



HUURDERS BELANGEN ORGANISATIE



HBO Wonen 99 – Postbus 4011 JA Tilburg Bezoekadres op afspraak: Ringbaan Noord 165.

### Extra uitgave nieuwsbrief HBO Wonen 99 Huurspecial

Op 21 maart vond de themabijeenkomst 2012 van HBO Wonen 99 plaats. De opkomst was zeer groot. Zo'n tachtig vertegenwoordigers van de leden, de Commissies van Huurders, namen deel aan deze bijeenkomst. Twee onderwerpen stonden op de agenda. Enerzijds het ondersteuningsaanbod voor de Commissies van Huurders van HBO Wonen 99 in 2012 en anderzijds de huurverhoging 2012-2013. Deze nieuwsbrief gaat over de huurstijging per 1 juli 2012. Op de bijeenkomst werd een presentatie verzorgd door onze voorzitter, Peter Valk. Gezien de vele ontwikkelingen op het huurfront gaven de leden aan behoefte te hebben aan meer informatie. Wij hopen met deze nieuwsbrief daarin te voorzien. Voor de mensen die de achtergronden willen weten, verwijzen wij naar onze website:

<http://www.hbowonen99.nl>

### Gluurverhoging 2,3% + 5% = 7,3%



De meest opvallende verhoging is de hogere huurstijging voor huurders met een verzamelinkomen boven € 43.000,-. Verhuurders die gebruik willen maken van deze huurverhoging, kunnen vanaf 1 februari 2012 via de website van de belastingdienst opvragen of het huishouden van een bepaalde woning een gezamenlijk inkomen heeft van meer of minder dan € 43.000,-. De belastingdienst verstrekt geen uitgesplitste inkomensgegevens. Alleen een verklaring of het gezamenlijk inkomen hoger is dan € 43.000,- (belastingjaar 2010) of niet. Als een verhuurder een huurverhoging van 2,3% + 5% voorstelt, moet hij de verklaring van de Belastingdienst toevoegen in de aanzeggingsbrief. Wij noemen dit de gluurverhoging. Doel is huurders met een hoger inkomen uit te roken vanuit de sociale huursector richting geliberaliseerde woning (boven de € 664,-) of een koopwoning. Het zit het kabinet Rutte overigens niet mee met dit voorstel, tot nu is het nog niet aangenomen in de Tweede Kamer. Het wetsvoorstel is op 22 december 2011 ingediend en is onderwerp van gesprek geweest op 7, 8, 9, 15 en 21 maart '12. Het is nog steeds niet vastgesteld.

### Twijfel over extra doorstroming woningmarkt door de gluurverhoging:

Er zijn veel bezwaren o.a. van de Raad van State, het College Bescherming Persoonsgegevens. Ook hebben een aantal politieke partijen bezwaren tegen het voorstel. Tal van maatschappelijke organisaties hebben protesten ingediend. De protesten richten zich op de onaanvaardbare inbreuk op de privacy. Het kabinet zegt de doorstroming op de woningmarkt te willen bevorderen. Volgens een aantal politieke partijen en maatschappelijke organisaties is het gevolg van deze maatregel juist dat de woningmarkt vast komt te zitten. Wij zijn benieuwd als deze huurverhoging doorgaat wat dan de effecten daarvan zijn. Relevant is om te weten of dit om één- of tweepersoonshuishoudens gaat, waarvan mag aangenomen dat het veelal om inwonende kinderen gaat. Van deze groep is het in de lijn van de verwachting dat kinderen op enig moment een zelfstandig huishouden vestigen, kinderen die door problemen op de huidige woningmarkt nu juist moeite hebben om deze stap naar zelfstandig wonen te zetten. De ouders van deze groep "zomaar" een extra huurverhoging toe te rekenen past niet bij de volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid van wooncorporaties om voor betaalbare huisvesting te zorgen. Voordat deze groep in de komende huurverhogingsronde de extra verhoging krijgt opgelegd is het goed een aantal zaken te onderzoeken. Wat is de aard van deze huishoudinkomens (bijv. tijdelijk hoog of langdurig), in welke huurprijsklassen deze huishoudens huren (bijv. lage huur van € 350,- of net onder de huurgrens van € 664,-), welke afstand deze huren hebben t.o.v. de streefhuurprijzen voor die woning en of deze huishoudens niet te bewegen/verleiden zijn tot verhuizing naar een passender huurklasse cq sociale koopwoning. Het is de vraag of er "echte" alternatieven zijn voor deze groep. Dat geldt ook voor de groep woningzoekenden die getroffen wordt door de Europese Unie maatregelen bij toewijzing tot een verzamelinkomen boven de € 34.085,-. Ook daar is nog onduidelijkheid over en voert Mevrouw Spies gesprekken met Brussel.

Er zijn geen maatregelen genomen om te voorkomen dat de informatie over de inkomens op straat komt te liggen. Het zijn wel 390 corporaties, 32 institutionele beleggers, 11.000 beheerders en honderden particuliere verhuurders.

## Woonlastenonderzoek Tilburg

Door de invoering van de Europese Beschikking zijn veel huishoudens met een middeninkomen in de knel gekomen. Sinds 1 januari 2011 moeten corporaties ten minste 90% van hun sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een lager inkomen dan € 33.614 (2011). Dit bedrag is nu verhoogd naar € 34.085,-. Bij overschrijding kan een sanctie volgen. Corporaties zijn terughoudend in de toewijzing aan middeninkomens. Dat heeft ingrijpende gevolgen voor de kansen van middeninkomens op de woningmarkt. Met name de middeninkomens tot € 38.500,- zitten in de knel. Zij komen nu niet langer in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar verdienen te weinig om een lening te krijgen voor een koopwoning. Ze vallen tussen wal en schip, met als gevolg dat de woningmarkt nog verder op slot raakt. Veel middeninkomens willen wel, maar kunnen op dit moment niet verhuizen. Ook voor leefbare buurten en wijken is een mix van lager een middeninkomens nodig. Tot 1 januari 2011 huisvestten corporaties zowel lagere als middeninkomens. Deze groep (vaak gezinnen en senioren) moeten betaalbaar kunnen wonen. Corporaties worden echter beperkt in hun toewijzing aan middeninkomens en marktpartijen pakken het middensegment voorsnog niet op. De oplossingen voor dit vraagstuk is dringend. HBO Wonen 99 wil bekijken welke mogelijkheden er zijn voor deze groepen.

Tilburgse corporaties hebben onderzoek gedaan naar woonlasten (december 2009) en de positie van middeninkomens die tussen wal en schip komen (najaar 2011). Bij het woonlastenonderzoek is uitgegaan van twee groepen. Primaire groep (1 persoonshuishoudens met een inkomen tot € 21.000,- en meerpersoonshuishoudens tot € 28.500,-). Definitie "tot modaal" = inkomen 1- en meerpersoonshuishoudens beneden € 32.000,-. De primaire groep bestaat uit 22.040 huishoudens de groep tot modaal 16.335 huishoudens. De kernvoorraad sociale huurwoningen heeft een omvang van 28.280 woningen. 61% van de primaire doelgroep woont in de kernvoorraad (waarvan 65% corporatiebezit). Met name 1 persoonshuishoudens (en gezinnen) uit de primaire doelgroep houden weinig besteedbaar inkomen over. In deze groep zijn er 6.400 huishoudens die boven de acceptabele woonlasten woont. Het betreft 4.100 - 1-persoonshuishoudens, 1.000 - 2- persoonshuishoudens en 1.300 gezinnen. Bij "zwaar weer" neemt de primaire doelgroep toe.

## Middeninkomens in beeld

De totale groep middeninkomens in Tilburg bedraagt 10.750 huishoudens (11% van alle Tilburgse huishoudens). 31% woont in een corporatiewoning en 95% in de kernvoorraad. Het aantal huishoudens met een inkomen van € 33.614 - € 38.000 bestaat uit 1.917 alleenstaanden, 1.507 samenwonenden en 1.182 gezinnen. De groep € 38.000 - € 43.000 bestaat uit 1.667 alleenstaanden, 2344 samenwonenden en 1.899 gezinnen. De groep van € 33.614 - € 43.000 bestaat in zijn totaliteit uit 10.570 huishoudens. Uitgaande van een acceptabele woonquote (huur= woonlasten+ belastingen) kunnen inkomen tussen € 33.614 - € 38.000 alleenstaanden 47%, tweepersoons 39% en een gezin 32% betalen. In deze groep komt een gezin bij een huur van € 650,- in de problemen (5% boven norm.). Bij een huur van € 750,- komen zowel 1 en 2 persoonshuishoudens als gezinnen in de problemen 1 persoonshuishoudens komen dan 2%, tweepersoons 1% en gezinnen 9% boven de norm. Bij een huur van € 850,- komt een 1 persoon 8% boven, 2 persoons 6% en een gezin 14% boven de norm. Bij een inkomen tussen € 38.000 - € 43.000 wordt uitgegaan van een norm voor 1 persoon van 50%. 2 persoons 41% en een gezin 34%. Bij een huur van € 750,- komt een gezin 3% boven de norm en bij € 850 komen alle groepen in de problemen. 1 persoon 2%, 2 persoons 2% en een gezin 7% boven de norm. Huren van € 850,- zijn voor alle middeninkomens onbetaalbaar.

Koopwoningen zijn niet toegankelijk voor lage middeninkomens vooral meerpersoonshuishoudens en gezinnen. Eenpersoonshuishoudens met een bruto huishoudinkomen van € 33.600,- hebben een maximale financieringscapaciteit van € 151.500,-. Tweeverdieners met dit inkomen kunnen maximaal € 104.000,- financieren. Bovendien blijkt dat vanaf 55 jaar de leencapaciteit vanaf 55 jaar zowel bij 1 als 2 persoonshuishoudens fors afneemt. De doelgroep tot € 34.085,- neemt met 20% toe. Hogere inkomens kunnen een geliberaliseerde huur betalen, maar die woningen zijn nauwelijks beschikbaar. Commerciële verhuurders hebben nauwelijks aanbod onder € 800/900,- de problemen zitten m.n. bij de 2 persoonshuishoudens en gezinnen met een laag middeninkomen. HBO Wonen 99 zet in op creatieve oplossingen voor mensen met een bescheiden inkomen met concrete maatregelen. Aandachtsgroepen hierbij zijn senioren. Daarnaast willen wij voorrang voor energetische maatregelen bij woningen die op de slooplijst staan en waarbij de sloop is uitgesteld. 10% capaciteit aanwenden voor lagere middeninkomens. Meer tempo energetische maatregelen. Ongedeelde wijken en gemengde wijken houden en investeren in sociaal kapitaal.



