



## Betaalbare huren

Berekeningen voor het Ministerie van BZK 2022 |  
*Jasja Bos, Sanne Lamers*

1 mei 2022



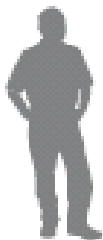
# Twee rapporten uit de oude doos



## Woonquotes vs. budgetbenadering

Besteedbaar  
huishoudensinkomen  
alleenstaande:

€ 1.000,-



Besteedbaar  
huishoudensinkomen  
alleenstaande:

€ 2.500,-



Netto woonlasten volgens woonquote:

€ 350,-

Woonquote

**35%**

Netto woonlasten volgens woonquote:

€ 875,-

Bedrag voor overige uitgaven:

€ 650,-

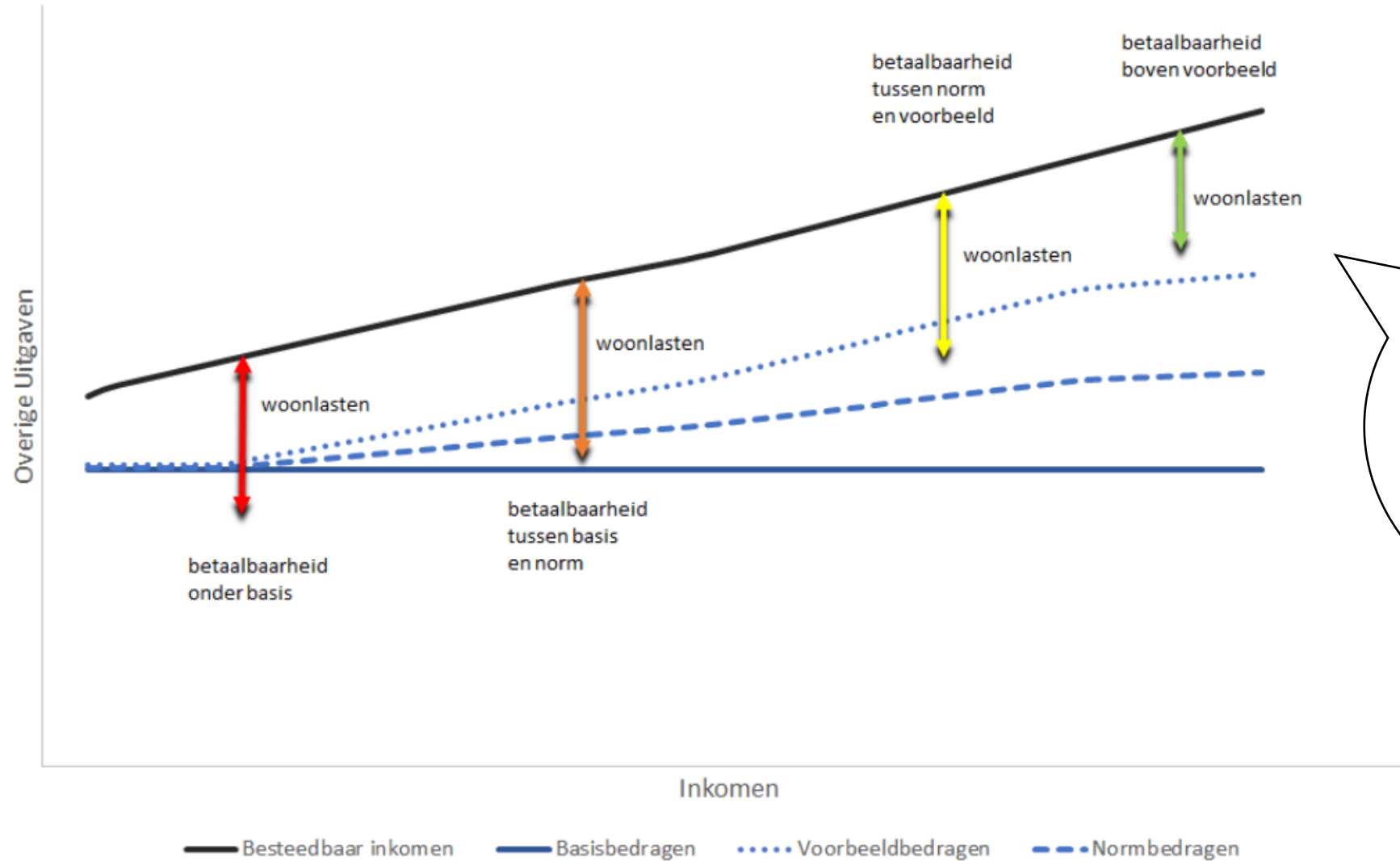
Bedrag voor overige uitgaven:

€ 1.625,-

pbl.nl

Bron: PBL

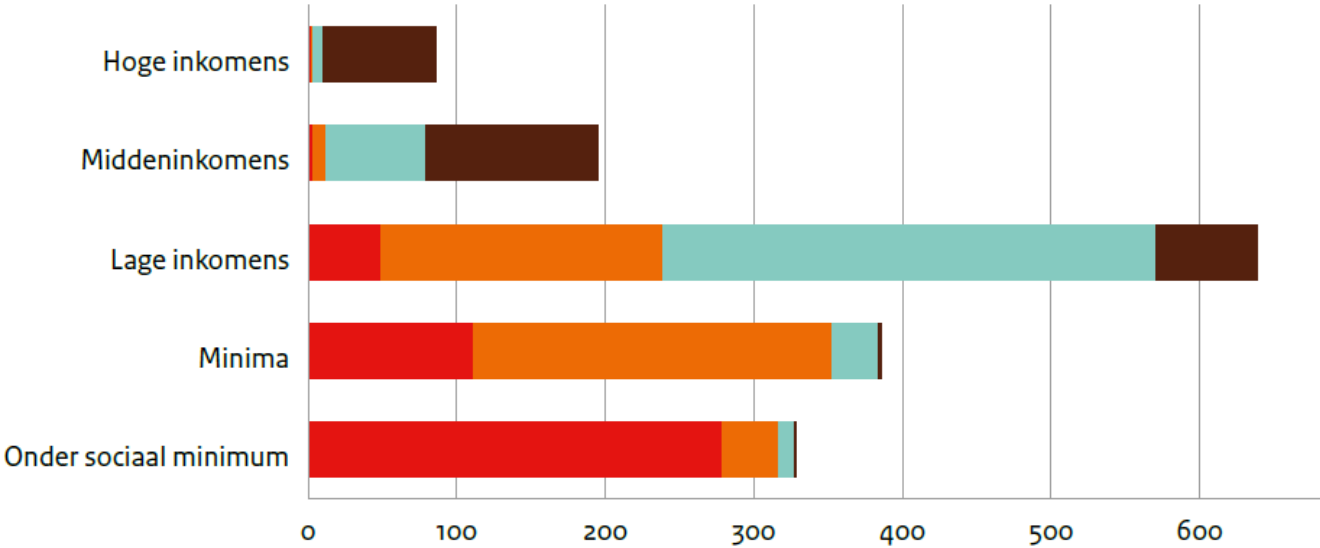
# De Nibud-methode



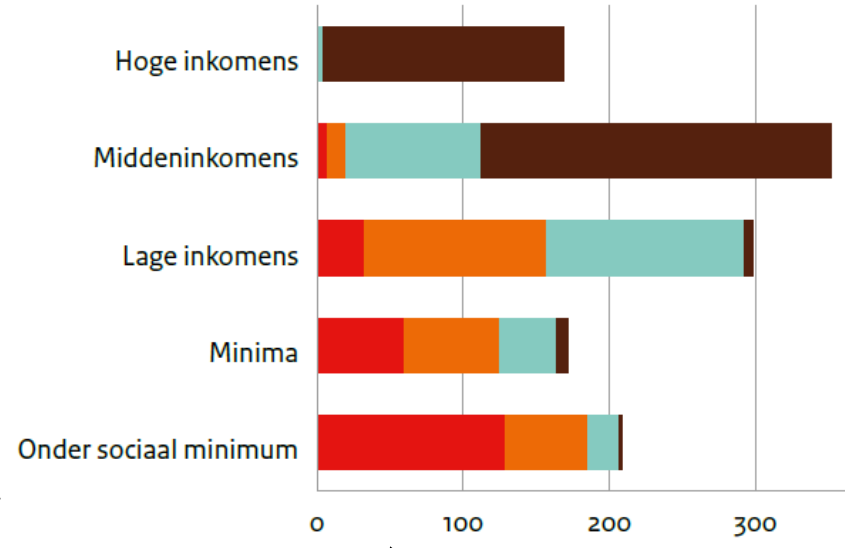
*“Wonen is geen restpost!”*

# Huurders naar betaalbaarheid op basis van de Nibud-systematiek

Eenpersoonshuishoudens



Meerpersoonshuishoudens

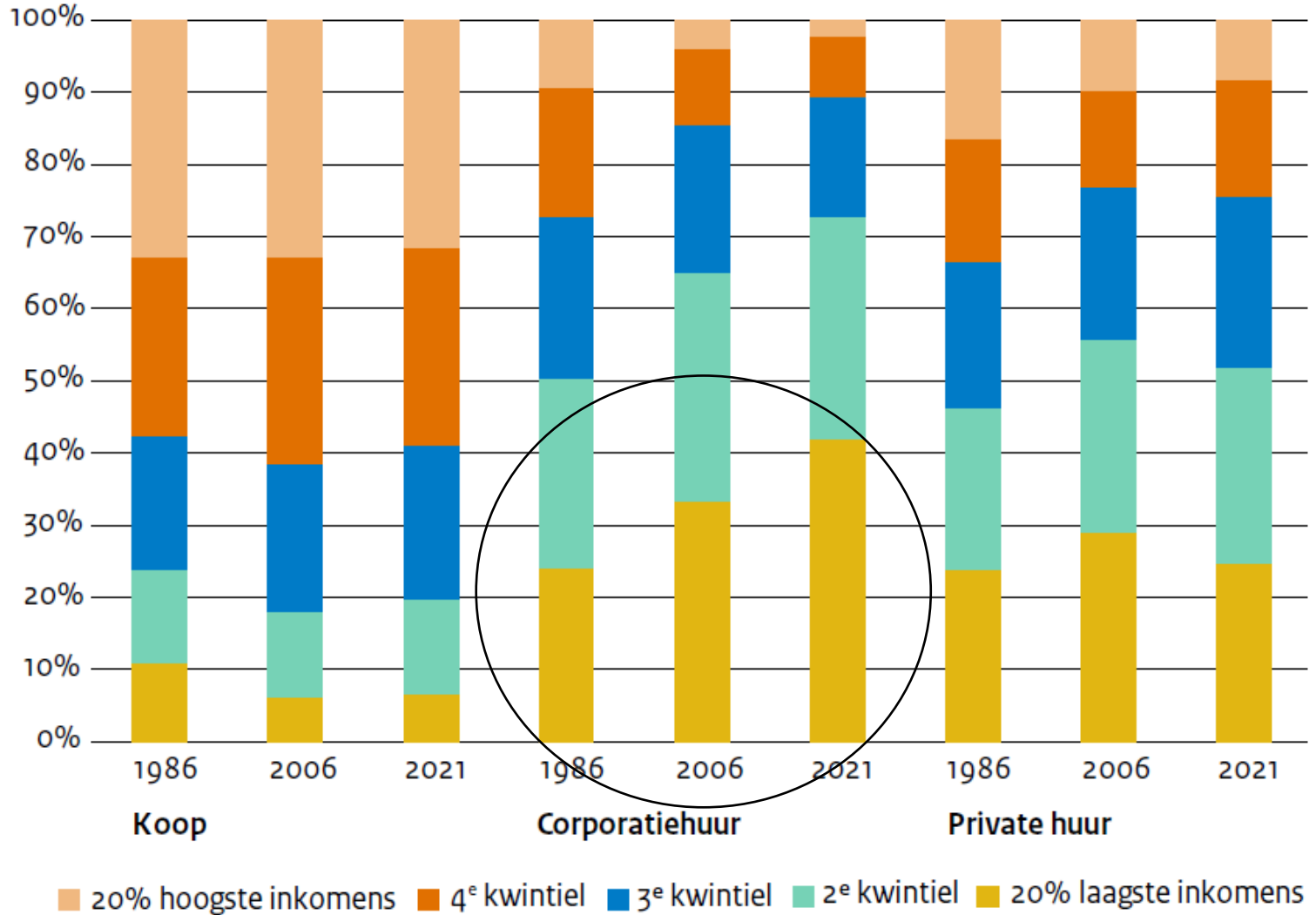


x 1.000 huishoudens

- Betaalbaarheid van minimale bedragen is niet mogelijk
- Minimale bedragen zijn wel, normbedragen niet betaalbaar
- Normbedragen zijn wel, voorbeeldbedragen nog niet betaalbaar
- Voorbeeldbedragen zijn net of ruim betaalbaar

*“Het is geen woonlasten-probleem, maar een inkomensprobleem!”*

# Corporaties huisvesten steeds meer mensen met een inkomensprobleem



Bron: Kernpublicatie WoON 2021, ABF



# Betaalbaarheid: een fictieve brainstorm

---

*Hoe kun je er landelijk  
naar kijken?  
Keuzes op stelselniveau*

*Hoe kun je er als  
corporatie op sturen?*

*Welke keuzes passen  
daarbij?*

---

Perry Hoetjes

19 september 2022

# Betaalbaarheid: een fictieve brainstorm

## 1. Keuzes op stelselniveau

### 1. Wie is VERANTWOORDELIJK voor de betaalbaarheid?

#### Overheid

Verhuurders vragen markt- of kostprijs dekkende huur. Huurtoeslag maakt het waar nodig betaalbaar (+ evt. lagere grondprijzen / objectsubsidies)

#### Hybride

Corporaties matigen de huur, de overheid past bij met verlaagde grondprijzen, borging en huurtoeslag voor de laagste inkomens

#### Corporaties

Zij bieden gematigde huur die zonder huurtoeslag én zonder lagere grondprijzen betaalbaar is

#### Derden

Ontwikkelaars (en/of coöperaties) realiseren verplicht of vrijwillig een deel betaalbare huur

## 2. Welk kwaliteitsniveau willen we bereikbaar maken + Wat is betaalbaar = Hoe groot is de doelgroep = BREDE of SMALLE volkshuisvesting ?

#### BREED

Een **HOGER** kwaliteitsniveau betekent een **GROTER** gat tussen markt/kostprijsdekkende huur en betaalbare huur. En dus een **GROTERE** groep die zich niet op de markt kan redden (vinden we kennelijk) en dus een **BREDE** volkshuisvesting. Dat betekent grofweg:

- Minder stigmatisering = veerkrachtige wijken
- Brede betaalbaarheid, maar dat kost ook wat

#### SMAL

Een **LAGER** kwaliteitsniveau betekent een **KLEINER** gat tussen markt/kostprijsdekkende huur en betaalbare huur. En dus een **KLEINERE** groep die zich niet op de markt kan redden (vinden we kennelijk) en dus een **SMALLE** volkshuisvesting. Dus grofweg :

- Kosten overzichtelijk
- Risico op segregatie
- Betaalbaarheid middeninkomens?

## 3. Wat als je zo'n stelsel EIGENDOMSNEUTRAAL zou willen maken?

'Dat gaat wel heel veel huurtoeslag kosten'

...of objectsubsidies!

Wat is dan nog de missie voor corporaties als de overheid alles betaalt?

... en bepaalt ☺  
Op naar het Nationaal Woningbedrijf?

Huurtoeslag voor alleen de echte onderkant?

En dan ook gebaseerd op genormeerde huren zeker?!

En wat is hier nog de missie voor corporaties als de overheid het regelt?

Nou, genoeg te doen toch? Bouwen, verduurzamen, leefbaarheid...

Huurtoeslag omvormen tot woontoeslag en klaar?

Kan ook via hogere minimumlonen + uitkeringen, of fiscaal regelen

Basisinkomen anyone?

'Wonen 4.0?'

Het huidige stelsel dus (nog?)

...met eeuwig getouwtrek over de rekening van de betaalbaarheid

Laten we nou eens expliciet maken wie welk deel van de betaalbaarheid verzorgt (zonder wederzijds afwentelgedrag)

Residualisering van het huidige stelsel

'Deze kant gaan we toch al jaren op?'

Ingewikkeld: want hoe compenseer je de bijdrage van corporaties eigendomsneutraal?

Simpel! Door corporaties betaalbare koopwoningen te laten aanbieden

'Overstag met de huurtoeslag?'

Yeah right, alsof corporaties die opgave financieel zelfstandig aankunnen...

Dit vraagt veel solidariteit binnen de sector en tussen huurders

Hard werken voor een kleine doelgroep!

Doet een beetje denken aan de Vlaamse Sociale Huisvestingsmaatschappijen

Als corporaties verantwoordelijk zijn voor betaalbaarheid huur, wie betaalt betaalbaarheid in de koop dan als het eigendomsneutraal moet zijn?

Dat zeg ik: door corporaties betaalbare koopwoningen te laten aanbieden

Corporaties lossen alles dus op? €€€

Doen ze het in Duitsland niet ongeveer zo?

Leidt dit niet tot nep-socialehuur?

Nep-socialehuur inderdaad! En al helemaal in de smalle variant!

Ik vind dit wel een erg theoretische variant. Ik denk eerder aan hybride inclusief marktpartijen

Zo'n stelsel lijkt relatief makkelijk uit te breiden naar de koop, door de markt te verplichten een deel betaalbare koop te bieden

Of coöperaties!

## 2. Welke vragen moeten we stellen als corporatie?

1. Hoe zit het bij onze corporatie (gemeente)?

Hoe betaalbaar wonen onze bewoners?

Hoe afhankelijk zijn ze van huurtoeslag?

Wat is huidige huursom en de streefhuursom?  
Hoe groot is het verschil en wat zegt dat ons?

Als we voor alle woningen de streefhuur rekenen, is het dan betaalbaar en kunnen we onze opgaven aan?

Hoeveel huurders hebben een betaalisico?  
En hoeveel wonen er heel goedkoop?

Wat vinden we betaalbaar, (te) duur en (te) goedkoop?

Dus onze huren:

- Kunnen geen euro lager
- Zijn eigenlijk te hoog
- Zijn eigenlijk te laag

2. Wat is de grondslag van ons huurbeleid?

Waar begint ons huurbeleid?

- Top down: hoeveel willen/moeten we investeren en hoeveel huurinkomsten hebben we daar dus voor nodig?
- Bottom up: wat is een betaalbaar huurbeleid en tot hoeveel middelen voor onze opgaven leidt dat?

Zijn we van:

- Betaalbaar wonen of
- Goedkoop wonen?

Dus is onze huurprijs gebaseerd op:

- Kwaliteit van de woning?
- Inkomen van de huurder?
- Een combinatie?

Huurtoeslag is er:

- Om de laagste inkomens een duurdere woning te kunnen bieden
- De 'hele' voorraad betaalbaar te maken
- Huurders keuzevrijheid te bieden om meer of minder aan wonen te besteden kwaliteit

# Betaalbaarheid: een fictieve brainstorm

## 3. Keuzes in huurbeleid

### 1. Wat is leidend voor de huurprijs: KWALITEIT van de woning of INKOMEN van de huurder?

In huidige hybride stelsel en mits ze die beleidsvrijheid hebben

### 2. Welke KEUZES passen daarbij?

Streefhuurbeleid?

Huurverhoging?

Wat als de huurder te duur woont?

Gemengde wijken?

Middensegment?

Huur omhoog bij verduurzaming?

**KWALITEIT** van de woning, want:

**INKOMEN** van de huurder, want:

Voor meer kwaliteit mag je ook meer betalen: heel normaal

Inkomenspolitiek is aan de overheid, niet corporaties.

Ik kan een huurder niet uitleggen waarom de buurvrouw meer betaalt voor dezelfde woning

Sociale huur is toch geen voorziening?

En anders worden we veel te afhankelijk van de huurtoeslag

Ik wel hoor: dat heet solidariteit

Als kwaliteit leidend is krijgen de laagste inkomens de slechtste woningen in de slechtste buurten

We doen allang aan inkomenspolitiek, dus laten we het dan goed doen

Sorry, maar in mijn woningmarktgebied is het wél een voorziening. Dus ik wil dat mensen zo passend mogelijk wonen

Als je te duur woont kún je in mijn regio helemaal niet goedkoper gaan wonen

PASSEND TOEWIJZEN

Streefhuurbeleid?	Streefhuur is % van maximaal redelijk	Huur is % van maximaal redelijk, & deels aftoppen	Tweehurenbeleid	'Drie-, vier-, of vijfhuurbeleid'?	Liefst 100% inkomenshuren
Huurverhoging?	<del>Inflatie</del> CAO-ontwikkeling	<del>Inflatie</del> CAO, maar wel inkomensafhankelijk voor hoge inkomens	*Huur op Maat (hier maar ergens?)	HUURVERLAGING € 550   120%	Inkomensafhankelijke huuraanpassing, omhoog en omlaag
Wat als de huurder te duur woont?	Meer huurtoeslag, en anders verhuizen naar goedkopere woning	Doorverwijzen naar gemeente en/of begeleiding naar goedkopere woning	Maatwerk: bijvoorbeeld in gesprek over tijdelijke huurverlaging		1 op 1 huurverlaging naar betaalbare huur
Gemengde wijken?	Goedkope scheefheid is het medicijn tegen alleen maar lage inkomens in de buurt	Gedifferentieerd aanbod in kwaliteit en dus prijs om putjes te voorkomen ('anders lage inkomens alleen hier wonen')	Gedifferentieerd aanbod in kwaliteit om 'putjes' te voorkomen ('anders ga ik elders beter wonen en net zo goedkoop')		'Scheve goedkoopheid' helpt tegen alleen maar hoge inkomens in de buurt
Middensegment?		Kan, maar dan met meer kwaliteit dan sociaal	Hallo, mag de gemeente nog wat vinden van dit alles?		Het is de prijs (inkomensafhankelijke huurverhoging) die vanzelf middensegment creëert in de bestaande voorraad
Huur omhoog bij verduurzaming?	<del>Ja: voor meer kwaliteit mag je immers iets meer betalen In de streefhuur dan maar?</del>				<del>Ja: de energierekening gaat immers omlaag dus de huur kan wat omhoog In de streefhuur dan maar?</del>

# Zo gek nog niet ?

50 jaar RIGO RESEARCH EN ADVIES  
maandag 19 september 2022

# Om het over te hebben

**Betaalbaarheid:** vergt subtiel samenspel rijk-corporaties - balans is eruit

**Huurtoeslag:** te belangrijk geworden - zowel voor huurders als verhuurders

**Normhuren:** goed idee - mits gerelateerd aan kwaliteit van de woning

**Streefhuren:** kijken we te weinig naar - krijgen we straks last van

# Over wat er gebeurt

## Huurtoeslag in de sociale huursector

- Van 1 op de 3 (toen) naar 2 op de 3 (nu) naar 3 op de 4 ontvangers (straks)
- Meer dan 250 euro per maand: in 10 jaar van 25% naar 40%
- Budget: van 2,5 naar 4,5 miljard euro per jaar

## Huurprijzen in de sociale huursector

- Klonteren rond de aftopgrenzen van de huurtoeslag
- Weerspiegelen meer het inkomen en minder de kwaliteit
- Streefhuren worden onbetaalbaar – goedkope woningen zijn er niet meer

# Over wat we kunnen doen

De lat omhoog: sociale huur hoort kansen en mogelijkheden te bieden

Steun niet alleen de vraag maar bestuur ook het aanbod

Een grofmazige 'woonvoucher' past daar prima bij

Maak hoogte voucher afhankelijk van de kwaliteit van de woning

Geef elke schoenmaker z'n eigen leest:

- Rijksoverheid: welke kwaliteit maken we bereikbaar voor lagere inkomens?
- Corporatie: welke prijs past bij de kosten en kwaliteit van deze woning?

# Een overweging tot slot

De huurtoeslag is inderdaad zo gek nog niet ...

*... dat de sociale huursector er afhankelijk van wordt is dat wel*