



woonbond

kennis- en adviescentrum

***21-06-2018 kennisbijeenkomst
betaalbaar wonen***

Huurdersperspectief Betaalbaar Wonen

- Feiten, cijfers, begrippen
- Praktijkervaringen Woonbond
- Mogelijke oplossingen

Feiten, cijfers, begrippen

Woning Waarderingsstelsel (WWS)

Maximale kale huurprijs sociale huurwoning o.b.v. punten

- oppervlakten
 - voorzieningen
 - energieprestatie
 - woonomgeving
- zelfstandige woonruimte
onzelfstandige woonruimte
woonwagens
serviceflat
monumentwoningen

DAEB en niet-DAEB

Diensten van Algemeen Economisch Belang

1-1-2017: scheiden/splitsen (niet-)commerciële activiteiten

Sociale huurwoningen > commerciële tak

Mits voldoende sociale huur overblijft . . .

Met goedkeuring van Autoriteit Woningcorporaties

Huurtoeslaggrenzen zelfstandige woonruimte

bewoner(s)	(gezamenlijk) inkomen	huur	eigen vermogen
alleenwonend	\leq €22.400	\leq € 710,68	\leq € 30.000
niet alleenwonend	\leq €30.400	\leq € 710,68	per bewoner \leq € 30.000 partners samen $<$ € 60.000
alle bewoners $<$ 23 jaar, tenzij je al een kind hebt	\leq €30.400	\leq € 417,34 \leq € 710,68	per bewoner \leq € 30.000 partners samen $<$ € 60.000

Grensgeval: € 200/jaar meer inkomen $>$ € 170/maand minder huurtoeslag

Winstmarges corporaties (bron dVi)

Bedragen x 1 miljoen	2015	2016
huuropbrengst	€ 14.996	€ 15.275
winst	€ 3.968	€ 3.280
	26%	21%

Max. huurverhoging
< 2013: \leq inflatie
 \geq 2013: ($>>$) > inflatie
IAH

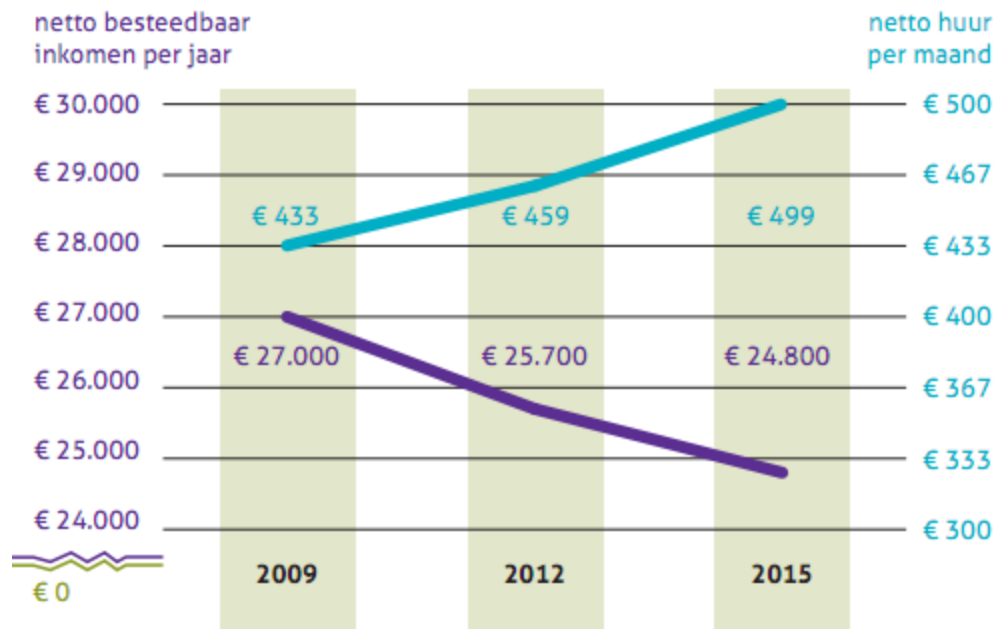
Winst per huurwoning:

Huuropbrengst minus alle kosten die bij verhuur horen en na aftrek belasting en rente

Buiten beschouwing: winst/verlies bij nieuwbouwprojecten of door waardeverandering

Wat kost huren anno 2018?

Ontwikkeling inkomen en huur van huurders



gemiddelde sociale huurprijs
€ 535 netto per maand

Aandeel laagste inkomens
in corporatiesector

1990: 12% / 2015: 46%

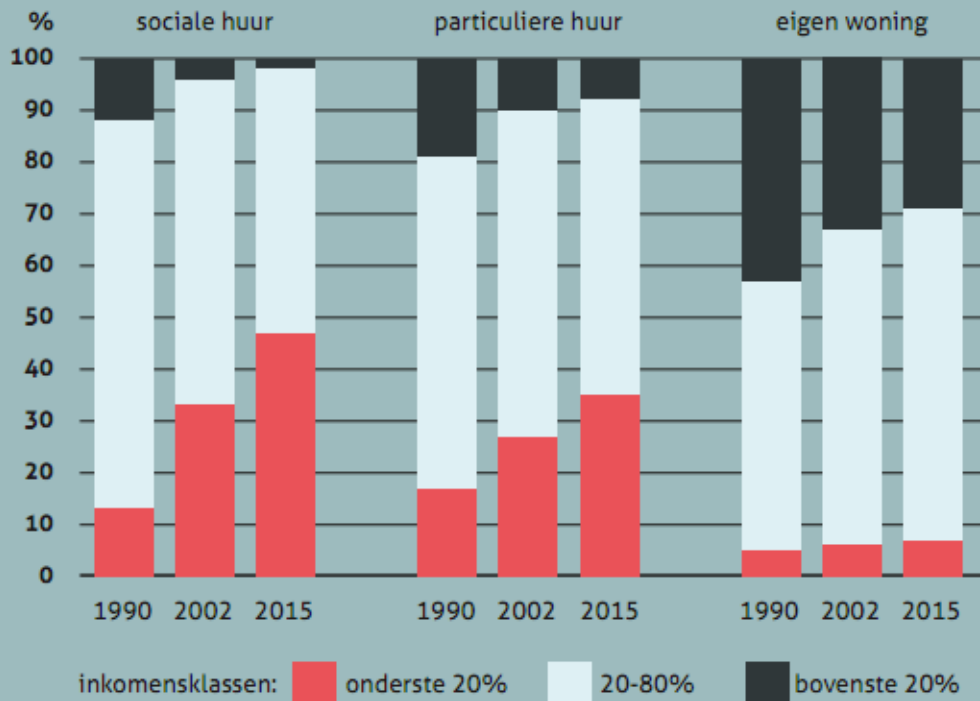
Aandeel laagste inkomens
in particuliere sector

1990: 18% / 2015: 35%

Aandeel laagste inkomens
in koopsector

1990: 5% / 2015: 8%

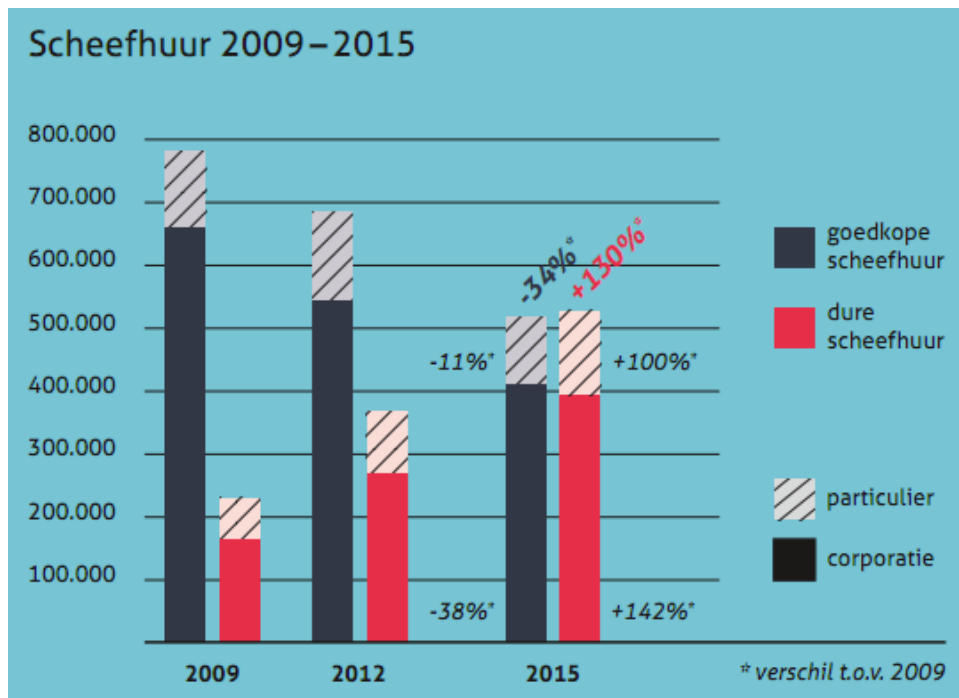
Verdeling woningen naar inkomensklasse



‘Aandeel corporatiehuurders
met (20%) laagste inkomens
is de afgelopen 25 jaar
verviervoudigd.’

Huurpeil 2018-1

Scheefhuren



‘Goedkoop scheefhuren is geen groot maatschappelijk probleem (meer). Duur scheefhuren daarentegen des te meer.’

Huurpeil 2017-2

De praktijk

Energiearmoede 2015 (dure scheefwoners)

18,3% betaalt te veel huur: 528.000 huishoudens!

18% betalingsproblemen basaal levensonderhoud

55% na 3 jaar nog steeds problemen

woonlasten	commerciële sector	sociale sector	vergelijk koop
totale woonlasten	€ 815/maand	€ 580/maand	variabel
woonquote	37%	33%	26,3%

Zie ook: Woonbond meldpunt huuralarm

Mogelijke oplossingen

Betaalbare woonlasten

10% huurverlaging

Afschaffen verhuurderheffing

Aanpassen WWS

Huurtoeslag verbeteren

Verlagen energielasten

Rutte III

> verhuurderheffing: € 2 miljard

> vennootschapbelasting € 900 mln

Dat is > € 1.300 per sociale huurder

Verlaging energielasten

BENG

NOM > EPV

Verwarming per jaar	Warm water per jaar	Huishoudelijk elektra	EPV maximaal
< 30 kWh/m ²	15 kWh /m ²	25 kWh /m ²	€ 1,40 /m ² /maand
30-40 kWh/m ²	15 kWh /m ²	25 kWh /m ²	€ 1,20 /m ² /maand
40-50 kWh/m ²	15 kWh /m ²	25 kWh /m ²	€ 1,00 /m ² /maand

gasloos & CO₂-neutraal in 2050: ook duurzame opwekking
2 miljoen huurwoningen > € 108 miljard (€ 52.000/woning)

Op naar betaalbaar, beschikbaar, comfortabel!