



## Artikel

### Creatief met inkomensgrens

bron: Aedes-Magazine 3/2011

15 februari 2011

**Sinds 1 januari zijn sociale huurwoningen nagenoeg onbereikbaar voor huishoudens met een inkomen boven 33.614 euro. Maar veel corporaties willen de 'middeninkomens' niet in de kou laten staan. Welke oplossingen hebben ze zoal om deze woningzoekenden toch te blijven huisvesten?**

Veel corporaties hadden de inkomensstoets al jaren geleden afgeschaft. Het paste niet in de tijdgeest en bovendien wees ervaring uit dat een diversiteit aan inkomens de leefbaarheid in buurten ten goede komt. Het viel de volkshuisvesters dan ook zwaar dat ondanks stevige lobby, de Europese Beschikking toch echt per 1 januari doorging.

Bijna driekwart van de corporatiedirecteuren bij het laatste Aedes-congres onderschreven dan ook de oproep van Peter van den Heuvel (Woonlinie Woudrichem) om volkshuisvestelijke doelstellingen te laten prevaleren boven het strikt uitvoeren van de regels. Zelfs al krijgen ze daardoor op termijn minder WSW-borging.

Veel corporaties zijn daar echter huiverig voor en communiceren via websites en bewonersbladen dat ze sinds 1 januari helaas alleen nog maar iets kunnen betekenen voor huishoudens met een jaarinkomen minder dan 33.614 euro. Maar er zijn er ook die creatieve oplossingen bedenken om de middeninkomens niet in de kou te laten staan.

#### Inkomensgrens verhogen

Onlangs tekenden Woonstichting Land van Altena, Woonservice Meander, Woonlinie, Woonstichting Maasdriel en Woonstichting De Kern een convenant met huurdersorganisaties en de vijf Brabantse gemeenten waarin zij actief zijn. Huurders met een inkomen tot 43.000 euro blijven ze huisvesten. Dat bedrag is gebaseerd op het kabinetsplan, dat hogere inkomens extra huurverhoging krijgen om scheefwonen tegen te gaan.

Ook diverse andere corporaties hebben de inkomensgrens voor woningzoekenden hoger vastgesteld dan de voorgeschreven 33.614. De Utrechtse corporaties bijvoorbeeld, blijven woningen verhuren aan huishoudens met een inkomen tot 45.000 euro per jaar. Woonconcept in Meppel hanteert net als Wonen Actium in Assen een inkomensgrens van rond de 38.000.

Bernardus Wonen in Oudenbosch heeft de inkomensgrens ook op 43.000 vastgesteld. Dat bedrag komt niet uit de lucht vallen. 'We hebben ingeschat dat we bij deze inkomensgrens binnen de Europese regels kunnen blijven toewijzen.' Voor urgente gevallen hoeft Bernardus Wonen jaarlijks maar een paar woningen te reserveren. Dat betekent dat de corporatie de huishoudens met een inkomen tussen de 33.614 en 43.000 euro kan plaatsen binnen de 10 procent die de corporatie heeft om zelf toe te wijzen.

Bernardus Wonen wil zeker geen borgingsproblemen met het WSW riskeren. 'Daarom gaan we heel zorgvuldig monitoren. Als in het derde kwartaal blijkt dat we op 10 procent zitten, dan wijzen we de rest van het jaar alleen nog maar woningen toe aan mensen met een inkomen minder dan 33.614 euro', vertelt beleidsadviseur Anne Hart. Inmiddels heeft de corporatie al een paar huurcontracten afgesloten met huishoudens die meer verdienen dan volgens Brussel is toegestaan. 'Maar klanten begrijpen dat wie meer dan 43.000 verdient, in staat is om hier in de regio een woning te kopen.'

#### Andere huur-/koopvarianten

Over het niet strikt uitvoeren van de voorgeschreven inkomensgrens zijn de meningen binnen de corporatiebranche verdeeld. 'Laat het probleem maar ontstaan', schrijft Kees van Kampen van Woningstichting Brummen op de community Europese Beschikking en Staatssteun op [www.aedesnet.nl](http://www.aedesnet.nl). 'Anders zal de politiek nooit de noodzaak zien om de inkomensgrens aan te passen of om de woningmarkt integraal te benaderen.'

Woonstichting Brummen heeft nauwelijks huurwoningen tussen de 650 en 850 euro. 'We hebben al een paar teleurgestelde reacties gehad.' De corporatie biedt deze huurders wel zijn Te Woon-woningen, waarbij ze verschillende mogelijkheden hebben op het gebied van koop of huur. Meer corporaties zien juist voor deze groep de oplossing in creatieve huur- en koopvarianten als Koopgarant, KoopGoedkoop, Woonvast, of Huur op Maat.

Wonen Wateringen biedt het zogenaamd huurvastcontract. 'Voor ons is de beschikking een extra aansporing om aan het middensegment iets anders dan een gangbare sociale huurwoning te bieden', zegt directeur André van den Berg. De corporatie biedt mensen met een huishoudinkomen tussen 33.614 en 55.350 euro alleen woningen aan boven de huurgrens van 652,52 per maand. Maar de huur wordt dan wel vijf jaar lang bevroren.

#### Huurgrens verlagen

Het verlagen van de huurgrens voor de sociale sector van 652,52 tot ongeveer 550 euro, is volgens hoogleraar Johan Conijn dé manier om de middeninkomens te bedienen die nu buiten de boot vallen. Naar schatting 12 procent van de corporatiewoningen wordt daarmee uit het DAEB-segment getild en komt zo zonder staatssteun beschikbaar voor de huishoudens met een inkomen boven 33.614 euro.

Deze verlaging kan regionaal zodanig worden vastgesteld, dat woningzoekenden onder én boven de inkomensgrens een gelijke slaagkans op de woningmarkt hebben.

Dit heeft echter behoorlijke financiële consequenties voor corporaties, omdat een groter deel van het bezit daarmee niet financieel geborgd is.

Conijn stelt begin januari op de community Europese Beschikking en Staatssteun op Aedesnet: 'Voor de levensvatbaarheid van dit middensegment in de huursector is wel nodig dat de fiscale bevoordeling in de koopsector wordt verminderd zodra de koopwoningmarkt wat hersteld is.'

Rob van den Broeke, directeur-bestuurder van QuaWonen (Bergambacht), is gecharmeerd van het idee, blijkt uit zijn reactie op dezelfde community. Het probleem van beschikbaarheid en betaalbaar is daarmee immers opgelost. 'Maar dit kan alleen als de overheid zich niet als scherpslijper opstelt, en er een financiële "lekstroom" vanuit de DAEB naar de niet-DAEB-activiteiten overblijft. Anders is het financieel niet in praktijk te brengen.'

QuaWonen wijst sociale huurwoningen toe aan huishoudens met een inkomen tot 45.000 euro. 'We benutten daarbij de 10-procentruimte'. Bovendien biedt de corporatie op ruime schaal Koopgarant, 'een prima alternatief voor het markthuursegment'. Bovendien sloeg de corporatiedirecteur onlangs de eerste paal voor een nieuwbouwproject met huren die net in de vrije sector liggen.

#### Huren verhogen

In alle regio's zijn nauwelijks woningen beschikbaar met huren tussen 650 en 800 euro. Logisch dus, stelt een aantal corporaties, om een deel van de huurwoningen boven de sociale huurgrens van 652,52 te tillen en ze daarmee bereikbaar te maken voor de middeninkomens. Omdat de huurprijs van veel woningen jarenlang kunstmatig laag is gehouden en dus maar zo'n 60 à 70 procent van de maximaal redelijke huurprijs bedraagt, is het bij mutatie mogelijk om zonder cosmetische ingrepen het aantal punten te verhogen.

Woonstichting Etten-Leur is één van die corporaties die van 800 geselecteerde woningen de huren verhoogt, wanneer mensen met een hoger inkomen zich voor een dergelijk huis inschrijven. 'De huur van veel van onze eengezinswoningen kunnen we moeiteloos ophogen naar 85 procent van het maximaal toegestaan huurniveau', vertelt directeur-bestuurder Karo van Dongen. 'Als we dit op deze wijze doen met 800 woningen, kunnen we exact de hogere kosten voor de ongeborgde herfinanciering afdekken voor deze niet-DAEB-woningen.'

Woningen wel boven de huurgrens trekken voor een woningzoekende met een te hoog inkomen, maar ze tóch binnen het DAEB-bestand houden, doet De Woonschakel in Medemblik. Door deze huren één cent duurder te maken dan de maximaal redelijke huurprijs van 652,50 en de huur vervolgens te bevriezen. Door het niet-toepassen van de huurverhoging, vallen deze woningen het jaar daarop weer binnen het DAEB-bestand.

'Wij willen zo voorkomen dat we jaarlijks ongeveer 25 woningzoekenden vanwege de Europese Beschikking een woning zouden moeten weigeren', vertelt directeur-bestuurder Albert Gieling. 'We zijn principieel tegen inkomenspolitiek en vinden het belangrijk dat in onze straten ook mensen wonen die wat meer verdienen. Bij eventuele inkomensval hebben deze mensen weer recht op huurtoeslag. En wij hebben na één jaar weer recht op WSW-borging. Die hebben we gezien onze opgave hard nodig.'

#### Klem?

Niet in alle regio's voorzien corporaties problemen voor de middeninkomens. De Zeeuwse en Groningse corporaties weten bijvoorbeeld dat meer dan 90 procent van de ingeschreven woningzoekende huishoudens minder dan 33.614 euro verdient. Sommige corporaties hebben hun toewijzingsbeleid daarom niet gewijzigd. In de regio Apeldoorn, Deventer en Zutphen toetsen corporaties bijvoorbeeld nog steeds niet op inkomen. Net als Volkshuisvesting Arnhem hebben ze besloten om voorlopig gewoon af te wachten.

In de regio Haaglanden hebben corporaties de inkomenseis van potentiële huurders vastgesteld op 44.000 euro. Er zijn zo weinig stadsvernieuwings- en andere urgenten, dat deze groep gewoon kan vallen binnen de 10-procentruimte. Woningen met een huur tussen 550 en 650 euro zijn voortaan voor deze groep bestemd. Daardoor is er voor de middeninkomens bijna evenveel aanbod als voor de andere inkomensgroepen.

Echt klem zitten de middeninkomens vooral in Amsterdam, waar de prijzen van koopwoningen zo hoog liggen, dat deze onbereikbaar zijn voor een groot deel van de middeninkomens. Waar bovendien het segment huurwoningen tussen de 600 en 900 euro nagenoeg afwezig is. En er zoveel stadsvernieuwingsurgenten zijn, dat corporaties voor deze groep de 10-procentruimte hard nodig hebben.

Juist de Amsterdamse corporaties houden zich opmerkelijk stil. 'Maar we hebben flink gelobbyd om de inkomensgrens naar 45.000 euro te krijgen', aldus Hans van Harten, directeur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). 'Op de Amsterdamse huurmarkt kunnen wij niets wezenlijks doen zolang de woningmarkt niet hervormd wordt.'

Hij is blij dat gemeente en Belastingdienst eindelijk overeenstemming bereikten over de erfpachtsituatie, zodat de Alliantie en Ymere in Amsterdam de middeninkomens nu eindelijk in ieder geval Koopgarant kunnen bieden. Veel sociale huurwoningen in de hoofdstad zijn klein. Vanwege de puntentelling kan daarom slechts maximaal 7 procent van het bezit naar de vrije sector worden getild. Dat zijn vooral grote woningen die op de gespannen Amsterdamse markt meteen 900 euro waard zijn. Vandaar dat een middensegment vrijwel ontbreekt.

'Den Haag zal het mogelijk moeten maken dat wij ook kleinere, maar populaire woningen naar de vrije sector kunnen brengen, zodat een meer evenwichtige opbouw van de huurmarkt ontstaat.' In december maakten de corporaties met de gemeente een nieuwe meerjarenafpraak waarbij verder wordt bekeken hoe het middensegment beter te bedienen.

Afhankelijk van de situatie op de regionale woningmarkt voeren corporaties de Europese richtlijn naar de letter uit, blijven bewust toewijzen aan mensen met een

hoger inkomen, genereren binnen de richtlijn nieuw aanbod of juist een groter vrije-sectorsegment.

Maar het wegvallen van geborgde financiering moeten corporaties niet te lichtzinnig opvatten, waarschuwde Jan van der Moolen, directeur van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) eind december in Trouw. Volgens hem is er 'grote kans' dat deze corporaties niet door de overheid gered worden als ze failliet gaan. Zonder die overheidsgarantie zullen banken dan maar maximaal 65 procent willen lenen. 'Corporaties moeten dan de rest uit eigen zak bijpassen.'

**Praat mee**

Bent u benieuwd hoe collega-corporaties sinds 1 januari omgaan met de inkomenseis? Discussieer mee op Aedesnet in de community's '[Europese Beschikking en Staatssteun](#)' en '[Huur- en betaalbaarheidsbeleid](#)'.

Aedes blijft komende tijd nauw volgen hoe corporaties omgaan met de inkomenseis. Daarom is onlangs onder meer een vragenlijst uitgezet. Mocht u de peiling gemist hebben of een andere suggestie hebben, neem dan contact op met de contactpersonen van bovenstaande community's.