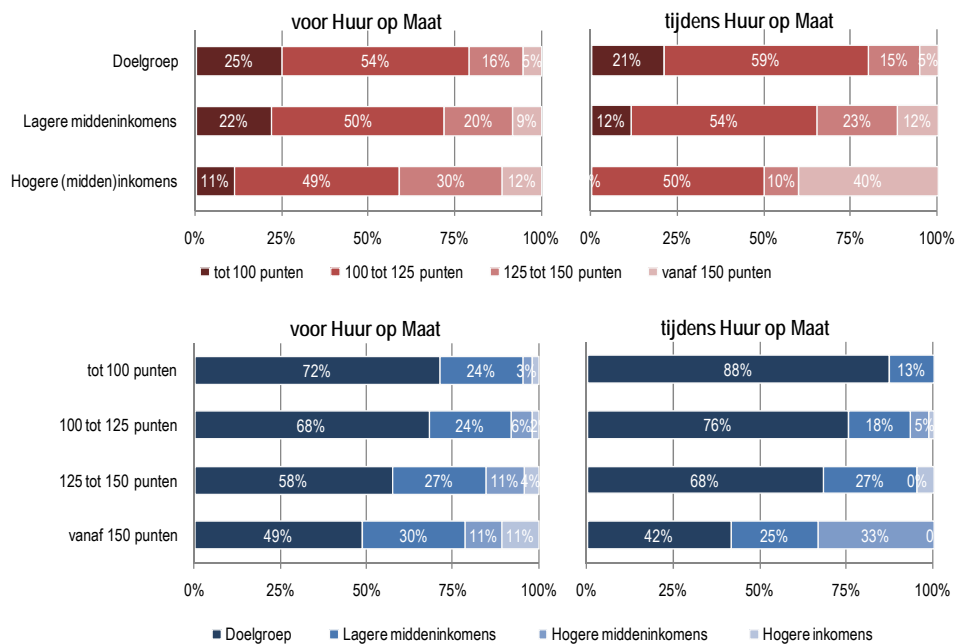




Bron: cijfers Woningnet, De Alliantie & Portaal, bewerking RIGO

Sinds de invoering van het experiment Huur op Maat worden in Soest meer woningen verhuurd aan huishoudens uit de doelgroep dan voorheen.⁴³ Dit geldt voor de woningen tot 150 wws-punten. Woningen vanaf 150 wws-punten zijn juist minder vaak aan de doelgroep verhuurd en vaker aan huishoudens met een hoger middeninkomen.

Figuur 11-7 Verhuringen vóór en tijdens het HoM- experiment, naar inkomen en wws-punten



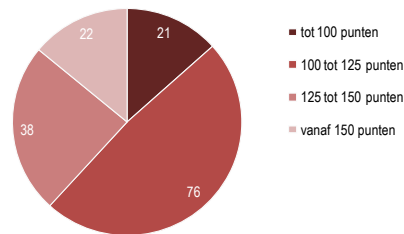
Bron: cijfers Woningnet, De Alliantie & Portaal, bewerking RIGO

voetnoot

⁴³ De inkomensgegevens zijn opgegeven door woningzoekenden en niet gecontroleerd.

11.8 Huur op Maat-contracten naar kwaliteit

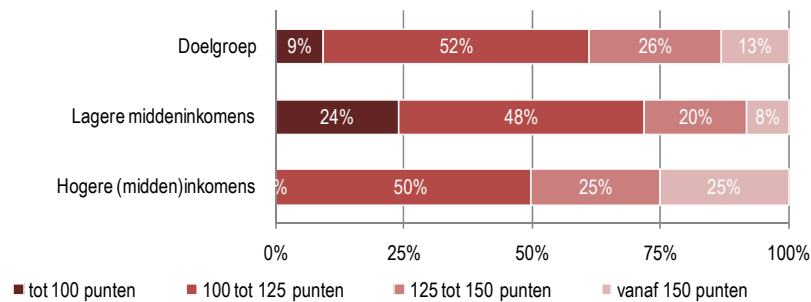
Figuur 11-8 Verdeling Huur op Maat-contracten naar wws-klasse



Bron: cijfers De Alliantie en Portaal, bewerking RIGO

Bijna de helft van de verhuurde Huur op Maat-woningen heeft 100 tot 125 wws-punten. Een kwart heeft 125 tot 150 wws-punten.

Figuur 11-9 Huur op Maat-contracten naar inkomen en wws-punten



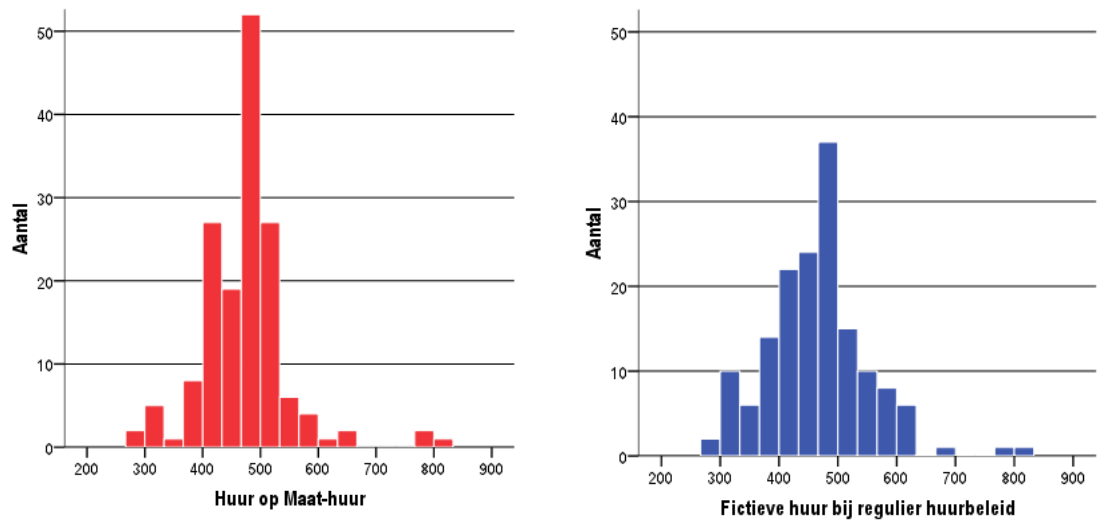
Bron: cijfers De Alliantie en Portaal, bewerking RIGO

Nieuwe huurders behorend tot de doelgroep en de lagere middeninkomens hebben voornamelijk Huur op Maat-woningen gehuurd van 100 tot 150 wws-punten. Een kwart van de huurders met een laag middeninkomen huurt een woning van 100 wws-punten of minder.

11.9 Huren, punt prijzen en verdeling van middelen

Bij Huur op Maat komen de meeste huren (na aftrek van korting) tussen €400 en €500 te liggen (Figuur 11-10). Bij het reguliere huurbeleid is er meer variatie in de huurprijzen en zijn er meer woningen met een huur boven de €500 dan bij Huur op Maat.

Figuur 11-10 Huurspreiding van Huur op Maat-contracten vergeleken met regulier huurbeleid



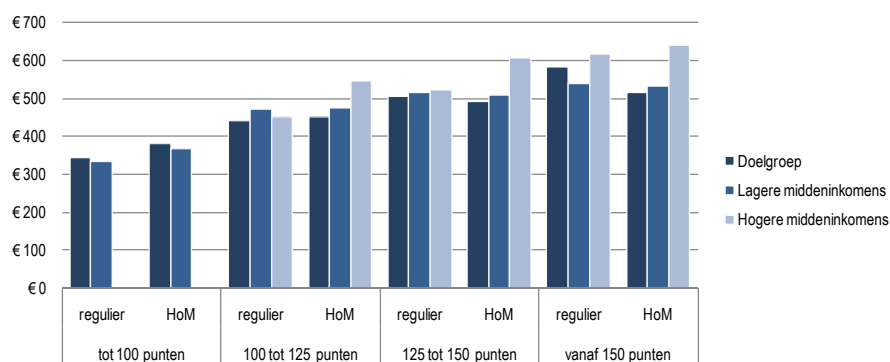
Bron: cijfers De Alliantie & Portaal, bewerking RIGO

In Soest, Eemnes en Hoevelaken lagen de huurinkomsten na een half jaar Huur op Maat bijna 3% hoger dan de geschatte huuropbrengsten bij het reguliere huurbeleid.

Wanneer bovenstaande exercitie voor beide experimentcorporaties afzonderlijk wordt bekeken, blijkt de Alliantie 2% meer inkomsten te genereren bij Huur op Maat in vergelijking met het reguliere huurbeleid. Portaal heeft 3% hogere inkomsten met Huur op Maat.

Figuur 11-11 laat per wws-klasse de gemiddelde huurprijs zien voor verschillende inkomensgroepen. Per wws-klasse blijken de verschillende inkomensklassen een nagenoeg gelijke gemiddelde huur te betalen. Dit in tegenstelling tot de Huur op Maat-huurders. Daar geldt: hoe hoger de inkomensklasse, hoe hoger de gemiddelde huur.

Figuur 11-11 Gemiddelde huurprijzen bij Huur op Maat en bij regulier huurbeleid, naar wws-punten en inkomen

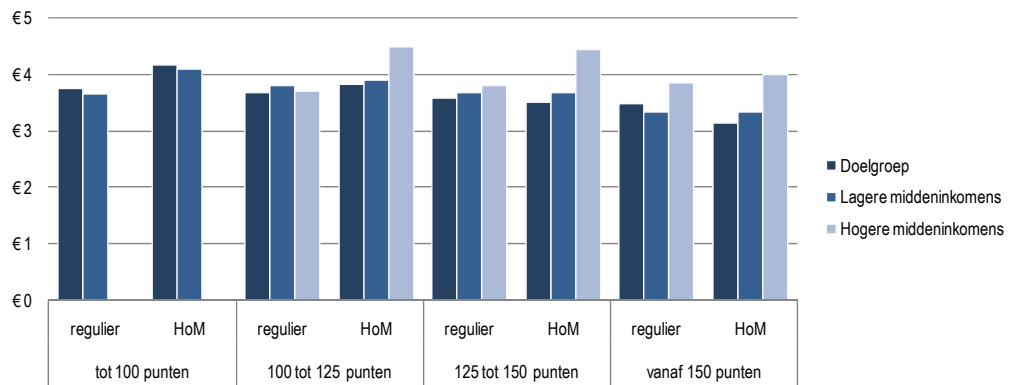


Bron: cijfers De Alliantie en Portaal, bewerking RIGO

Naast de gemiddelde huurprijs is ook de puntprijs (de gemiddelde prijs per wws-punt) per wws-klasse en per inkomen bekeken. Bij het reguliere huurbeleid neemt de puntprijs licht toe naarmate het aantal punten stijgt. Bij Huur op Maat daarentegen neemt de puntprijs voor elke inkomensgroep af naarmate het aantal punten toeneemt.

Verder betaalt de doelgroep bij Huur op Maat een lagere gemiddelde puntprijs per wws-klasse dan de hogere (midden)inkomens. Bijvoorbeeld voor de wws-klasse 100 tot 125 wws-punten betaalt de doelgroep een puntprijs van €3,51, terwijl de hogere middeninkomensgroep €4,44 betalen. Lagere inkomens betalen dus minder geld voor dezelfde kwaliteit dan hogere inkomens.

Figuur 11-12 Gemiddelde puntprijzen bij Huur op Maat en bij regulier beleid, naar wws-punten en inkomen.

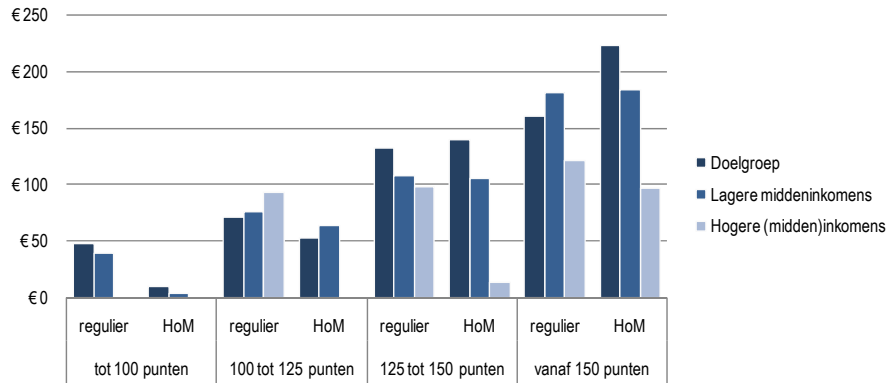


Bron: cijfers De Alliantie en Portaal, bewerking RIGO

Verdeling van kortingen

De verschillen tussen de werkelijke en de reële huurprijzen worden in Figuur 11-13 per wws-klasse weergegeven. Deze figuur laat zien bij welke inkomens de verschillen terechtkomen, oftewel welke groepen het meest profiteren van de verstrekte kortingen. Corporaties zetten bij Huur op Maat de middelen gericht in dan bij het reguliere woonbeleid. Hoe lager de inkomensgroep, hoe groter het verschil tussen de reële huur en de huurprijs. Anders gezegd, hoe lager het inkomen, hoe meer korting verstrekt bij Huur op Maat. Bij het reguliere huurbeleid profiteert vooral de doelgroep en de hogere (midden)inkomens van de ingezette middelen.

Figuur 11-13 Gemiddeld verschil tussen de huurprijs en de reële huur bij HoM-verhuring en reguliere verhuring, naar wws-punten en inkomen

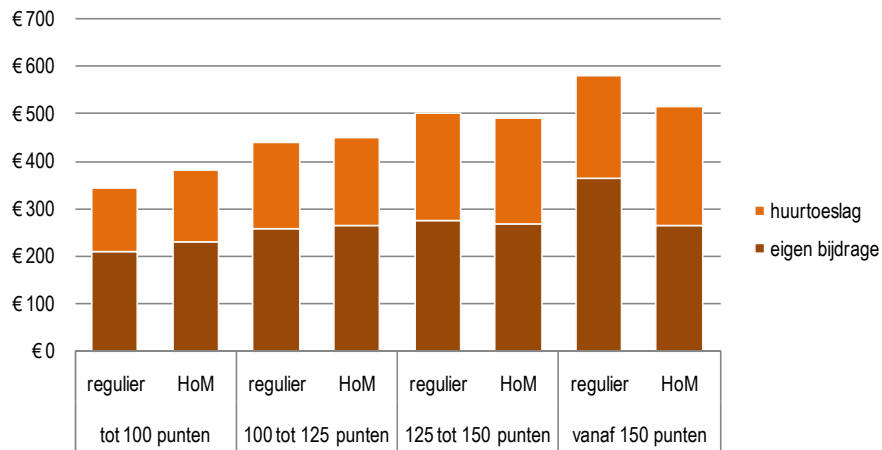


Bron: cijfers De Alliantie en Portaal, bewerking RIGO

11.10 Huurtoeslag en huurquote

In de vorige figuren is geen rekening gehouden met huurtoeslag. Hierdoor lijkt het alsof de doelgroep en de lagere middeninkomens ongeveer evenveel huur betalen. In Figuur 11-14 is het aandeel eigen bijdrage en het aandeel huurtoeslag voor de doelgroep weergegeven. Wanneer de huurtoeslag in mindering wordt gebracht op de totale huurprijs, betaalt de doelgroep voor woningen uit alle wws-klassen minder dan de overige inkomensgroepen.

Figuur 11-14 Gemiddelde huurprijzen bij HoM-verhuringen en reguliere verhuringen aan de doelgroep, opgesplitst naar huurtoeslag en eigen bijdrage



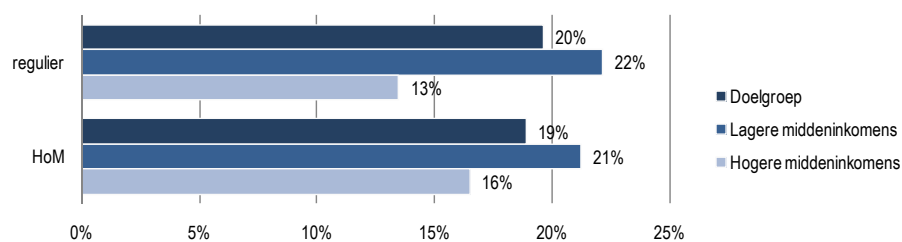
Bron: cijfers De Alliantie en Portaal, bewerking RIGO

In Figuur 11-15 wordt per inkomensgroep een indicatie⁴⁴ gegeven van de huurquote, nadat de huurtoeslag in mindering is gebracht. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de woningen bij het reguliere huurbeleid aan dezelfde huurder verhuurd zouden zijn als bij Huur op Maat.

In vergelijking met het reguliere huurbeleid ligt de huurquote voor de doelgroep en de lage middeninkomens lager bij Huur op Maat. Het betreft echter kleine verschillen. Een huurder uit de doelgroep betaalt bij Huur op Maat bijvoorbeeld 19% van het bruto inkomen aan huur. Wanneer dezelfde huurder dezelfde woning bij het reguliere huurbeleid had gehuurd, was dit 20% geweest. Hogere middeninkomens besteden een groter deel van het bruto inkomen aan de huur bij Huur op Maat.

Zowel bij Huur op Maat als bij het reguliere huurbeleid is de huurquote voor de lagere middeninkomens het hoogst van alle inkomensgroepen.

Figuur 11-15 Huurquotes (mediaan) bij HoM-verhuringen en reguliere verhuringen (met aftrek van huurtoeslag), naar inkomen



Bron: cijfers De Alliantie en Portaal, bewerking RIGO

11.11 Draagvlak

Op verschillende momenten in het huurproces worden onder verschillende doelgroepen korte enquêtes gehouden om het draagvlak van Huur op Maat te peilen. Er worden twee verschillende doelgroepen onderscheiden. Ten eerste de woningzoekenden die tijdens Huur op Maat actief op zoek zijn naar een woning. Ten tweede de nieuwe (Huur op Maat-)huurders. Bij acceptatie wordt bij de nieuwe huurder een enquête afgenomen door een verhuurmedewerker van de corporatie.

In totaal zijn er in Soest 1.175 enquêtes onder woningzoekenden uitgezet. De respons kwam uit op 18%.⁴⁵ Het aantal afgesloten Huur op Maat-contracten lag in Soest op 125. Deze nieuwe huurders leverden uiteindelijk 29 ingevulde enquêtes op.

voetnoot

⁴⁴ De inkomensgegevens die voorhanden zijn, gaan uit van het belastbaar inkomen en bevatten geen informatie over uitkeringen. Daarom kan slechts een indicatie worden gegeven van de huurquote van de doelgroep, op basis van de mediaan.

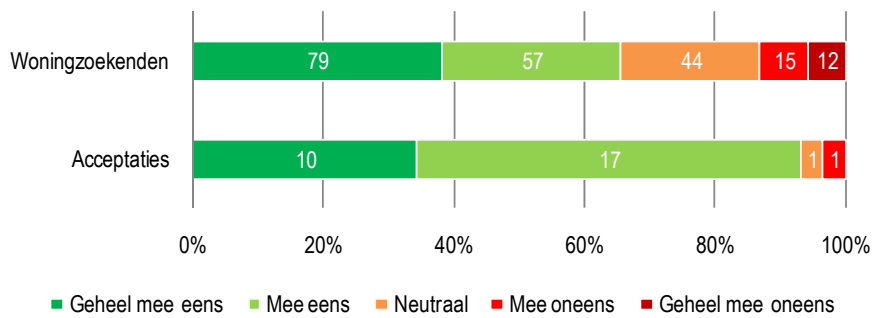
⁴⁵ De dataverzameling is uitgevoerd door SurveyWorld, met medewerking van WoningNet.

11.11.1 Bekendheid en informatievoorziening

Van de woningzoekenden zegt 70% bekend te zijn met Huur op Maat, 13% was ten tijde van de enquête niet bekend met Huur op Maat. Driekwart van de woningzoekenden heeft wel eens gereageerd op een Huur op Maat-woning.

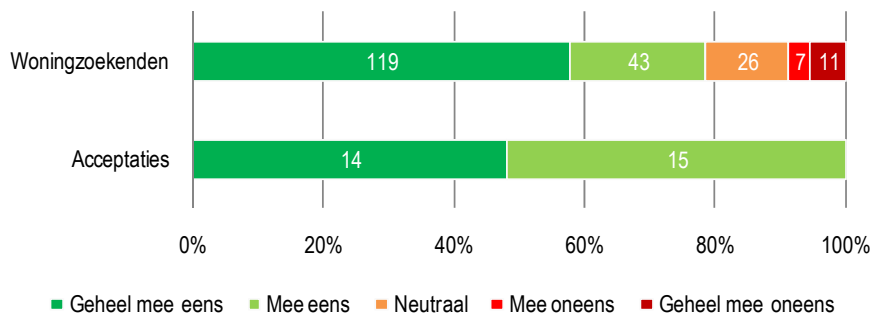
Over het algemeen vinden de Huur op Maat-huurders de informatie rondom Huur op Maat vaker duidelijk dan de woningzoekenden. De geboden informatie is voor 66% van de woningzoekenden duidelijk, tegenover 93% van de nieuwe huurders. Nog eens 21% van de woningzoekenden heeft neutraal geantwoord op de stelling ‘De informatie over Huur op Maat duidelijk’.

Figuur 11-16 Antwoorden op de stelling: ‘De informatie over Huur op Maat is duidelijk’



11.11.2 Huur op Maat en inkomen

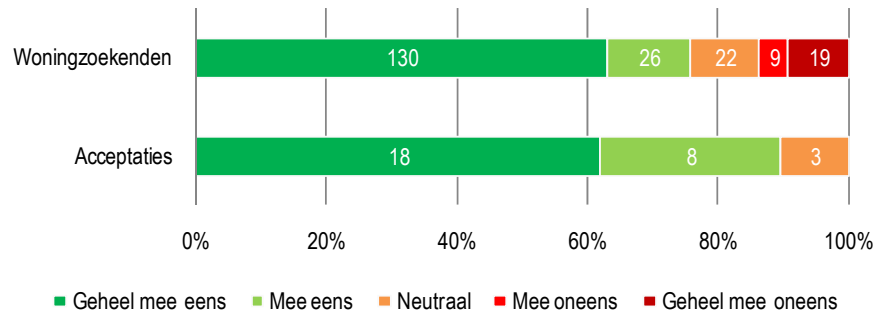
Figuur 11-17 Antwoorden op de stelling: ‘Het is mij duidelijk dat de huur van Huur op Maat-woningen mede bepaald wordt door mijn inkomen’



Over het algemeen is bij beide groepen duidelijk dat Huur op Maat mede bepaald wordt door het inkomen. Bij de nieuwe huurders is dit vaker duidelijk (100%) dan bij de woningzoekenden (79%).

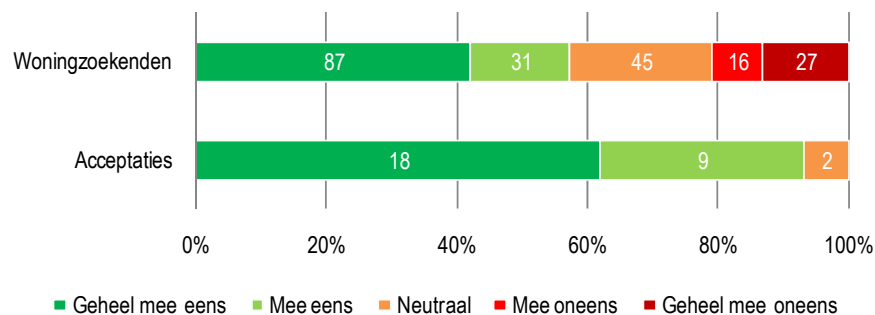
Driekwart van de woningzoekenden keurt het goed dat mensen met een lager inkomen minder huur betalen dan mensen met een hoger inkomen. Dit geldt ook voor 90% van de huurders met een Huur op Maat-contract. Huurders uit de doelgroep zijn het vaker eens met de stelling dan huishoudens met een hoger inkomen (respectievelijk 84% en 65%).

Figuur 11-18 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'



Denkt 21% van de woningzoekenden nog dat Huur op Maat ongunstig voor hen kan uitpakken, onder de nieuwe huurders is er niemand die dat verwacht. Alsnog denkt 57% van de woningzoekenden dat Huur op Maat gunstig voor hen zal uitpakken.

Figuur 11-19 Antwoorden op de stelling: 'Voor mij is Huur op Maat gunstig'



Exact de helft van de woningzoekenden houdt rekening met de verwachte ontwikkeling van het eigen inkomen bij de keuze voor een Huur op Maat-woning. Een kwart houdt hier geen rekening mee.

11.11.3 Huurprijsberekening

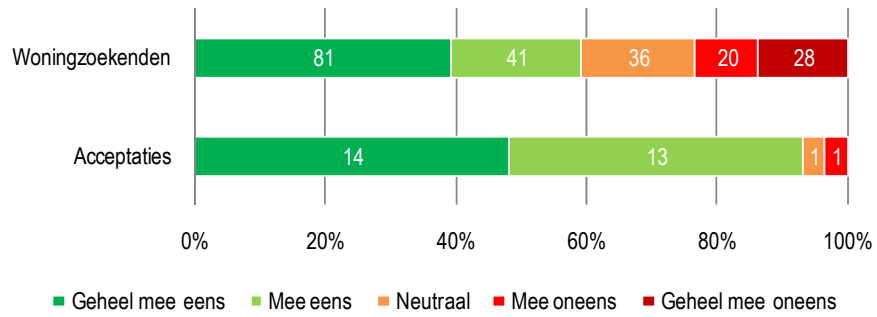
Het berekenen van de huurprijs van Huur op Maat via de website is niet voor iedereen even duidelijk. Ruim 60% geeft aan de huurprijsberekening duidelijk te vinden. Een vijfde deel is neutraal.

De uiteindelijke huurprijs wijkt volgens 72% van de nieuwe huurders weinig af van de huurprijs zoals berekend op de website. Zij vinden dat deze tool een goede indicatie geeft.

11.11.4 Inkomenstoets

Onder de nieuwe huurders is er een kleine groep (3%) die het bezwaarlijk vindt dat de wonincorporatie jaarlijks het inkomen toetst. De ruime meerderheid heeft hier geen bezwaar tegen. De woningzoekenden staan hier minder positief tegenover. Bijna een kwart vindt het bezwaarlijk.

Figuur 11-20 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'



Bijlage 1: Definities

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 voormalige ziekenfondsgrens (zie Tabel B1-2) ligt.

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

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

Tabel B1-2 Overige gehanteerde inkomensgrenzen, per tijdvak

tijdvak	ziekenfondsgrens ⁴⁶	anderhalf keer modaal ⁴⁷
2006	*€ 33.550	€ 44.250
2007	*€ 33.950	€ 45.000
2008	*€ 34.450	€ 46.500
2009	*€ 35.350	**€ 48.750

voetnoot

⁴⁶ De ziekenfondsgrens werd tot 2006 vastgesteld door het Ministerie van VWS. De getoonde bedragen vanaf 2006 betreft de ziekenfondsgrens van 2005 met inflatiecorrectie.

⁴⁷ Het modaal inkomen wordt jaarlijks geraamd door het CPB.

Bijlage 2: Vragenlijsten

Woningzoekenden⁴⁸

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.⁴⁹
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?

Acceptatie

1. De informatie over Huur op Maat is duidelijk.
2. Het is mij duidelijk dat de huur van de woning mede bepaald wordt door mijn inkomen.
3. De berekening van de huurprijs op de website was een goede indicatie van de uiteindelijke huurprijs.
4. Het is duidelijk welke inkomensgegevens ik moet aanleveren.

voetnoot

⁴⁸ Antwoordcategorieën: Geheel mee eens / mee eens / neutraal / mee oneens / geheel mee oneens, behalve bij vraag 10: ja / nee / weet niet.

⁴⁹ Alleen bij de survey van Sité Woondiensten en Aramis Allee Wonen.

5. Ik heb er geen moeite mee dat de woningcorporatie elk jaar mijn inkomen toetst.
6. Ik vind het goed dat mensen 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.⁵⁰
8. Voor mij is Huur op Maat gunstig.

voetnoot

⁵⁰ Alleen bij de survey van Sité Woondiensten.