



# Huurbeleid 2021

Versie DEFINITIEF / PBL,CVB,KKO / 18-05-2021

# 1. Aanleiding en uitgangspunten

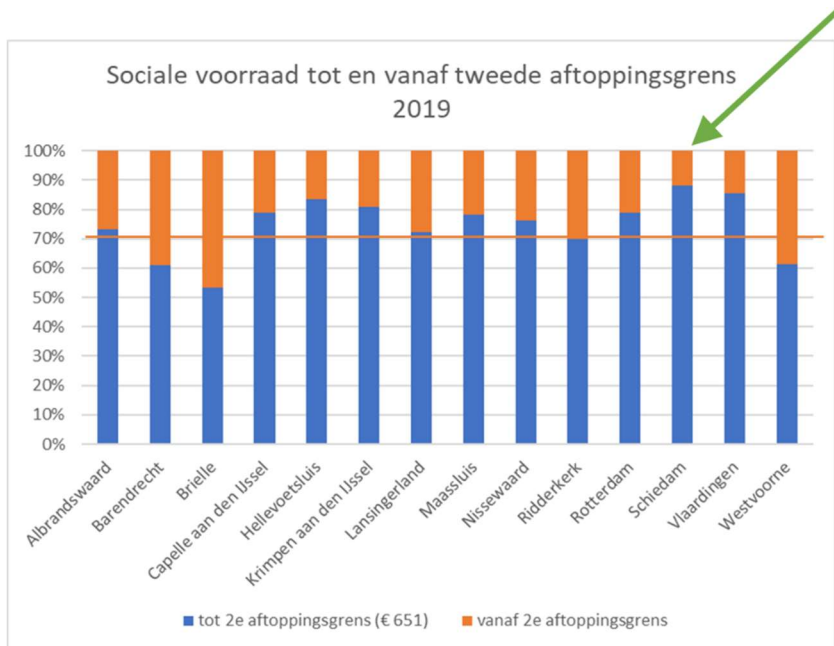
Met ons nieuwe huurbeleid geven we invulling aan onze uitgangspunten op het gebied van beschikbaarheid, bereikbaarheid, prijs-kwaliteit en leefbaarheid:

- **Beschikbaarheid**  
Voldoende woningen voor verschillende doelgroepen
- **Bereikbaarheid**  
De huur moet passend zijn bij het inkomen van een nieuwe huurder
- **Prijs-kwaliteit**  
De verschillen in kwaliteit komen tot uitdrukking in de huurprijs
- **Leefbaarheid**  
Gemengde buurten door verschillende huursegmenten

Met ons beleid willen we bijdragen aan een sterker Schiedam, met een bewonerspopulatie die passend is bij een middelgrote stad zoals Schiedam. Wij gaan ons huidige bezit de komende jaren optimaliseren en blijven investeren in goede, betaalbare en gevarieerde huisvesting voor mensen die zich moeilijk kunnen redden op de woningmarkt. Dit zijn vooral mensen met een laag inkomen, waaronder bijvoorbeeld ook mensen die behoren tot een bijzondere doelgroep, of mensen met een middeninkomen (zie bijlage 1). Huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag vormen de grootste groep en voor hen is en blijft het overgrote deel van onze woningvoorraad beschikbaar.

Wij willen onze doelgroepen de mogelijkheid geven om wooncarrière te maken in de eigen buurt, wijk of stad. Zowel in bestaande bouw als in nieuwbouw. Hierbij zetten we ons extra in voor de leefbaarheid. De beschikbaarheid, de prijs-kwaliteitverhouding en de leefbaarheid zijn aanleiding voor het aanpassen van ons huurbeleid.

Binnen de regio en de stad zien we een scheve verdeling van sociale huurwoningen. Op dit moment is slechts 13% van onze sociale voorraad beschikbaar voor de secundaire doelgroep. De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens die op basis van hun inkomen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar geen recht hebben op huurtoeslag. Zij zijn aangewezen op de voorraad vanaf de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens tot aan de liberalisatiegrens (zie overzicht prijscategorieën pagina 6). Ons aandeel van 13% van onze voorraad voor deze doelgroep is het laagste aandeel binnen de regio.



Binnen de regio zijn afspraken gemaakt<sup>1</sup> over realisatie van voldoende woningen en over een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad binnen de regio. De regionale afspraak is dat tenminste 70% van de sociale huurvoorraad van de corporaties bestaat uit woningen met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens.

Tegelijkertijd kent Schiedam hardnekkige sociaal-economische achterstanden onder de inwoners. Dit concentreert zich in toenemende mate in gebieden met veel goedkope woningen. Wij hebben de overtuiging dat het goed is als wijken gemengd zijn. En dan niet alleen inclusief qua leeftijdsgroepen en diversiteit in achtergrond, maar vooral voor wat betreft sociaal-economische opbouw.

Wij hebben een duidelijke keuze gemaakt voor menging van doelgroepen in wijken. Dat betekent dat een groter deel van de woningvoorraad beschikbaar komt voor de secundaire doelgroep. Wij streven naar beschikbaarheid van 25 tot 30% huurwoningen binnen de sociale huurvoorraad voor deze doelgroep. De huidige omvang van ons goedkope aanbod faciliteert de concentratie van huishoudens met lage inkomens. Door ons woningaanbod tot de tweede aftoppingsgrens terug te brengen tot 70-75% ontstaat een betere balans tussen Schiedam de de regio, komen we tegemoet aan de vraag (inschrijvingen woningzoekenden Woonnet Rijnmond) en geven wij de secundaire doelgroep meer ruimte.

Binnen de stad zien we ook sterke sociaal-economische verschillen tussen de wijken. Deze verschillen zien we terug in de beoordeling van de leefbaarheid en veiligheid van wijken. Met name de wijken Groenoord, Nieuwland en Oost kennen een hoge ontevredenheid en de verhuiscapaciteit van de huidige bewoners is hoog<sup>2</sup>. Voor de wijk Oost geldt dat dit voornamelijk door particuliere verhuurproblematiek wordt veroorzaakt. In deze drie wijken samen ligt ruim 65% van onze woningvoorraad. In deze wijken bevinden zich ook grotere hoeveelheden van ons goedkoper bezit met een lagere kwaliteit en lagere toekomstwaarde. We zetten daarom voor heel Schiedam in op leefbare en gemengde wijken. Met het huurbeleid zetten we in op een sterkere differentiatie van huurprijzen van ons eigen bezit in de wijk.

<sup>1</sup> Regioakkoord Nieuwe Woningmarkt afspraken Regio Rotterdam

<sup>2</sup> Bron: Grote Omgevingstest 2019

De komende jaren blijven we investeren in goede, betaalbare en gevarieerde huisvesting. Het doel dat we daarbij gesteld hebben in ons ondernemingsplan is dat de kwaliteit en duurzaamheid stijgt naar het landelijk gemiddelde. We willen dat wonen in een woning en buurt van Woonplus een positieve keuze is en dat de verhuisgeneigdheid daalt. Hiervoor investeren we in de woningen, onze dienstverlening en in leefbare (gemengde) wijken. Ons uitgangspunt in het huurbeleid, is dat de huurprijzen die wij vragen zoveel mogelijk aansluiten bij de kwaliteit van onze woningen.

De bereikbaarheid van woningen (de huur moet passend zijn bij het inkomen van een nieuwe huurder) wordt vanuit de overheid gereguleerd door toewijzingsregels. Deze passen wij vanzelfsprekend toe.

### **Leeswijzer**

In de paragraaf hierna gaan we verder in op de gewenste omvang van de verschillende huurprijssegmenten waarmee we verdere invulling geven aan de beschikbaarheid van voldoende woningen voor verschillende doelgroepen. Paragraaf 3 gaat in op de kwaliteit en spreiding van huurprijssegmenten. In de laatste paragraaf maken we duidelijk op welke wijze we onze huurprijzen bepalen.

## 2. Doelstelling huurprijssegmenten

Overeenkomstig onze streefportefeuille hebben we de volgende doelen voor de omvang van de verschillende huurprijssegmenten.

Doel	Stand van zaken (1-1-2020)	Lange termijn inzet	Streefwaarde	Veranderingopgave
Aandeel primair <sup>3</sup>	87%	↓	70%	- 17%
Aandeel secundair <sup>4</sup>	13%	↑	30%	+ 17%
<u>Huurprijssegment<sup>5</sup></u>				
Huursegment 1	16%	↗	5%	- 11%
Huursegment 2	64%		45%	- 19%
Huursegment 3	7%		20%	+ 13%
Huursegment 4	7%		25%	+ 18%
Huursegment 5	6%		5%	- 1%
Huursegment 6 (vrije sector)	170		500	+ 330

Voor de onderverdeling naar huurprijssegmenten is gekeken naar 2 onderzoeken en de ingeschrevenen bij Woonnet Rijnmond en de ontwikkeling ervan. Een beknopte weergave van het geraadpleegde onderzoekmateriaal is opgenomen in de bijlagen<sup>6</sup>. De verdeling van huurprijssegmenten is gebaseerd op de volgende elementen:

- 30% secundair en 70% primair (op basis van regionaal vergelijk en regionale afspraken);
- De doelgroepen op de woningmarkt in Schiedam per huishoudenstype en inkomenssegment (SpringCo);
- Vergelijk met de landelijke verdeling van het corporatiebezit naar prijsklasse (WoON2018);
- Huursegment 1 zoveel mogelijk alleen voor bijzondere doelgroepen<sup>7</sup> gebruiken: circa 5% van de voorraad;
- Huursegment 2 is gericht op huishoudens die een beroep doen op huurtoeslag. Om in aanmerking te komen voor huurtoeslag mag de huur voor 1-2 persoons huishoudens bij verhuring niet hoger zijn dan de toewijzingsgrens voor passend toewijzen van dit segment. Binnen onze voorraad is dit het grootste segment.
- Huishoudens onder 23 jaar kunnen met een aparte clausule op hun huurcontract tijdelijk korting ontvangen tot de kwaliteitskortingsgrens op hun huurwoning in huursegment 2 tot het moment dat zij 23 worden. Op dat moment vervalt de korting en betalen zij de reguliere huur, zo nodig gebruik makend van huurtoeslag. Nieuwe wetgeving m.b.t. tijdelijke huurkorting is momenteel in behandeling. Naar verwachting wordt dit in 2022 ingevoerd.
- Voor huishoudens van 3 of meer personen die een beroep doen op huurtoeslag mag de huur net iets hoger liggen dan huursegment 2. Een woning die fysiek passend is voor deze

<sup>3</sup> Primair: Huurprijssegment 1 t/m 3

<sup>4</sup> Secundair: Huurprijssegment 4 en 5

<sup>5</sup> De huurgrenzen 2021 zijn opgenomen in de overzichtstabel op pagina 6

<sup>6</sup> Bijlage: Streefwaarden huursegmenten)

<sup>7</sup> Uitstromers uit opvang- en GGZ-instellingen, ex-gedetineerden of cliënten van zorgpartners die woningen huren voor begeleid wonen.

huishoudens is vaak iets groter en daarmee duurder. Deze huishoudens kunnen een beroep doen op een woning in huursegment 3.

- Binnen het segment vanaf de tweede aftoppingsgrens tot de liberalisatiegrens<sup>8</sup> onderscheiden we twee huurprijssegmenten: segment 4 en 5. Hiervoor zien we voornamelijk twee inkomensdoelgroepen: de secundaire doelgroep en de (lokale) middeninkomens.
- Huursegment 6 breiden we uit om gemengde wijken te kunnen realiseren. Met name in wijken met veel goedkope woningen zijn commerciële ontwikkelaars en beleggers niet altijd bereid woningen in dit huursegment te realiseren. Huursegment 6 richt zich op middeninkomens.

Hieronder gaan we iets verder in op het gebruik van huursegment 5 en 6. Omdat het bedienen van middeninkomens binnen de sociale voorraad binnen Woonplus vragen oproept, gaat de bijlage over het gebruik van huursegment 5 daar nog dieper op in.

### **Huursegment 5**

De afgelopen jaren hebben we bij huursegment 5 gebruik gemaakt van de 80-10-10 regel voor de woningzoekenden met een middeninkomen. Voor hen is het moeilijk om aan een betaalbare woning te komen. Deze regel is ook in 2021 nog van toepassing, vanaf 2022 verandert de regeling. 80% Van de vrijkomende sociale huurwoningen wijzen we toe aan huurders met een laag inkomen. Dit zijn huurders met een inkomen onder € 40.025.

De eerste 10%-regel en de tweede 10%-regel geldt als tijdelijke verruiming van het sociale huursegment 5 om de middeninkomens te bedienen. Op grond van deze regel hebben we duurdere sociale huurwoningen toegewezen aan huurders met een middeninkomen.

Vanwege de woningtekorten die voornamelijk bestaan voor de middeninkomens stellen wij in segment 5 een klein specifiek deel van onze woningvoorraad voor deze huishoudens beschikbaar. Deze huurdersgroep valt op de woningmarkt makkelijk tussen wal en schip en levert een bijdrage aan de menging en sociale cohesie in onze buurten. De woningen in segment 5 zijn de woningen met de hoogste kwaliteit en prijs binnen onze sociale voorraad. Met deze woningen bevorderen we ook de doorstroom in ons bezit en zijn we beter in staat om urgenten vanuit onze stedelijke vernieuwing een andere woning te bieden. We adverteren deze woningen met voorrang voor Schiedammers.

Met de uitbreiding van huursegment 6 is het de bedoeling dat de middeninkomens in toenemende mate in dat segment een woning kunnen vinden. Naarmate het aanbod in de vrije sector toeneemt en menging van doelgroepen in de kwetsbare wijken plaats vindt, zal de urgentie afnemen om middeninkomens te huisvesten in de sociale voorraad. In de tabel op pagina 6 zijn de inkomensgrenzen aangegeven voor dit huursegment. Dit is verder toegelicht in de bijlage inkomensbegrenzing huursegment 5.

---

<sup>8</sup> Huurgrenzen in de overzichtstabel op pagina 6

## Huursegment 6

Huursegment 6 is bedoeld voor de middeninkomens. Dit segment willen we uitbreiden. Zoals reeds aangegeven valt deze huurdersgroep op de woningmarkt makkelijk tussen wal en schip en levert deze groep een bijdrage aan de menging en sociale cohesie in onze buurten. Met name in gebieden waar de menging vanuit de markt nauwelijks tot stand komt, willen we ons aanbod in dit segment uitbreiden. De inkomens zijn gedefinieerd volgens de definities in de regionale middenhuur afspraken<sup>9</sup> en opgenomen in onderstaande tabel.

De inkomensgrenzen genoemd voor het geliberaliseerd segment gelden voor vrije sector woningen met een huurprijs tot € 1060,-. Wanneer een woning een huurprijs heeft boven dit bedrag, geldt er geen begrenzing van het inkomen. In ons woningbezit gaat dit slechts om enkele woningen.

### Overzichtstabel Huurgrenzen, doelgroepen en inkomenscriteria

Segment	Prijscategorie streefhuren	Huurgrenzen 2021	Voorkeursdoelgroep	Huishouden	< AOW-leeftijd	> AOW-leeftijd
<b>1</b>	Tot kwaliteitskortingsgrens	Tot 442,46	Bijzondere doelgroepen/ huishoudens die een beroep doen op huurtoeslag	1 pers. 2+ pers.	t/m € 23.725 t/m € 32.200	t/m € 23.650 t/m € 32.075
<b>2</b>	Tot 1e aftoppingsgrens (laag)	442,46 tot 633,25	Huishoudens die een beroep doen op huurtoeslag	1 pers. 2+ pers.	t/m € 23.725 t/m € 32.200	t/m € 23.650 t/m € 32.075
<b>3</b>	Tot 2e aftoppingsgrens (hoog)	633,25 tot 678,66	3- en meer persoonshuishoudens die een beroep doen op huurtoeslag	1 pers. 2 pers. 3+ pers.	€ 23.726 t/m € 40.024 € 32.201 t/m € 40.024 t/m € 32.200	€ 23.651 t/m € 40.024 € 32.076 t/m € 40.024 t/m € 32.075
<b>4</b>	Tussencategorie	678,66 tot 701,50	Huishoudens die net buiten de inkomensgrenzen van huurtoeslag vallen	1 pers. 2+ pers.	€ 23.726 t/m € 40.024 € 32.201 t/m € 40.024	€ 23.651 t/m € 40.024 € 32.076 t/m € 40.024
<b>5</b>	Tot liberalisatiegrens	701,50 tot 752,33	Huishoudens met een middeninkomen net boven de staatssteungrens (voorrang voor Schiedammers)	1 pers. 2 pers. 3+ pers.	€ 23.726 t/m € 40.024 € 32.201 t/m € 44.655 € 40.025 t/m € 60.036	€ 23.651 t/m € 40.024 € 32.076 t/m € 44.655 € 40.025 t/m € 60.036
<b>6</b>	Geliberaliseerd / vrije sector	752,34 tot 1.060,00	Middeninkomens	1 pers. 2+ pers.	≥ € 40.025 t/m € 60.036 ≥ € 40.025 t/m € 70.036	≥ € 40.025 t/m € 60.036 ≥ € 40.025 t/m € 70.036

### Huurgrenzen 2021

#### Huursegment 1 t/m 3

Voor de groepen die recht hebben op huurtoeslag zijn de huurgrenzen gebaseerd op de regels voor het passend toewijzen zoals vastgelegd in de Woningwet.

Corporaties zijn verplicht om woningen met een lage huurprijs toe te wijzen aan woningzoekenden

<sup>9</sup> Middenhuur afspraken, Federatieraad Maaskoepel 2020

met een laag inkomen. Dit wordt 'passend toewijzen' genoemd. Door 'passend toewijzen' krijgen huurders een woning waarvan de huur aansluit bij het inkomen. De overheid wil hiermee voorkomen dat huishoudens met de laagste inkomens in te dure woningen gaan wonen.

#### *Huursegment 4*

De bovengrens van huursegment 4 is ontstaan op basis van berekeningen van betaalbare huren voor verschillende inkomens-, huishoudens- en leeftijdsgroepen (Rapport Betaalbare Huren, NIBUD 2016). Deze grens is jaarlijks geïndexeerd. De hoogte van deze grens willen we opnieuw onderzoeken als de consequenties van verwachte wijzigingen in het toeslagenstelsel bekend zijn.

#### *Huursegment 5*

De bovengrens van huursegment 5 is de liberalisatiegrens. Dit is de maximale huurgrens voor toekenning van huurtoeslag. Deze huurgrens wordt jaarlijks van overheidswege vastgesteld.

#### *Huursegment 6*

Voor huurwoningen in de vrije sector geldt vanuit wet- en regelgeving geen maximale huurgrens. Om beschikbare middenhuurwoningen in de vrije sector ook te verhuren aan de middeninkomens hebben de corporaties verenigd in de federatie Maaskoepel afspraken gemaakt over het verhuren van woningen in dit segment. Woningzoekenden met een middeninkomen (zie tabel) krijgen voorrang bij deze woningen. Uitgangspunt is ook dat de helft van de advertenties wordt gelabeld met voorrang voor huurders van een sociale huurwoning van een corporatie uit de regio. De huurprijzen van dit segment liggen tussen de liberalisatiegrens en € 1.060,- (prijspeil 2021). Deze huurgrens sluit aan bij het Actieplan Middenhuur van de gemeente Rotterdam. De grens wordt jaarlijks geïndexeerd.

#### **Voorkeursdoelgroep**

In de tabel is per segment de voorkeursdoelgroep aangegeven. Dat is de groep waarop het betreffende segment hoofdzakelijk is gericht. Daarmee sluiten we andere groepen niet uit. Per segment zijn de inkomenscriteria naar leeftijd en huishoudensgrootte weergegeven. De sturing op bemiddeling aan de voorkeursdoelgroep vindt plaats via de woningadvertenties.



### 3. Kwaliteit en spreiding van huursegmenten

Met het huurbeleid geven we invulling aan onze doelen op het gebied van beschikbaarheid, bereikbaarheid, prijs-kwaliteit en leefbaarheid (paragraaf 1). In paragraaf 2 is de gewenste omvang van de verschillende huurprijssegmenten aangegeven. Om in de verschillende huurprijssegmenten het gewenste aantal woningen te verhuren zijn de bestaande woningen opnieuw ingedeeld in een prijssegment zodat we naar de gewenste verdeling bewegen. Hierbij verandert er niets voor de huidige bewoners van een woning. Een nieuwe huur wordt gerealiseerd bij verhuring aan een nieuwe bewoner.

Een belangrijk uitgangspunt in ons huurbeleid is dat de huurprijzen die wij vragen zoveel mogelijk aansluiten bij de kwaliteit van onze woningen. In onderstaande tabel zijn een aantal kwalitatieve kenmerken van de woningen in de verschillende huursegmenten weergegeven. Een uitgebreide weergave van kenmerken per huursegment is weergegeven in de bijlage Kenmerken woningen.

Segment	Huurgrenzen 2021	Punten woningwaardering (gemiddeld)	Gebruikoppervlak (m <sup>2</sup> , gemiddeld)	Aandeel eengezinswoningen	EnergieIndex (gemiddeld) EnergieLabel	Kamers (gemiddeld)	Aandeel slooplabel
<b>1</b>	Tot 442,46	95	50	0,8%	1,99 (D)	2,0	32%
<b>2</b>	442,46 tot 633,25	119	70	1,7%	1,85 (D)	3,3	33%
<b>3</b>	633,25 tot 678,66	145	79	7,5%	1,41(C)	3,5	21%
<b>4</b>	678,66 tot 701,50 <sup>10</sup>	165	87	38,8%	1,24 (B)	3,8	10%
<b>5</b>	701,50 tot 752,33	192	105	82,1%	1,14 (A)	4,4	0%
<b>6</b>	752,33 tot 1.060,00	180	98	50,1%	1,21 (B)	3,8	0%

#### Noot bij huursegment 6

In huursegment 6 verhuren wij op dit moment 170 woningen. Dit segment moet de komende jaren groeien. Deze groei komt mede tot stand doordat woningen die nu nog een lagere kwaliteit hebben, na een verbetering in dit segment worden verhuurd. Hiernaast is nieuwbouw in de afgelopen jaren wel aan segment 5 toegevoegd, terwijl in segment 6 geen nieuwe woningen zijn gerealiseerd. Dit verklaart waarom in huursegment 6 bij een aantal kenmerken de waarde lager is dan in segment 5. Hiernaast benutten we het huurbeleid om op wijkniveau tot een betere mix van prijsniveaus te komen.

<sup>10</sup> De huurprijsgrens van deze categorie is ontstaan op basis van berekeningen van betaalbare huren voor verschillende inkomens-, huishoudens- en leeftijdsgroepen (Rapport Betaalbare Huren, NIBUD 2016). Deze grens is jaarlijks geïndexeerd. De hoogte van deze grens willen we opnieuw onderzoeken als de consequenties van verwachte wijzigingen in het toeslagenstelsel bekend zijn.

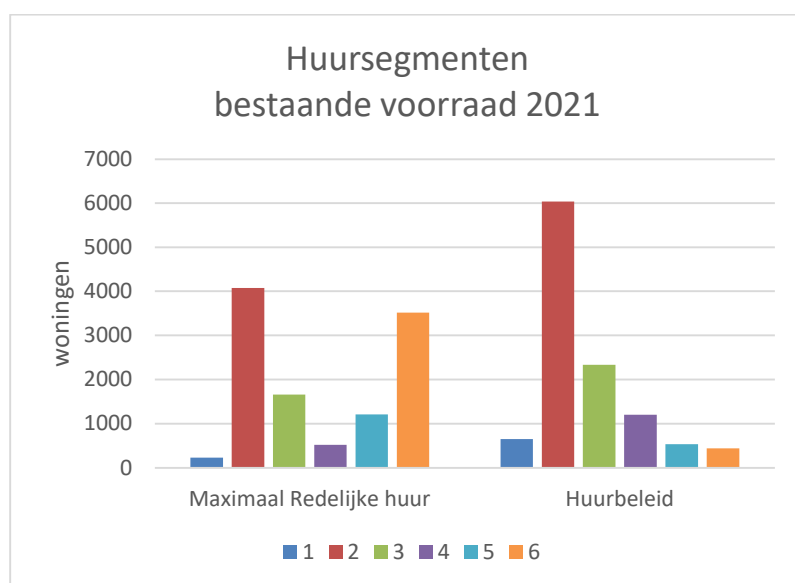
## Kwaliteit basis voor de huurprijs

De kwaliteit van de woningen vormt de basis voor de prijs van de woningen. Hierbij kijken we in de eerste plaats naar de punten volgens het woningwaarderingstelsel (wvs). Uit de punten volgens het wvs volgt de maximaal redelijke huurprijs voor een woning. Vanaf 145 wvs-punten ligt de maximaal redelijke huurprijs boven de liberalisatiegrens. De tabel laat zien dat verschillen in kwaliteit tot uitdrukking komen in de prijs.

Naast dit kwalitatieve uitgangspunt voor de huurprijs sturen we met ons huurbeleid op de beschikbaarheid van voldoende bereikbare woningen voor de verschillende doelgroepen. Omdat veel ouderen voor een bereikbare woning zijn aangewezen op een woning in huursegment 2, bevat dit segment een hoger aandeel appartementen met lift dan huursegment 3 (zie bijlage Kenmerken woningen). Dit is een kwaliteit die wij van belang vinden voor deze doelgroep, maar die we voor de beschikbaarheid van voldoende bereikbare woningen niet in de prijs tot uitdrukking kunnen laten komen. Huursegment 3 is hoofdzakelijk gericht op gezinnen met huurtoeslag. De woningen in huursegment 3 moeten daarom weer groter zijn en/of meer kamers bevatten om de gezinnen in ruimtelijke zin passend te laten wonen. Omdat deze woningen qua prijs ook bereikbaar moeten zijn, bevat dit segment juist weer weinig woningen met een lift.

Het huurbeleid zetten we ook in om gemengde buurten te realiseren. Omdat de kenmerken van vastgoed in een buurt weinig veranderlijk zijn, is het op basis van de aanwezige kenmerken niet altijd mogelijk om een ideale mix te realiseren. In veel gevallen zijn daar fysieke aanpassingen aan de woningen voor nodig, nieuwbouw, sloop of verkoop. Desondanks hebben we bij de labeling van prijssegmenten aan de woningen rekening gehouden met de samenstelling van wijken en buurten. In buurten met weinig aanbod vanuit de sociale huur hebben we geen of zeer beperkt woningen in huursegment 6 (vrije sector) geplaatst, terwijl we bijvoorbeeld in Groenord woningen met een lagere puntenwaardering na investeringen juist in huursegment 6 willen aanbieden.

Onderstaande grafiek geeft van de bestaande voorraad de verdeling van huursegmenten weer op basis van ons huurbeleid (als we alle woningen vandaag opnieuw zouden verhuren) en op basis van de maximaal redelijke huurprijs.



De tabel op pagina 9 laat zien dat verschillen in kwaliteit tot uitdrukking komen in de huurprijs. Bovenstaande grafiek laat zien wat het effect van onze maatschappelijke doelen is op de huurprijzen binnen onze voorraad. Vanuit onze maatschappelijke rol om bij te dragen aan een sterker Schiedam en voldoende bereikbare woningen beschikbaar te maken voor verschillende doelgroepen, laten we op basis van ons huurbeleid per maand ongeveer € 738.000,- aan potentiële huuropbrengst onbenut.

De grafiek laat de huursegmenten zien van de bestaande voorraad anno 2021 zoals we die toepassen bij een nieuwe verhuring. In de praktijk duurt het meerdere decennia voordat alle woningen opnieuw zijn verhuurd. In combinatie met ons investeringsprogramma (nieuwbouw, renovatie, sloop, verkoop en aankoop) verwachten we op de lange termijn (na 2040) onze streefwaarden voor de omvang van de huurprijssegmenten te realiseren.

# 4. Huurprijs van een woning

*Onder streefhuur verstaan we de huurprijs die geldt voor een nieuwe huurder van een woning.*

## Hoe komt de streefhuur van een woning tot stand?

De streefhuur komt in 3 stappen tot stand:

1. Indeling woning in huursegment (paragraaf 3)
2. Huurprijsgrens van het huursegment (tabel Huurgrenzen pagina 6)
3. Maximaal redelijke huurprijs

In deze paragraaf lichten we deze stappen toe aan de hand van voorbeelden.

### *Huursegment 1 t/m 3*

Bij een nieuwe verhuring in de segmenten 1 t/m 3 benadert de streefhuur de huurprijsgrens van het huursegment zo dicht mogelijk. Hiermee is de woning beschikbaar en betaalbaar voor de beoogde doelgroep, wordt passend toegewezen en beperken we onze financiële afslag binnen het huurprijssegment tot een minimum.

De streefhuur kan binnen het prijssegment door 2 factoren worden begrensd:

1. Door de huurprijsgrens van het huursegment
2. Door de maximaal redelijke huurprijs van de woning (WWS-punten)

Voorbeeld 1:

- Een woning is ingedeeld in huurcategorie 2.
- De huurprijsgrens van huurcategorie 2 is € 633,24.
- De maximaal redelijke huurprijs bedraagt € 667,-.
- Bij deze woning ligt de maximaal redelijke huurprijs *boven* de huurprijsgrens.
- De streefhuur voor deze woning is gelijk aan de huurprijsgrens en bedraagt € 633,24.

Voorbeeld 2:

- Een woning is ingedeeld in huurcategorie 2.
- De huurprijsgrens van huurcategorie 2 is € 633,24.
- De maximaal redelijke huurprijs bedraagt € 593,-.
- Bij deze woning ligt de maximaal redelijke huurprijs *beneden* de huurprijsgrens.
- De streefhuur van deze woning is gelijk aan de maximaal redelijke huurprijs en bedraagt € 593,-.

### *Huursegment 4 en 5*

Ook in huursegment 4 en 5 benadert de streefhuur de huurprijsgrens van het huursegment in principe zo dicht mogelijk. De streefhuur wordt in deze segmenten door dezelfde 2 factoren begrensd:

1. Door de huurprijsgrens van het huursegment
2. Door de maximaal redelijke huurprijs van de woning (WWS-punten)

In segment 4 en 5 komt het minder vaak voor dat de huurprijs wordt begrensd door de maximaal redelijke huurprijs. Dit zijn woningen die bijvoorbeeld jonger zijn, een hogere WOZ-waarde hebben, of een hogere energieprestatie. Hierdoor hebben de woningen meer WWS-punten en een maximaal redelijke huurprijs die vaker boven de huurprijsgrens van het huursegment ligt. De streefhuur wordt daarom veel vaker dan in huursegment 1 t/m 3 bepaald door de huurprijsgrens van het huursegment.

### *Huursegment 6*

In huursegment 6 -de vrije sector- is onze streefhuur gelijk aan 85% van de maximaal redelijke huurprijs, met een minimum van €752,33. Hierdoor blijft iets meer dan de helft van dit segment beschikbaar tussen €750 en €850 en kan het een goede bijdrage leveren aan de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor middeninkomens, doorstroming vanuit de sociale voorraad en de realisatie van gemengde wijken.

## **Betaalbaarheid en aftopping van huurprijzen**

### Noot:

*Met dit huurbeleid stellen we géén beleid vast met betrekking tot jaarlijkse huuraanpassingen. Dat doen we jaarlijks op basis van de geldende regelgeving.*

De huurprijs van woningen met een streefhuur tot de liberalisatiegrens blijft bij jaarlijkse huuraanpassingen beneden de liberalisatiegrens. De betaalbaarheid wordt geborgd door huurtoeslag.

Uitzondering: Voor woningen waar de huurder in aanmerking komt voor inkomensafhankelijke huurverhoging kan een uitzondering worden gemaakt. Deze huurders kunnen met hun inkomen een huur betalen die beter past bij de waarde van de woning. Inkomensafhankelijke huurverhoging kan de doorstroming en de beschikbaarheid van woningen voor de primaire en secundaire doelgroep bevorderen. Bij huuraanpassingen bedraagt de nieuwe huurprijs ten hoogste 95% van de maximaal redelijke huurprijs.

# Bijlage: Doelgroepen Woonplus Schiedam

Woonplus maakt onderscheid in twee hoofdgroepen huurders:

- A. **huishoudens met een jaarinkomen<sup>11</sup> tot € 40.024** (de EU-doelgroep) voor wie onze DAEB-woningen (maandhuur tot € 752,33) hoofdzakelijk bestemd zijn en
- B. **middeninkomens en doorstromers** met een jaarinkomen<sup>12</sup> vanaf € 40.024 tot € 60.036 voor eenpersoonshuishoudens en tot € 70.036 voor meerpersoonshuishoudens. Voor deze groep zetten we hoofdzakelijk onze niet-DAEB-woningen in. Deze huurdersgroep valt op de woningmarkt makkelijk tussen wal en schip en levert een bijdrage aan de menging en sociale cohesie in onze buurten. Veelal behoren ook de doorstomers tot deze groep.

De EU-doelgroep kan nader worden uitgesplitst in de onderstaande groepen:

## Primaire doelgroep

De primaire doelgroep van een woningcorporatie bestaat uit huishoudens die op het moment van woningtoewijzing beschikken over een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens.

## Secundaire doelgroep

De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens die op het moment van woningtoewijzing een inkomen hebben tussen de huurtoeslaggrens en de EC-inkomensgrens. Dat betekent alle huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en € 40.024 (prijspeil 2021). Deze huishoudens komen in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar hebben geen recht op huurtoeslag.

- A1. **bijzondere doelgroepen.** Dit zijn klanten aan wie 1) via directe bemiddeling woningen worden verhuurd. Concreet gaat het om uitstromers uit opvang- en GGZ-instellingen (Eerder thuis), ex-gedetineerden of voor wie 2) door zorgpartners (Enver, Pameijer etc.) meerjarig woningen bij ons worden gehuurd voor begeleid wonen.
- A2. **statushouders.** Via de gemeente wijst het COA jaarlijks een aantal te huisvesten nieuwkomers met verblijfsstatus toe voor een passende woning bij Woonplus Schiedam.
- A3. **senioren** (Langer thuis). De groep kwetsbare Schiedammers die moet wonen met zorg groeit. Dit maakt dat Woonplus daarvoor aanbod moet hebben.
- A4. **gezinnen met kinderen.** Een kansrijke start in de maatschappij gaat samen met voldoende ruimte voor zelfontplooiing (of dat nu om huiswerk of hobby's gaat). De woning waarin wordt opgegroeid moet zich hiervoor qua aantal kamers en typologie lenen.
- A5. **starters en young potentials.** Startende Schiedammers willen op enig moment een eigen stek ook als ze (nog) ongebonden zijn. Naast hen dragen jonge hoger opgeleide kenniswerkers doorgaans bij aan dynamische woonmilieus. Schiedam wordt door de centrale ligging en OV-ontsluiting deze groepen steeds aantrekkelijker. Waar buurt en vastgoed zich ervoor lenen, hebben we aanbod voor dit jonge deel binnen onze klantgroep.

---

<sup>11</sup> Prijspeil 2020

<sup>12</sup> Conform de regionale middenhuurafspraken 2020. In het ondernemingsplan is de groep middeninkomens beperkt tot de *lage* middeninkomens (jaarinkomen vanaf € 39.055 tot ongeveer € 55.000, prijsspeil 2020).

# Bijlage: Nieuwe streefwaarden huursegmenten

## Aandachtpunten vooraf

- Er zijn nu (2020) 3 verschillende huur- en inkomenstabellen ‘in de lucht’ die op geen enkele manier op elkaar aansluiten:
  - Huur- en inkomenstabel voor passend toewijzen (wettelijk vastgesteld);
  - Inkomenstabel voor huurtoeslag (wettelijk vastgesteld);
  - Huur- en inkomenstabel sociaal huurakkoord voor maatwerk afprijzing/bevriezing bij inkomensterugval.

Wij hanteren voor bepaling van de huursegmenten de huur- en inkomensgrenzen voor het passend toewijzen.

- Schommeling huur(segment)

Wat zorgt ervoor dat woningen kunnen wijzigen van huursegment gedurende bewoning?

Dit wordt veroorzaakt door de schommeling van de woningwaardering. Met name de onderdelen WOZ en Energie-index, de wijze waarop de WOZ jaarlijks in de WWS wordt berekend en verandering in regelgeving (denk aan de jarenlange bevriezing van de liberalisatiegrens) maken dat het aantal woningwaarderingpunten jaarlijks fluctueert. Dit kan dusdanige effecten hebben dat het soms noodzakelijk is woningen af te prijzen of in een ander huursegment onder te brengen om de woningen passend te kunnen toewijzen, financieel en fysiek passend bij een inkomensdoelgroep. Hierdoor is het niet zinvol om op woningniveau getalsmatig de huursegmenten vast te pinnen of vast te houden aan vaste percentages. Dit zal jaarlijks op onderdelen aanpassing behoeven en dus altijd een bewegend beeld geven. Er moet worden gestuurd op een onderling verhoudingsgetal voor de huursegmenten afzonderlijk en de primaire en secundaire doelgroep als totalen van de woningvoorraad van Woonplus.

## Aanpak

Gebruikelijk is te kijken naar de verwachte vraag op de woningmarkt. Divers onderzoek toont aan dat het aandeel 1- en 2 persoonshuishoudens de komende jaren toeneemt, onder andere door het toenemend aandeel empty nesters en senioren met een laag inkomen.

Om de gewenste percentages voor Woonplus te kunnen bepalen is gekeken naar 2 onderzoeken:


1. WoON 2018, de landelijke verdeling onder het corporatiebezit naar prijsklasse;
2. SpringCo 2020, de doelgroepen op de woningmarkt in Schiedam per huishoudentype en inkomenssegment.

Daarnaast is gekeken naar het aantal ingeschrevenen bij Woonnet Rijnmond eind 2019.

Naast de verwachte marktverwachting leeft in Schiedam en in het bijzonder binnen het Woonplusbezit een andere wens, namelijk het verkrijgen van sterkere wijken door een hogere instroom van de secundaire doelgroep, en lage middeninkomens in wijken met hoge concentraties woningen voor de primaire doelgroep. Dat leidt tot lagere concentratie van kwetsbare huishoudens in buurten en wijken. Dat verlangt een andere verdeling van de huurcategorieën: een lager aandeel voor de primaire doelgroep en een hoger aandeel voor de secundaire doelgroep en het niet-DAEB segment.

## Overige wensen

- huurcategorie 5 is over 10 jaar opgeheven: een deel van de woningen is dan geliberaliseerd en een deel is dan samengevoegd met huurcategorie 4 dat op dat moment de liberalisatiegrens als bovengrens heeft;
- woningen die nu in huurcategorie 5 worden verhuurd, kunnen of worden geliberaliseerd of in categorie 4 worden ondergebracht;
- huursegment 1 zoveel mogelijk alleen voor bijzondere doelgroepen gebruiken: circa 5% van de voorraad;
- huishoudens onder 23 jaar kunnen met een aparte clause op hun huurcontract tijdelijk korting ontvangen tot de kwaliteitskortingsgrens op hun huurwoning in huurcategorie 2 tot het moment dat zij 23 worden. Op dat moment vervalt de korting en betalen zij de reguliere huur, zo nodig gebruik makend van huurtoeslag. Hierdoor wordt meer recht gedaan aan de huurprijs van de woningen in huursegment 1. Juridisch te toetsen.



	01-04 2018	01-04 2019
Inschrijvingen	144.289	156.503
primaire doelgroep	102.573	98.209
secundaire doelgroep	24.414	34.810
overig	16.832	23.014
onbekend	470	470
Inschrijvingen met urgentie	3.672	3.956
Actief woningzoekende	91.015	99.649

## Woonnet Rijnmond

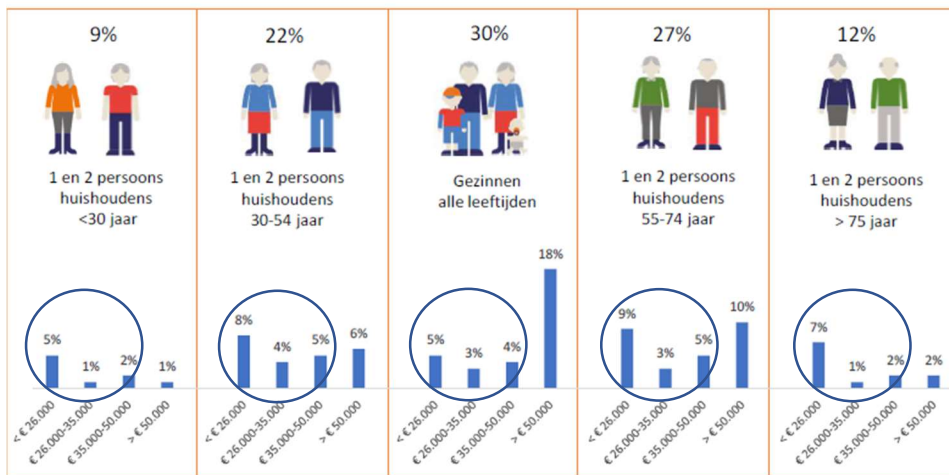
### Inschrijvingen Q1 2019

primaire doelgroep	63%	(= 74% DAEB)
secundaire doelgroep	22%	(= 26% DAEB)
overig	15%	

Bron: Woonruimtebemiddelingsmonitor regio Rotterdam Q1 t/m Q4 2019 afgezet tegen Q1 t/m Q4 2018, jan 2020



## Doelgroepen op de woningmarkt (SpringCo 2020)



Ca. 18.000 van de 37.000 huishoudens in Schiedam (bijna de helft) hebben een inkomen onder € 39.000 bruto per jaar en vallen daarmee in de doelgroep van Woonplus

Op de woningmarkt onderscheiden wij 5 hoofddoelgroepen. Deze doelgroepen kenmerken zich door de levensfase waarin huishoudens zich bevinden. De starters, kleine huishoudens tot 30 jaar. De fase daarna 30 tot 54 jaar, vaak alleen of samen werkenden, nog geen kinderen. Dan gezinnen, ongeacht de leeftijd. Dan de groep tussen 55 en 74 jaar, de empty nester, nog actief maar vaak een andere woonwens door het vertrek van kinderen. En tot slot de senioren, de 75 plussers. Hier heeft de nieuwe woonwens vaak te maken met de behoefte aan zorg. De figuur laat de verdeling in Schiedam zien, ook met inkomen. Opvallend is het hoge percentage gezinnen met een hoog inkomen.

De doelgroep van Woonplus, huishoudens met een inkomen tot € 39.000 is ca. 18.000 huishoudens.

Huursegment	Doelgroep	SpringCo	Ingeschreven Woonnet Rijnmond 2019
Tot de kwaliteitskortingsgrens	primair	5%	}
Tot 2 <sup>de</sup> aftoppingsgrens	primair	41%	} 63% (=74% DAEB)
Tot liberalisatiegrens	secundair	18%	22% (= 26% DAEB)
Boven liberalisatiegrens	niet-DAEB	37%	15%

## Huidige landelijke verdeling huurwoningen (WoON 2018)

Figuur 3.3: Huurders naar huurprijsklasse en type verhuurder, 2012, 2015 en 2018

	Corporaties			Particuliere verhuurders			Totaal		
	2012	2015	2018	2012	2015	2018	2012	2015	2018
Tot kwaliteitskortingsgrens	20%	14%	14%	20%	20%	16%	20%	15%	15%
Van kwaliteitskortingsgrens tot aftoppingsgrens	59%	53%	57%	24%	21%	23%	51%	45%	47%
Van aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	16%	24%	20%	25%	22%	21%	18%	23%	20%
Middenhuur (van liberalisatiegrens tot € 1.000)	5%	8%	8%	24%	27%	30%	9%	13%	14%
Dure huur (€ 1.000 en meer)	1%	1%	1%	8%	10%	11%	2%	3%	4%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

	Tabel	Vertaling tov 100% DAEB
Tot de kwaliteitskortingsgrens	14% primair	→ 15% DAEB, primair
Tot 2 <sup>de</sup> aftoppingsgrens	57% primair	→ 63% DAEB, primair
Tot liberalisatiegrens	20% secundair	→ 22% DAEB, secundair
Boven liberalisatiegrens	91% DAEB	
	9% niet-DAEB	

## Huurcategorieën

### Benadering verdeling DAEB

Huursegment DAEB segment		Vertaling van DAEB-deel landelijke tabel, naar 100% DAEB	Woonnet Rijnmond	Woonplus		Uitgangspunt ( <b>vet</b> )
1	Tot kwaliteitskortingsgrens	15%	74%	5%	5%	<b>Conform uitgangspunt:</b> voorbehouden voor bijzondere doelgroepen.
2	Tot 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	63%		65%	45%	Voor het aandeel 1-2 pers hh met huurtoeslag ( <b>SpringCo</b> , 65%-20%)
3	Tot 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens				20%	Voor met name gezinnen >=3 pers Aandeel gezinnen doelgroep 19% ( <b>SpringCo</b> 12% van 64% = 19%). Hiervan 4 a 5% eenoudergezin. Eenoudergezin bestaand uit 2 pers in segment 2. Het overige deel in cat. 3 (1%) is beschikbaar voor 1-2 pers hh zonder huurtoeslag.
4/5	Tot liberalisatiegrens	22%	26%	30%	30%	<b>Regio</b> , Conform 70/30 verhouding

	Huursegment	%			t.o.v. 1-1-2020
1	Tot kwaliteitskortingsgrens	5%		Bijzondere doelgroepen	-11%
2	Tot 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	45%		1-2 pers hh met huurtoeslag Inclusief deel < 23 jaar met aangepast contract*	-20%
3	Tot 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	20%		Gezinnen met en 1-2 pers hh zonder huurtoeslag	+15%
4/5	Tot liberalisatiegrens	30%		Secundaire doelgroep	+17%
	Boven liberalisatiegrens		500	Lage middeninkomens	

# Bijlage: Gebruik huursegment 5

## **Gebruik 80%-10%-10%**

De afgelopen jaren hebben we bij het duurdere sociale segment, die ondergebracht is in huursegment 5 gebruik gemaakt van de 80-10-10 regel voor de woningzoekenden met een middeninkomen voor wie het moeilijk is om aan een betaalbare woning te komen. Deze regel is ook dit jaar nog van toepassing. 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen wijzen we toe aan huurders met een laag inkomen. Dit zijn huurders met een inkomen onder de € 40.025.

De eerste 10%-regel en de tweede 10%-regel geldt als tijdelijke verruiming van het sociale huursegment 5 om de middeninkomens te bedienen. Op grond van deze regel hebben we duurdere sociale huurwoningen toegewezen aan huurders met een middeninkomen.

- *10% van de sociale huurwoningen die jaarlijks vrijkomen: toewijzing aan huishoudens met een inkomen tussen € 40.024,- en € 44.655,-.*
- *10% van de sociale huurwoningen die jaarlijks vrijkomen: toewijzing aan huishoudens met een inkomen vanaf € 44.656,-.  
Aan huurders met psychische en/of lichamelijke beperkingen wordt voorrang verleend.*

## **Waarom bedienen we de middeninkomens met een sociale huurwoning?**

Uit meerdere onderzoeken komt naar voren dat het aanbod aan betaalbare en toegankelijke huurwoningen voor middeninkomens relatief klein is (PBL). Middeninkomens hebben het dan ook moeilijk op de woningmarkt. Aan corporaties wordt gevraagd ook deze groepen te bedienen met een betaalbare huurwoning. Daarnaast wordt geadviseerd om het sociale huursegment niet alleen te beperken voor huurders met een laag inkomen, omdat dit ten koste kan gaan van de leefbaarheid in de wijken ( rapport 'Veerkracht in het corporatiebezit' (Rigo 2018).

Maar wie zijn eigenlijk de middeninkomens? Het planbureau voor de leefomgeving (PBL) onderscheidt de volgende inkomenscategorieën.

<b>Lage inkomens</b>	Huishoudens met een jaar inkomen tot € 40025 (EC-inkomensgrens)
<b>Lage Middeninkomens</b>	Huishoudens met een jaarinkomen tussen € 40025-€ 44655
<b>Hoge Middeninkomens</b>	Huishoudens met een jaarinkomen tot anderhalf keer modaal: € 44655- € 54750
<b>Hoge Inkomens</b>	Huishoudens met een jaarinkomen anderhalf keer modaal tot twee keer modaal:€ 54750- € 73000,-
<b>Hoge Inkomens</b>	Huishoudens met een jaarinkomen vanaf twee keer modaal: € 73000,-

\* Modaal inkomen 2020: € 36500 (incl. vakantiegeld)

### **Differentiëren van de EC inkomensgrens**

Door het differentiëren van de EC inkomensgrens naar huishoudgrootte wil de overheid meer middeninkomens toegang geven tot het sociale huursegment. De overheid stelt voor om de EC grenzen vast te stellen op €35.000 euro voor eenpersoonshuishoudens en op €42.000 euro voor twee- en meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2019). Aedes en de Woonbond vinden deze grenzen zijn veel te laag en hebben bovendien ervoor gepleit om onderscheid te maken naar 3 groepen: €38.000 voor eenpersoons-, €42.000 voor tweepersoons- en €52.000 voor drie- en meerpersoonshuishoudens (hierna: gezinnen) (prijspeil 2019). De overheid zal met nieuwe EC grenzen komen in 2021. Het is afwachten of de gezamenlijk lobby van Aedes en de Woonbond effect heeft op de hoogte van de EC-grenzen.

### **Kritiekpunten op huidig beleid bedienen middeninkomens**

Het bestuur van Woonplus vindt het belangrijk dat ook Middeninkomens terecht kunnen in een huurwoning van Woonplus. Maar er zijn een aantal kritiekpunten te benoemen op het huidige beleid:

- **Niet DAEB-woningen:** De bedoeling zou moeten zijn dat de Middeninkomens terecht kunnen in het niet DAEB-segment (huursegment 6). Het niet-DAEB-segment houden we tenslotte betaalbaar door bij de huurprijsvaststelling uit te gaan van de maximaal redelijke huurgrenzen van de woningwaardering .
- **Inkomensbegrenzing huursegment 5:** In enkele gevallen zijn sociale huurwoningen verhuurd aan huishoudens met een inkomen rond of boven €75.000,- Deze ontwikkeling is onwenselijk. Dergelijke huurders hebben voldoende financiële armslag om een woning in de vrije sector te huren of een woning te kopen. Als we Middeninkomens bedienen met een duurdere sociale huurwoning uit huursegment 5 moet er in ieder geval gebruik gemaakt worden van een inkomensbegrenzing.
- **Onderscheid huursegment 5 en vrije sector:** Als wij zowel de duurdere sociale huurwoningen in huursegment 5 als de vrije sectorwoningen verhuren aan de Middeninkomens, waar ligt dan het verschil? Welke huurder met een Middeninkomen krijg welke woning toegewezen?

### **Niet DAEB-woningen**

Het niet-DAEB-segment vormt slechts een zeer beperkt aandeel in het bezit van Woonplus en dergelijke woningen komen dan ook niet vaak vrij. Vanaf 2016 hebben we 46 vrije-sector-woningen verhuurd. Woonplus wil het niet DAEB-segment uitbreiden, door duurdere sociale huurwoningen over te hevelen van huursegment 5 naar huursegment 6, maar dat kost tijd. Als we de Middeninkomens ook nu nog willen bedienen, dan moeten we deze groep bedienen met de duurdere sociale huurwoningen uit huursegment 5.

### Inkomensbegrenzing huursegment 5

Bij een interne discussie over welk inkomen dan als bovengrens zou moeten worden gesteld, werd een inkomensbegrenzing van € 55.000,- genoemd. Een dergelijke bovengrens sluit goed aan bij het voorstel van de Aedes en de Woonbond uit 2019 om gezinnen met een inkomen tot € 52.000, - (peildatum 2019) toegang te geven tot het sociale huursegment, omdat een vrije-sector-woning voor deze groep vaak niet haalbaar is (gebaseerd op gegevens van het Nibud). Wij stellen ook voor om de door Aedes en Woonbond voorgestelde grenzen voor 1 persoonshuishouden (€38.000) en 2 persoonshuishouden (€42.000) te gebruiken, maar dan wel geïndexeerd naar de huidige bestaande inkomensgrenzen van € 40025 en € 44655.

Met de begrenzing van huursegment 5 kunnen we ook in het oog springende beroepsgroepen als leerkrachten, verpleegkundigen, ziekenverzorgenden en politiefunctionarissen goed bedienen.

FUNCTIE	GEMIDDELD BRUTOSALARIS	VERZAMEL INKOMEN
Verpleegkundige regulier ziekenhuis (hbo-niveau)	€2620 - €4120	€31.440- €49.440
Verpleegkundige IC	€2780 - €4580	€33.360- €54.960
Verpleegkundige verpleeghuis	€2650 - €3710	€31.800- €44.520
Verzorgende verpleeghuis	€2280 - €3130	€27.360-€37.360
Hoofdagent politie	€2060 - €3420	€24.720- €41.040
Gemeenteambtenaar met hbo-opleiding	2€600 - €3520	€31.200- €42.240
Basisschoolleraar	€2680 - €4110 euro	€32.160-€49.320

Incl eindejaarsuitkering en vakantiegeld, excl onregelmatigheid toeslag

Er is echter een probleem met de uitvoerbaarheid van een inkomensgrens van €55.000,- voor gezinnen. In Easy Match, het woonruimtesysteem van Woonnet Rijnmond, kunnen wij deze inkomensgrens niet opvoeren. Woonnet Rijnmond werkt met wettelijke grenzen (passend toewijzen en 80-10-10) en grenzen die binnen de regio in het kader van de verhuur van woningen met een middenhuur ("goedkope" vrije-sector-woningen= huurprijs tot €1060,- ) zijn vastgesteld.

- 1-persoons (€ 40.025,- tot € 60.036,-)
- meerpersoons (€ 40.025,- tot €70.036,-)

### Voorstel voor Inkomensbegrenzing huursegment 5 voor gezinnen

Wij stellen voor om de inkomensgrens van € 60.036,- voor 1-persoonshuishoudens in het middenhuur-segment te gebruiken voor aftopping van het huursegment 5 voor meerpersoonshuishoudens. Deze inkomensgrens ligt dichtbij de voorgestelde grens van €55.000,- Volgens een van de beleidsmedewerkers van de Maaskoepel is uitvoering ook binnen Easy Match dan mogelijk.

### **Onderscheid huursegment 5 en vrije sector**

De duurdere sociale huurwoningen uit segment 5 zetten we in om de doorstroom in ons bezit te bevorderen. We adverteren deze woningen met voorrang voor Schiedammers.

Wij hebben geconstateerd dat bij de verhuur van duurdere nieuwbouw eengezinswoningen (huursegment 5) het afgelopen jaar diverse huishoudens afkomstig waren uit een “goedkope” sociale huurwoning van Woonplus. Deze sociale huurwoningen konden wij weer voor verhuur aanbieden aan de primaire en secundaire doelgroep.

De vrije sectorwoningen van Woonplus zetten we in voor de regionale woningmarkt.

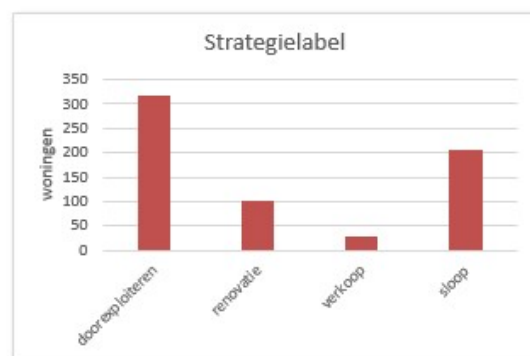
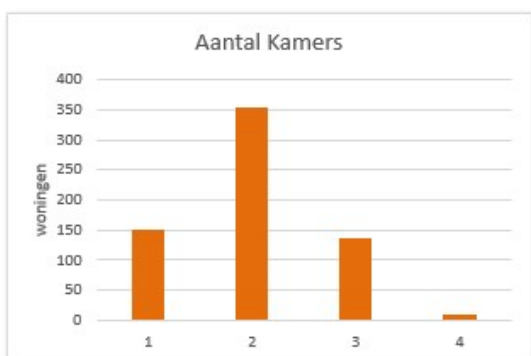
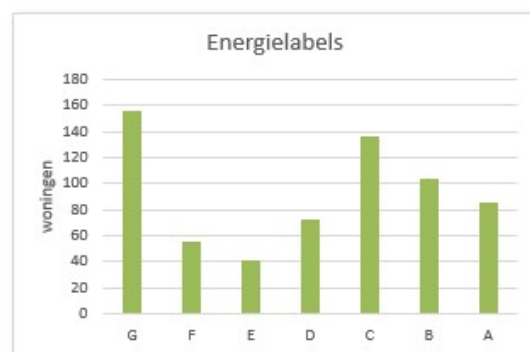
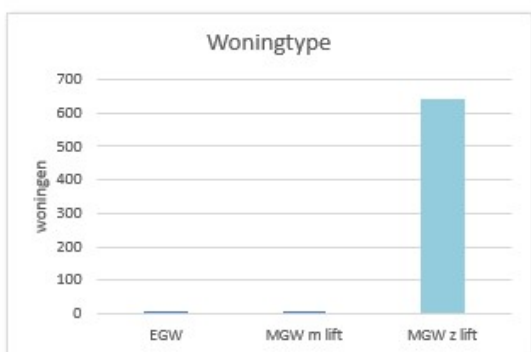
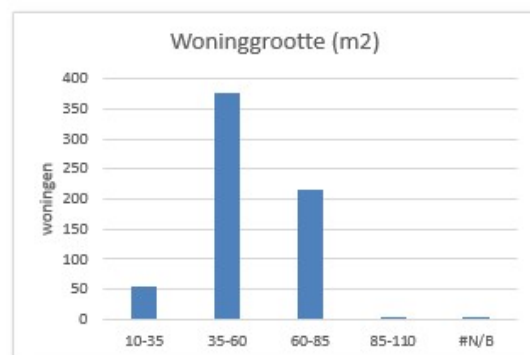
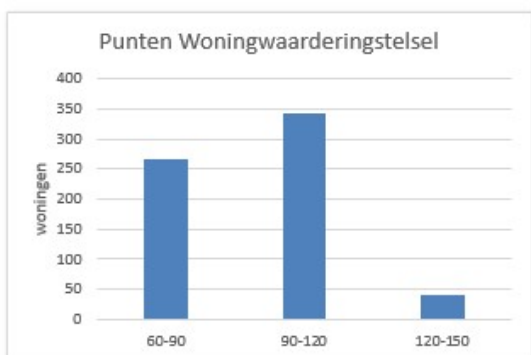
### **Maatwerk doorstroom**

Als de omstandigheden daartoe aanleiding geven, willen wij ook huishoudens met een inkomen boven € 60.036- nog bedienen met een duurdere sociale huurwoning. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn bij directe bemiddeling van “sloopurgenten”, waarbij ook huurders met een hoog inkomen recht hebben op een gelijkwaardige woning, maar bijvoorbeeld ook bij de uitvoering van het doorstroombeleid, waarbij wij huishoudens in (te) grote woningen, die schaars zijn in het bezit van Woonplus, willen verleiden om naar een kleinere, passende woning te verhuizen.

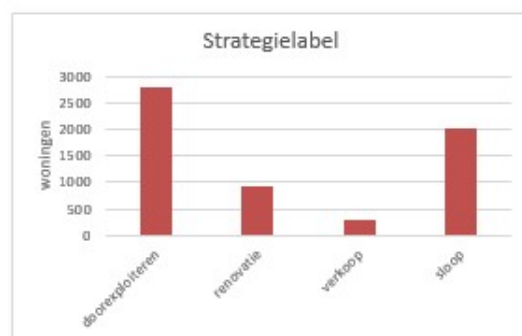
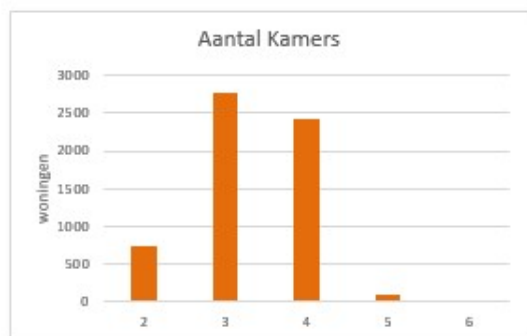
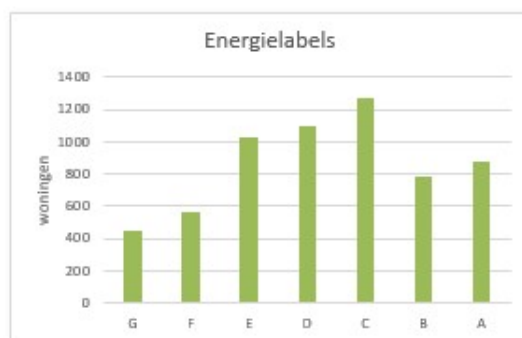
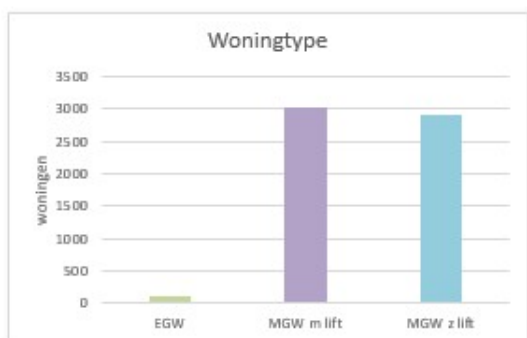
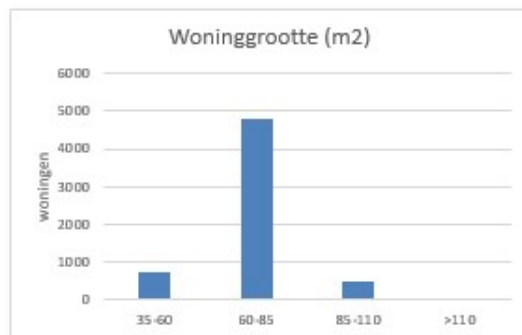
Dit maatwerk zal in een beleidsvoorstel doorstroom verder worden uitgewerkt.

# Bijlage: Kenmerken woningen

## Huursegment 1

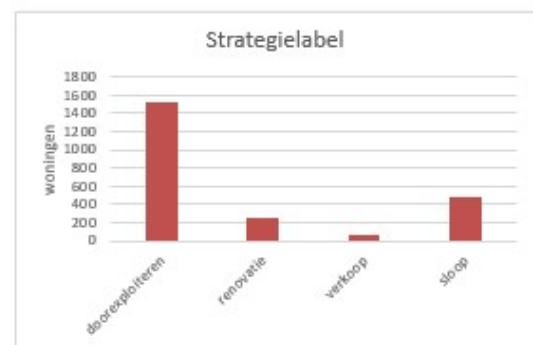
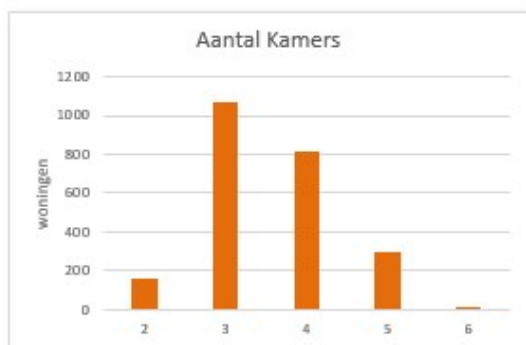
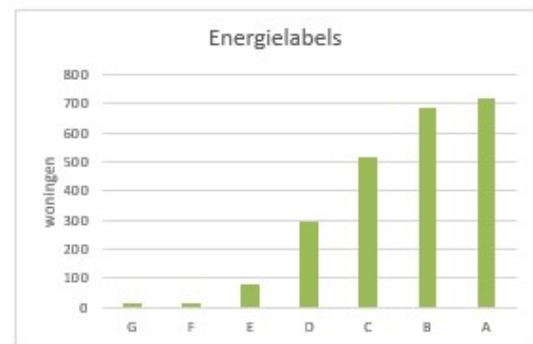
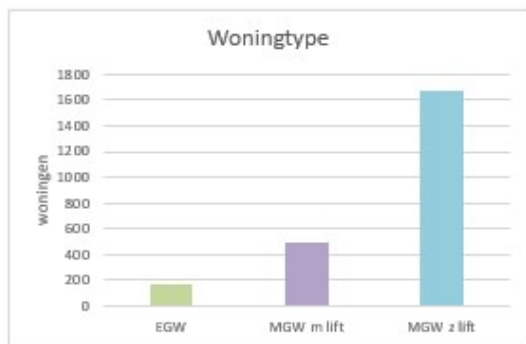
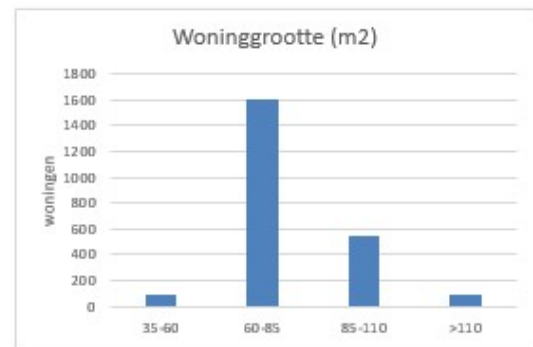
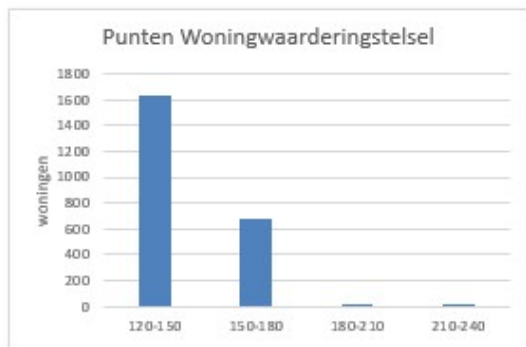


## Huursegment 2

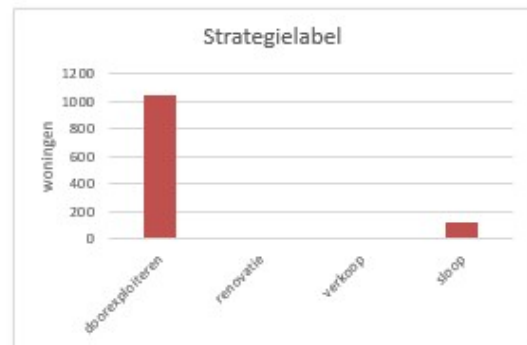
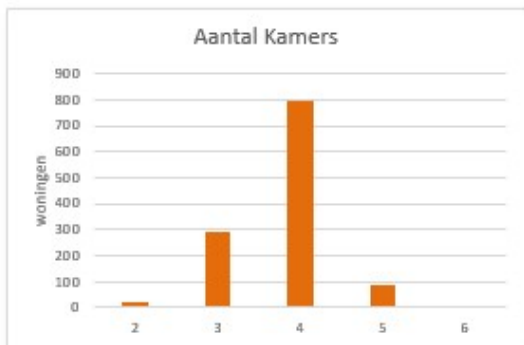
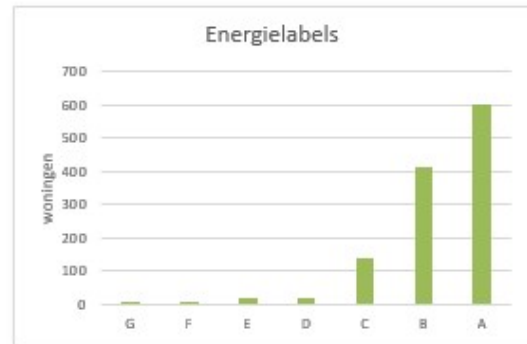
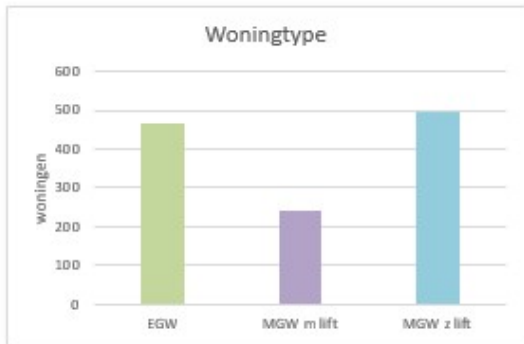
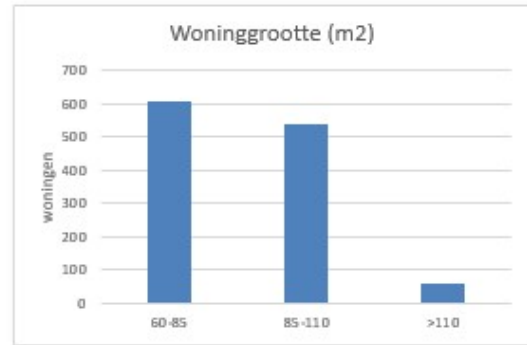
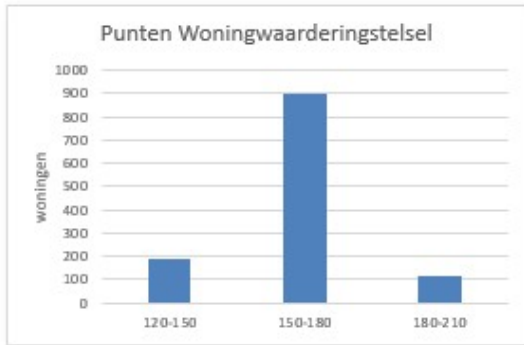




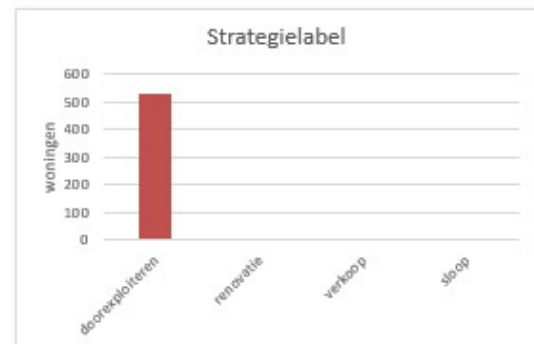
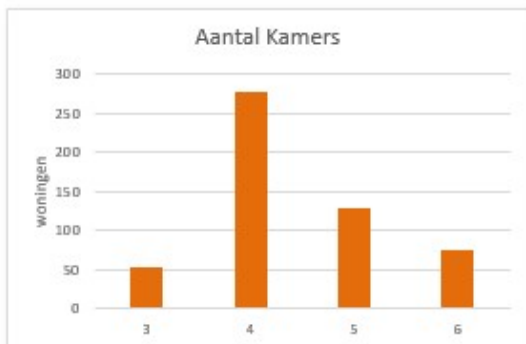
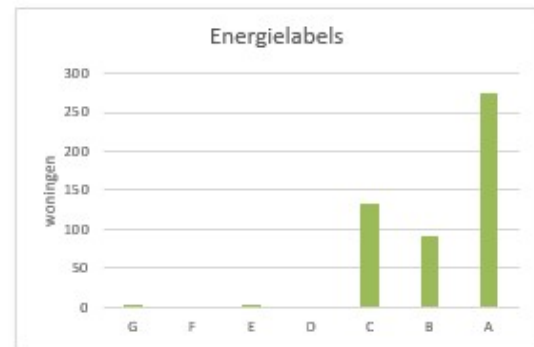
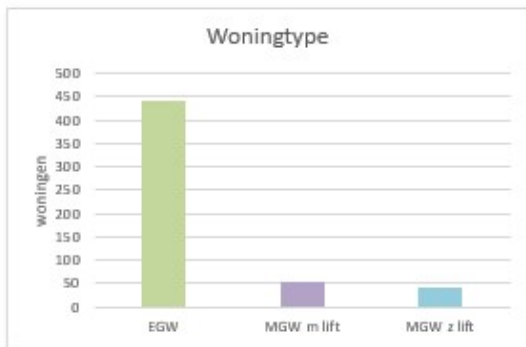
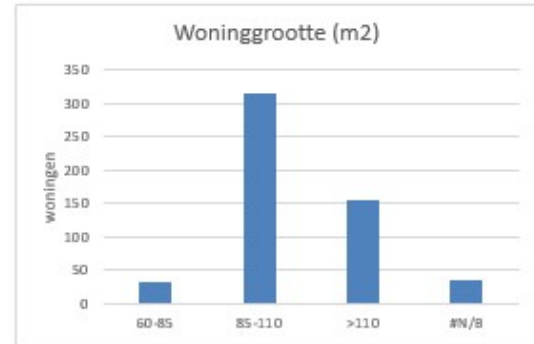
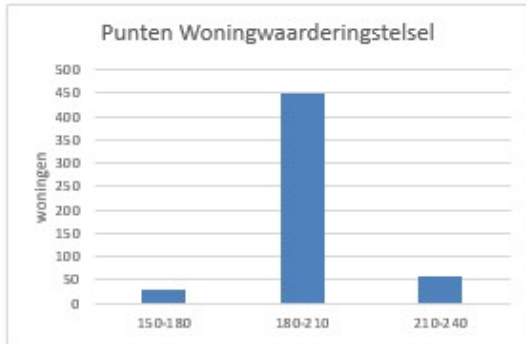
### Huursegment 3



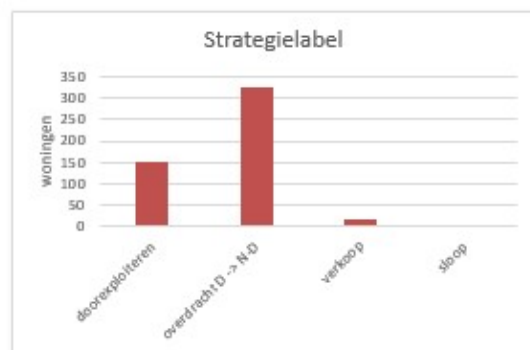
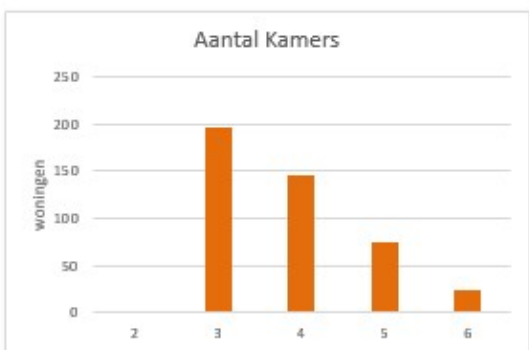
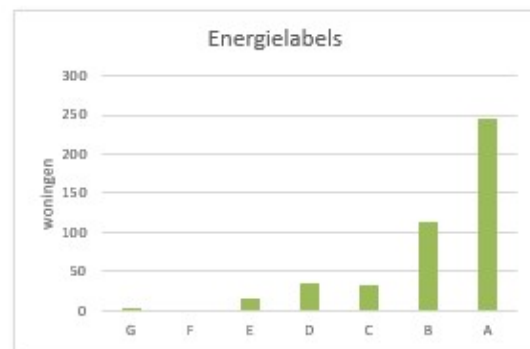
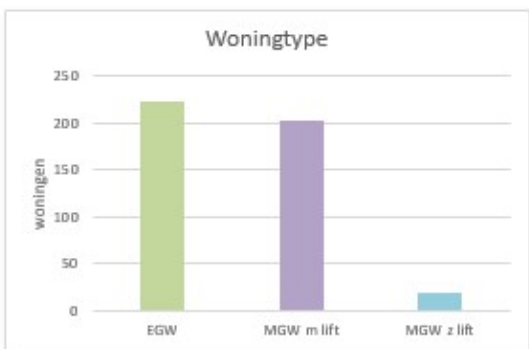
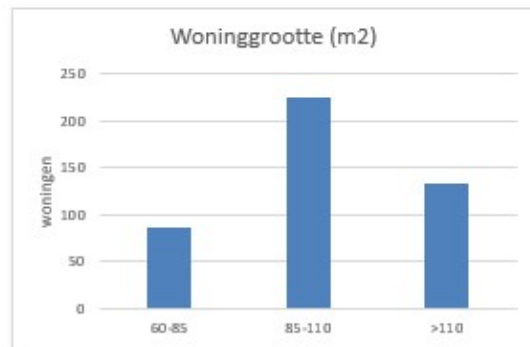
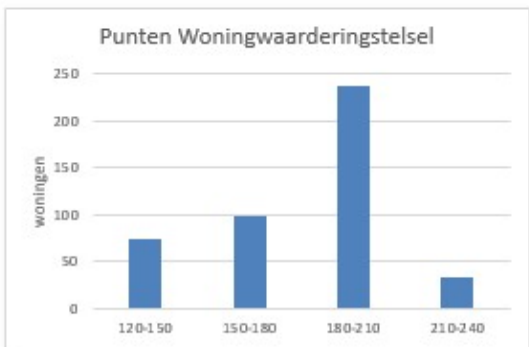
## Huursegment 4



## Huursegment 5



## Huursegment 6



# 1. Aanleiding en uitgangspunten

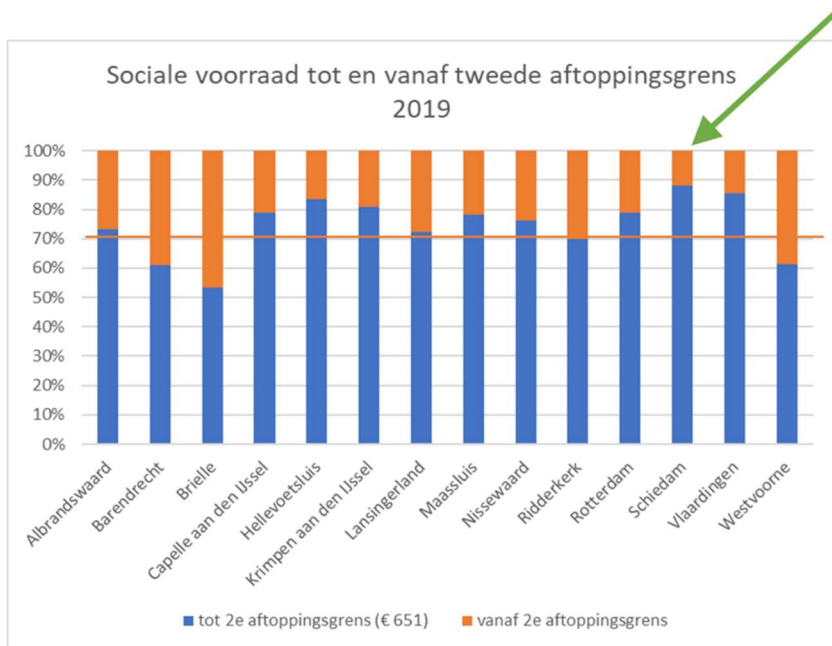
Met ons nieuwe huurbeleid geven we invulling aan onze uitgangspunten op het gebied van beschikbaarheid, bereikbaarheid, prijs-kwaliteit en leefbaarheid:

- **Beschikbaarheid**  
Voldoende woningen voor verschillende doelgroepen
- **Bereikbaarheid**  
De huur moet passend zijn bij het inkomen van een nieuwe huurder
- **Prijs-kwaliteit**  
De verschillen in kwaliteit komen tot uitdrukking in de huurprijs
- **Leefbaarheid**  
Gemengde buurten door verschillende huursegmenten

Met ons beleid willen we bijdragen aan een sterker Schiedam, met een bewonerspopulatie die passend is bij een middelgrote stad zoals Schiedam. Wij gaan ons huidige bezit de komende jaren optimaliseren en blijven investeren in goede, betaalbare en gevarieerde huisvesting voor mensen die zich moeilijk kunnen redden op de woningmarkt. Dit zijn vooral mensen met een laag inkomen, waaronder bijvoorbeeld ook mensen die behoren tot een bijzondere doelgroep, of mensen met een middeninkomen (zie bijlage 1). Huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag vormen de grootste groep en voor hen is en blijft het overgrote deel van onze woningvoorraad beschikbaar.

Wij willen onze doelgroepen de mogelijkheid geven om wooncarrière te maken in de eigen buurt, wijk of stad. Zowel in bestaande bouw als in nieuwbouw. Hierbij zetten we ons extra in voor de leefbaarheid. De beschikbaarheid, de prijs-kwaliteitverhouding en de leefbaarheid zijn aanleiding voor het aanpassen van ons huurbeleid.

Binnen de regio en de stad zien we een scheve verdeling van sociale huurwoningen. Op dit moment is slechts 13% van onze sociale voorraad beschikbaar voor de secundaire doelgroep. De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens die op basis van hun inkomen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar geen recht hebben op huurtoeslag. Zij zijn aangewezen op de voorraad vanaf de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens tot aan de liberalisatiegrens (zie overzicht prijscategorieën pagina 6). Ons aandeel van 13% van onze voorraad voor deze doelgroep is het laagste aandeel binnen de regio.



Binnen de regio zijn afspraken gemaakt<sup>1</sup> over realisatie van voldoende woningen en over een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad binnen de regio. De regionale afspraak is dat tenminste 70% van de sociale huurvoorraad van de corporaties bestaat uit woningen met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens.

Tegelijkertijd kent Schiedam hardnekkige sociaal-economische achterstanden onder de inwoners. Dit concentreert zich in toenemende mate in gebieden met veel goedkope woningen. Wij hebben de overtuiging dat het goed is als wijken gemengd zijn. En dan niet alleen inclusief qua leeftijdsgroepen en diversiteit in achtergrond, maar vooral voor wat betreft sociaal-economische opbouw.

Wij hebben een duidelijke keuze gemaakt voor menging van doelgroepen in wijken. Dat betekent dat een groter deel van de woningvoorraad beschikbaar komt voor de secundaire doelgroep. Wij streven naar beschikbaarheid van 25 tot 30% huurwoningen binnen de sociale huurvoorraad voor deze doelgroep. De huidige omvang van ons goedkope aanbod faciliteert de concentratie van huishoudens met lage inkomens. Door ons woningaanbod tot de tweede aftoppingsgrens terug te brengen tot 70-75% ontstaat een betere balans tussen Schiedam de de regio, komen we tegemoet aan de vraag (inschrijvingen woningzoekenden Woonnet Rijnmond) en geven wij de secundaire doelgroep meer ruimte.

Binnen de stad zien we ook sterke sociaal-economische verschillen tussen de wijken. Deze verschillen zien we terug in de beoordeling van de leefbaarheid en veiligheid van wijken. Met name de wijken Groenoord, Nieuwland en Oost kennen een hoge ontevredenheid en de verhuiscapaciteit van de huidige bewoners is hoog<sup>2</sup>. Voor de wijk Oost geldt dat dit voornamelijk door particuliere verhuurproblematiek wordt veroorzaakt. In deze drie wijken samen ligt ruim 65% van onze woningvoorraad. In deze wijken bevinden zich ook grotere hoeveelheden van ons goedkope bezit met een lagere kwaliteit en lagere toekomstwaarde. We zetten daarom voor heel Schiedam in op leefbare en gemengde wijken. Met het huurbeleid zetten we in op een sterkere differentiatie van huurprijzen van ons eigen bezit in de wijk.

<sup>1</sup> Regioakkoord Nieuwe Woningmarkt afspraken Regio Rotterdam

<sup>2</sup> Bron: Grote Omgevingstest 2019

De komende jaren blijven we investeren in goede, betaalbare en gevarieerde huisvesting. Het doel dat we daarbij gesteld hebben in ons ondernemingsplan is dat de kwaliteit en duurzaamheid stijgt naar het landelijk gemiddelde. We willen dat wonen in een woning en buurt van Woonplus een positieve keuze is en dat de verhuisgeneigdheid daalt. Hiervoor investeren we in de woningen, onze dienstverlening en in leefbare (gemengde) wijken. Ons uitgangspunt in het huurbeleid, is dat de huurprijzen die wij vragen zoveel mogelijk aansluiten bij de kwaliteit van onze woningen.

De bereikbaarheid van woningen (de huur moet passend zijn bij het inkomen van een nieuwe huurder) wordt vanuit de overheid gereguleerd door toewijzingsregels. Deze passen wij vanzelfsprekend toe.

### **Leeswijzer**

In de paragraaf hierna gaan we verder in op de gewenste omvang van de verschillende huurprijssegmenten waarmee we verdere invulling geven aan de beschikbaarheid van voldoende woningen voor verschillende doelgroepen. Paragraaf 3 gaat in op de kwaliteit en spreiding van huurprijssegmenten. In de laatste paragraaf maken we duidelijk op welke wijze we onze huurprijzen bepalen.

## 2. Doelstelling huurprijssegmenten

Overeenkomstig onze streefportefeuille hebben we de volgende doelen voor de omvang van de verschillende huurprijssegmenten.

Doel	Stand van zaken (1-1-2020)	Lange termijn inzet	Streefwaarde	Veranderopgave
Aandeel primair <sup>3</sup>	87%	↓	70%	- 17%
Aandeel secundair <sup>4</sup>	13%	↑	30%	+ 17%
<u>Huurprijssegment<sup>5</sup></u>				
Huursegment 1	16%	↗	5%	- 11%
Huursegment 2	64%		45%	- 19%
Huursegment 3	7%		20%	+ 13%
Huursegment 4	7%		25%	+ 18%
Huursegment 5	6%		5%	- 1%
Huursegment 6 (vrije sector)	170		500	+ 330

Voor de onderverdeling naar huurprijssegmenten is gekeken naar 2 onderzoeken en de ingeschrevenen bij Woonnet Rijnmond en de ontwikkeling ervan. Een beknopte weergave van het geraadpleegde onderzoekmateriaal is opgenomen in de bijlagen<sup>6</sup>. De verdeling van huurprijssegmenten is gebaseerd op de volgende elementen:

- 30% secundair en 70% primair (op basis van regionaal vergelijk en regionale afspraken);
- De doelgroepen op de woningmarkt in Schiedam per huishoudenstype en inkomenssegment (SpringCo);
- Vergelijk met de landelijke verdeling van het corporatiebezit naar prijsklasse (WoON2018);
- Huursegment 1 zoveel mogelijk alleen voor bijzondere doelgroepen<sup>7</sup> gebruiken: circa 5% van de voorraad;
- Huursegment 2 is gericht op huishoudens die een beroep doen op huurtoeslag. Om in aanmerking te komen voor huurtoeslag mag de huur voor 1-2 persoons huishoudens bij verhuring niet hoger zijn dan de toewijzingsgrens voor passend toewijzen van dit segment. Binnen onze voorraad is dit het grootste segment.
- Huishoudens onder 23 jaar kunnen met een aparte clausule op hun huurcontract tijdelijk korting ontvangen tot de kwaliteitskortingsgrens op hun huurwoning in huursegment 2 tot het moment dat zij 23 worden. Op dat moment vervalt de korting en betalen zij de reguliere huur, zo nodig gebruik makend van huurtoeslag. Nieuwe wetgeving m.b.t. tijdelijke huurkorting is momenteel in behandeling. Naar verwachting wordt dit in 2022 ingevoerd.
- Voor huishoudens van 3 of meer personen die een beroep doen op huurtoeslag mag de huur net iets hoger liggen dan huursegment 2. Een woning die fysiek passend is voor deze

<sup>3</sup> Primair: Huurprijssegment 1 t/m 3

<sup>4</sup> Secundair: Huurprijssegment 4 en 5

<sup>5</sup> De huurgrenzen 2021 zijn opgenomen in de overzichtstabel op pagina 6

<sup>6</sup> Bijlage: Streefwaarden huursegmenten)

<sup>7</sup> Uitstromers uit opvang- en GGZ-instellingen, ex-gedetineerden of cliënten van zorgpartners die woningen huren voor begeleid wonen.



huishoudens is vaak iets groter en daarmee duurder. Deze huishoudens kunnen een beroep doen op een woning in huursegment 3.

- Binnen het segment vanaf de tweede aftoppingsgrens tot de liberalisatiegrens<sup>8</sup> onderscheiden we twee huurprijsegmenten: segment 4 en 5. Hiervoor zien we voornamelijk twee inkomensdoelgroepen: de secundaire doelgroep en de (lokale) middeninkomens.
- Huursegment 6 breiden we uit om gemengde wijken te kunnen realiseren. Met name in wijken met veel goedkope woningen zijn commerciële ontwikkelaars en beleggers niet altijd bereid woningen in dit huursegment te realiseren. Huursegment 6 richt zich op middeninkomens.

Hieronder gaan we iets verder in op het gebruik van huursegment 5 en 6. Omdat het bedienen van middeninkomens binnen de sociale voorraad binnen Woonplus vragen oproept, gaat de bijlage over het gebruik van huursegment 5 daar nog dieper op in.

### **Huursegment 5**

De afgelopen jaren hebben we bij huursegment 5 gebruik gemaakt van de 80-10-10 regel voor de woningzoekenden met een middeninkomen. Voor hen is het moeilijk om aan een betaalbare woning te komen. Deze regel is ook in 2021 nog van toepassing, vanaf 2022 verandert de regeling. 80% Van de vrijkomende sociale huurwoningen wijzen we toe aan huurders met een laag inkomen. Dit zijn huurders met een inkomen onder € 40.025.

De eerste 10%-regel en de tweede 10%-regel geldt als tijdelijke verruiming van het sociale huursegment 5 om de middeninkomens te bedienen. Op grond van deze regel hebben we duurdere sociale huurwoningen toegewezen aan huurders met een middeninkomen.

Vanwege de woningtekorten die voornamelijk bestaan voor de middeninkomens stellen wij in segment 5 een klein specifiek deel van onze woningvoorraad voor deze huishoudens beschikbaar. Deze huurdersgroep valt op de woningmarkt makkelijk tussen wal en schip en levert een bijdrage aan de menging en sociale cohesie in onze buurten. De woningen in segment 5 zijn de woningen met de hoogste kwaliteit en prijs binnen onze sociale voorraad. Met deze woningen bevorderen we ook de doorstroom in ons bezit en zijn we beter in staat om urgenten vanuit onze stedelijke vernieuwing een andere woning te bieden. We adverteren deze woningen met voorrang voor Schiedammers.

Met de uitbreiding van huursegment 6 is het de bedoeling dat de middeninkomens in toenemende mate in dat segment een woning kunnen vinden. Naarmate het aanbod in de vrije sector toeneemt en menging van doelgroepen in de kwetsbare wijken plaats vindt, zal de urgentie afnemen om middeninkomens te huisvesten in de sociale voorraad. In de tabel op pagina 6 zijn de inkomensgrenzen aangegeven voor dit huursegment. Dit is verder toegelicht in de bijlage inkomensbegrenzing huursegment 5.

---

<sup>8</sup> Huurgrenzen in de overzichtstabel op pagina 6

## Huursegment 6

Huursegment 6 is bedoeld voor de middeninkomens. Dit segment willen we uitbreiden. Zoals reeds aangegeven valt deze huurdersgroep op de woningmarkt makkelijk tussen wal en schip en levert deze groep een bijdrage aan de menging en sociale cohesie in onze buurten. Met name in gebieden waar de menging vanuit de markt nauwelijks tot stand komt, willen we ons aanbod in dit segment uitbreiden. De inkomens zijn gedefinieerd volgens de definities in de regionale middenhuur afspraken<sup>9</sup> en opgenomen in onderstaande tabel.

De inkomensgrenzen genoemd voor het geliberaliseerd segment gelden voor vrije sector woningen met een huurprijs tot € 1060,-. Wanneer een woning een huurprijs heeft boven dit bedrag, geldt er geen begrenzing van het inkomen. In ons woningbezit gaat dit slechts om enkele woningen.

**Overzichtstabel Huurgrenzen, doelgroepen en inkomenscriteria, prijspeil 2021**

Segment	Prijscategorie streefhuren	Huurgrenzen 2021	Voorkeursdoelgroep	Huishouden	< AOW-leeftijd	> AOW-leeftijd
<b>1</b>	Tot kwaliteitskortingsgrens	Tot 442,46	Bijzondere doelgroepen/ huishoudens die een beroep doen op huurtoeslag	1 pers. 2+ pers.	t/m € 23.725 t/m € 32.200	t/m € 23.650 t/m € 32.075
<b>2</b>	Tot 1e aftoppingsgrens (laag)	442,46 tot 633,25	Huishoudens die een beroep doen op huurtoeslag	1 pers. 2+ pers.	t/m € 23.725 t/m € 32.200	t/m € 23.650 t/m € 32.075
<b>3</b>	Tot 2e aftoppingsgrens (hoog)	633,25 tot 678,66	3- en meer persoonshuishoudens die een beroep doen op huurtoeslag	1 pers. 2 pers. 3+ pers.	€ 23.726 t/m € 40.024 € 32.201 t/m € 40.024 t/m € 32.200	€ 23.651 t/m € 40.024 € 32.076 t/m € 40.024 t/m € 32.075
<b>4</b>	Tussencategorie	678,66 tot 701,50	Huishoudens die net buiten de inkomensgrenzen van huurtoeslag vallen	1 pers. 2+ pers.	€ 23.726 t/m € 40.024 € 32.201 t/m € 40.024	€ 23.651 t/m € 40.024 € 32.076 t/m € 40.024
<b>5</b>	Tot liberalisatiegrens	701,50 tot 752,33	Huishoudens met een middeninkomen net boven de staatssteungrens (voorrang voor Schiedammers)	1 pers. 2 pers. 3+ pers.	€ 23.726 t/m € 40.024 € 32.201 t/m € 44.655 € 40.025 t/m € 60.036	€ 23.651 t/m € 40.024 € 32.076 t/m € 44.655 € 40.025 t/m € 60.036
<b>6</b>	Geliberaliseerd / vrije sector	752,34 tot 1.060,00	Middeninkomens	1 pers. 2+ pers.	≥ € 40.025 t/m € 60.036 ≥ € 40.025 t/m € 70.036	≥ € 40.025 t/m € 60.036 ≥ € 40.025 t/m € 70.036

## Huurgrenzen 2021

### Huursegment 1 t/m 3

Voor de groepen die recht hebben op huurtoeslag zijn de huurgrenzen gebaseerd op de regels voor het passend toewijzen zoals vastgelegd in de Woningwet.

Corporaties zijn verplicht om woningen met een lage huurprijs toe te wijzen aan woningzoekenden

<sup>9</sup> Middenhuur afspraken, Federatieraad Maaskoepel 2020

met een laag inkomen. Dit wordt 'passend toewijzen' genoemd. Door 'passend toewijzen' krijgen huurders een woning waarvan de huur aansluit bij het inkomen. De overheid wil hiermee voorkomen dat huishoudens met de laagste inkomens in te dure woningen gaan wonen.

#### *Huursegment 4*

De bovengrens van huursegment 4 is ontstaan op basis van berekeningen van betaalbare huren voor verschillende inkomens-, huishoudens- en leeftijdsgroepen (Rapport Betaalbare Huren, NIBUD 2016). Deze grens is jaarlijks geïndexeerd. De hoogte van deze grens willen we opnieuw onderzoeken als de consequenties van verwachte wijzigingen in het toeslagenstelsel bekend zijn.

#### *Huursegment 5*

De bovengrens van huursegment 5 is de liberalisatiegrens. Dit is de maximale huurgrens voor toekenning van huurtoeslag. Deze huurgrens wordt jaarlijks van overheidswege vastgesteld.

#### *Huursegment 6*

Voor huurwoningen in de vrije sector geldt vanuit wet- en regelgeving geen maximale huurgrens. Om beschikbare middenhuurwoningen in de vrije sector ook te verhuren aan de middeninkomens hebben de corporaties verenigd in de federatie Maaskoepel afspraken gemaakt over het verhuren van woningen in dit segment. Woningzoekenden met een middeninkomen (zie tabel) krijgen voorrang bij deze woningen. Uitgangspunt is ook dat de helft van de advertenties wordt gelabeld met voorrang voor huurders van een sociale huurwoning van een corporatie uit de regio. De huurprijzen van dit segment liggen tussen de liberalisatiegrens en € 1.060,- (prijspeil 2021). Deze huurgrens sluit aan bij het Actieplan Middenhuur van de gemeente Rotterdam. De grens wordt jaarlijks geïndexeerd.

#### **Voorkeursdoelgroep**

In de tabel is per segment de voorkeursdoelgroep aangegeven. Dat is de groep waarop het betreffende segment hoofdzakelijk is gericht. Daarmee sluiten we andere groepen niet uit. Per segment zijn de inkomenscriteria naar leeftijd en huishoudensgrootte weergegeven. De sturing op bemiddeling aan de voorkeursdoelgroep vindt plaats via de woningadvertenties.

### 3. Kwaliteit en spreiding van huursegmenten

Met het huurbeleid geven we invulling aan onze doelen op het gebied van beschikbaarheid, bereikbaarheid, prijs-kwaliteit en leefbaarheid (paragraaf 1). In paragraaf 2 is de gewenste omvang van de verschillende huurprijssegmenten aangegeven. Om in de verschillende huurprijssegmenten het gewenste aantal woningen te verhuren zijn de bestaande woningen opnieuw ingedeeld in een prijssegment zodat we naar de gewenste verdeling bewegen. Hierbij verandert er niets voor de huidige bewoners van een woning. Een nieuwe huur wordt gerealiseerd bij verhuring aan een nieuwe bewoner.

Een belangrijk uitgangspunt in ons huurbeleid is dat de huurprijzen die wij vragen zoveel mogelijk aansluiten bij de kwaliteit van onze woningen. In onderstaande tabel zijn een aantal kwalitatieve kenmerken van de woningen in de verschillende huursegmenten weergegeven. Een uitgebreide weergave van kenmerken per huursegment is weergegeven in de bijlage Kenmerken woningen.

Segment	Huurgrenzen 2021	Punten woningwaardering (gemiddeld)	Gebruikoppervlak (m <sup>2</sup> , gemiddeld)	Aandeel eengezinswoningen	EnergieIndex (gemiddeld) Energielabel	Kamers (gemiddeld)	Aandeel slooplabel
<b>1</b>	Tot 442,46	95	50	0,8%	1,99 (D)	2,0	32%
<b>2</b>	442,46 tot 633,25	119	70	1,7%	1,85 (D)	3,3	33%
<b>3</b>	633,25 tot 678,66	145	79	7,5%	1,41(C)	3,5	21%
<b>4</b>	678,66 tot 701,50 <sup>10</sup>	165	87	38,8%	1,24 (B)	3,8	10%
<b>5</b>	701,50 tot 752,33	192	105	82,1%	1,14 (A)	4,4	0%
<b>6</b>	752,33 tot 1.060,00	180	98	50,1%	1,21 (B)	3,8	0%

#### Noot bij huursegment 6

In huursegment 6 verhuren wij op dit moment 170 woningen. Dit segment moet de komende jaren groeien. Deze groei komt mede tot stand doordat woningen die nu nog een lagere kwaliteit hebben, na een verbetering in dit segment worden verhuurd. Hiernaast is nieuwbouw in de afgelopen jaren wel aan segment 5 toegevoegd, terwijl in segment 6 geen nieuwe woningen zijn gerealiseerd. Dit verklaart waarom in huursegment 6 bij een aantal kenmerken de waarde lager is dan in segment 5. Hiernaast benutten we het huurbeleid om op wijkniveau tot een betere mix van prijsniveaus te komen.

<sup>10</sup> De huurprijsgrens van deze categorie is ontstaan op basis van berekeningen van betaalbare huren voor verschillende inkomens-, huishoudens- en leeftijdsgroepen (Rapport Betaalbare Huren, NIBUD 2016). Deze grens is jaarlijks geïndexeerd. De hoogte van deze grens willen we opnieuw onderzoeken als de consequenties van verwachte wijzigingen in het toeslagenstelsel bekend zijn.

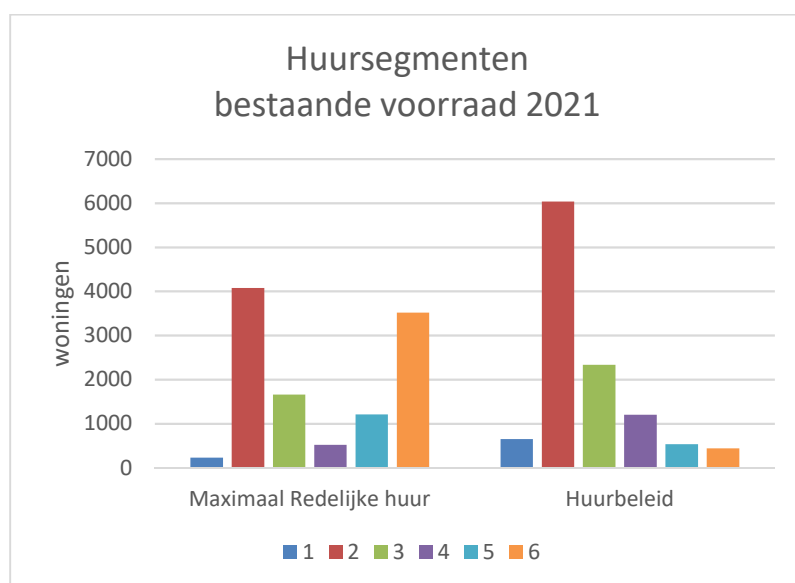
## Kwaliteit basis voor de huurprijs

De kwaliteit van de woningen vormt de basis voor de prijs van de woningen. Hierbij kijken we in de eerste plaats naar de punten volgens het woningwaarderingssysteem (wvs). Uit de punten volgens het wvs volgt de maximaal redelijke huurprijs voor een woning. Vanaf 145 wvs-punten ligt de maximaal redelijke huurprijs boven de liberalisatiegrens. De tabel laat zien dat verschillen in kwaliteit tot uitdrukking komen in de prijs.

Naast dit kwalitatieve uitgangspunt voor de huurprijs sturen we met ons huurbeleid op de beschikbaarheid van voldoende bereikbare woningen voor de verschillende doelgroepen. Omdat veel ouderen voor een bereikbare woning zijn aangewezen op een woning in huursegment 2, bevat dit segment een hoger aandeel appartementen met lift dan huursegment 3 (zie bijlage Kenmerken woningen). Dit is een kwaliteit die wij van belang vinden voor deze doelgroep, maar die we voor de beschikbaarheid van voldoende bereikbare woningen niet in de prijs tot uitdrukking kunnen laten komen. Huursegment 3 is hoofdzakelijk gericht op gezinnen met huurtoeslag. De woningen in huursegment 3 moeten daarom weer groter zijn en/of meer kamers bevatten om de gezinnen in ruimtelijke zin passend te laten wonen. Omdat deze woningen qua prijs ook bereikbaar moeten zijn, bevat dit segment juist weer weinig woningen met een lift.

Het huurbeleid zetten we ook in om gemengde buurten te realiseren. Omdat de kenmerken van vastgoed in een buurt weinig veranderlijk zijn, is het op basis van de aanwezige kenmerken niet altijd mogelijk om een ideale mix te realiseren. In veel gevallen zijn daar fysieke aanpassingen aan de woningen voor nodig, nieuwbouw, sloop of verkoop. Desondanks hebben we bij de labeling van prijssegmenten aan de woningen rekening gehouden met de samenstelling van wijken en buurten. In buurten met weinig aanbod vanuit de sociale huur hebben we geen of zeer beperkt woningen in huursegment 6 (vrije sector) geplaatst, terwijl we bijvoorbeeld in Groenord woningen met een lagere puntenwaardering na investeringen juist in huursegment 6 willen aanbieden.

Onderstaande grafiek geeft van de bestaande voorraad de verdeling van huursegmenten weer op basis van ons huurbeleid (als we alle woningen vandaag opnieuw zouden verhuren) en op basis van de maximaal redelijke huurprijs.



De tabel op pagina 9 laat zien dat verschillen in kwaliteit tot uitdrukking komen in de huurprijs. Bovenstaande grafiek laat zien wat het effect van onze maatschappelijke doelen is op de huurprijzen binnen onze voorraad. Vanuit onze maatschappelijke rol om bij te dragen aan een sterker Schiedam en voldoende bereikbare woningen beschikbaar te maken voor verschillende doelgroepen, laten we op basis van ons huurbeleid per maand ongeveer € 738.000,- aan potentiële huuropbrengst onbenut.

De grafiek laat de huursegmenten zien van de bestaande voorraad anno 2021 zoals we die toepassen bij een nieuwe verhuring. In de praktijk duurt het meerdere decennia voordat alle woningen opnieuw zijn verhuurd. In combinatie met ons investeringsprogramma (nieuwbouw, renovatie, sloop, verkoop en aankoop) verwachten we op de lange termijn (na 2040) onze streefwaarden voor de omvang van de huurprijssegmenten te realiseren.

# 4. Huurprijs van een woning

*Onder streefhuur verstaan we de huurprijs die geldt voor een nieuwe huurder van een woning.*

## Hoe komt de streefhuur van een woning tot stand?

De streefhuur komt in 3 stappen tot stand:

1. Indeling woning in huursegment (paragraaf 3)
2. Huurprijsgrens van het huursegment (tabel Huurgrenzen pagina 6)
3. Maximaal redelijke huurprijs

In deze paragraaf lichten we deze stappen toe aan de hand van voorbeelden.

### *Huursegment 1 t/m 3*

Bij een nieuwe verhuring in de segmenten 1 t/m 3 benadert de streefhuur de huurprijsgrens van het huursegment zo dicht mogelijk. Hiermee is de woning beschikbaar en betaalbaar voor de beoogde doelgroep, wordt passend toegewezen en beperken we onze financiële afslag binnen het huurprijssegment tot een minimum.

De streefhuur kan binnen het prijssegment door 2 factoren worden begrensd:

1. Door de huurprijsgrens van het huursegment
2. Door de maximaal redelijke huurprijs van de woning (WWS-punten)

Voorbeeld 1:

- Een woning is ingedeeld in huurcategorie 2.
- De huurprijsgrens van huurcategorie 2 is € 633,24.
- De maximaal redelijke huurprijs bedraagt € 667,-.
- Bij deze woning ligt de maximaal redelijke huurprijs *boven* de huurprijsgrens.
- De streefhuur voor deze woning is gelijk aan de huurprijsgrens en bedraagt € 633,24.

Voorbeeld 2:

- Een woning is ingedeeld in huurcategorie 2.
- De huurprijsgrens van huurcategorie 2 is € 633,24.
- De maximaal redelijke huurprijs bedraagt € 593,-.
- Bij deze woning ligt de maximaal redelijke huurprijs *beneden* de huurprijsgrens.
- De streefhuur van deze woning is gelijk aan de maximaal redelijke huurprijs en bedraagt € 593,-.

### *Huursegment 4 en 5*

Ook in huursegment 4 en 5 benadert de streefhuur de huurprijsgrens van het huursegment in principe zo dicht mogelijk. De streefhuur wordt in deze segmenten door dezelfde 2 factoren begrensd:

1. Door de huurprijsgrens van het huursegment
2. Door de maximaal redelijke huurprijs van de woning (WWS-punten)

In segment 4 en 5 komt het minder vaak voor dat de huurprijs wordt begrensd door de maximaal redelijke huurprijs. Dit zijn woningen die bijvoorbeeld jonger zijn, een hogere WOZ-waarde hebben, of een hogere energieprestatie. Hierdoor hebben de woningen meer WWS-punten en een maximaal redelijke huurprijs die vaker boven de huurprijsgrens van het huursegment ligt. De streefhuur wordt daarom veel vaker dan in huursegment 1 t/m 3 bepaald door de huurprijsgrens van het huursegment.

### *Huursegment 6*

In huursegment 6 -de vrije sector- is onze streefhuur gelijk aan 85% van de maximaal redelijke huurprijs, met een minimum van €752,33. Hierdoor blijft iets meer dan de helft van dit segment beschikbaar tussen €750 en €850 en kan het een goede bijdrage leveren aan de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor middeninkomens, doorstroming vanuit de sociale voorraad en de realisatie van gemengde wijken.

## **Betaalbaarheid en aftopping van huurprijzen**

### Noot:

*Met dit huurbeleid stellen we géén beleid vast met betrekking tot jaarlijkse huuraanpassingen. Dat doen we jaarlijks op basis van de geldende regelgeving.*

De huurprijs van woningen met een streefhuur tot de liberalisatiegrens blijft bij jaarlijkse huuraanpassingen beneden de liberalisatiegrens. De betaalbaarheid wordt geborgd door huurtoeslag.

Uitzondering: Voor woningen waar de huurder in aanmerking komt voor inkomensafhankelijke huurverhoging kan een uitzondering worden gemaakt. Deze huurders kunnen met hun inkomen een huur betalen die beter past bij de waarde van de woning. Inkomensafhankelijke huurverhoging kan de doorstroming en de beschikbaarheid van woningen voor de primaire en secundaire doelgroep bevorderen. Bij huuraanpassingen bedraagt de nieuwe huurprijs ten hoogste 95% van de maximaal redelijke huurprijs.



# Bijlage: Doelgroepen Woonplus Schiedam

Woonplus maakt onderscheid in twee hoofdgroepen huurders:

- A. **huishoudens met een jaarinkomen<sup>11</sup> tot € 40.024** (de EU-doelgroep) voor wie onze DAEB-woningen (maandhuur tot € 752,33) hoofdzakelijk bestemd zijn en
- B. **middeninkomens en doorstromers** met een jaarinkomen<sup>12</sup> vanaf € 40.024 tot € 60.036 voor eenpersoonshuishoudens en tot € 70.036 voor meerpersoonshuishoudens. Voor deze groep zetten we hoofdzakelijk onze niet-DAEB-woningen in. Deze huurdersgroep valt op de woningmarkt makkelijk tussen wal en schip en levert een bijdrage aan de menging en sociale cohesie in onze buurten. Veelal behoren ook de doorstomers tot deze groep.

De EU-doelgroep kan nader worden uitgesplitst in de onderstaande groepen:

## Primaire doelgroep

De primaire doelgroep van een woningcorporatie bestaat uit huishoudens die op het moment van woningtoewijzing beschikken over een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens.

## Secundaire doelgroep

De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens die op het moment van woningtoewijzing een inkomen hebben tussen de huurtoeslaggrens en de EC-inkomensgrens. Dat betekent alle huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en € 40.024 (prijspeil 2021). Deze huishoudens komen in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar hebben geen recht op huurtoeslag.

- A1. **bijzondere doelgroepen.** Dit zijn klanten aan wie 1) via directe bemiddeling woningen worden verhuurd. Concreet gaat het om uitstromers uit opvang- en GGZ-instellingen (Eerder thuis), ex-gedetineerden of voor wie 2) door zorgpartners (Enver, Pameijer etc.) meerjarig woningen bij ons worden gehuurd voor begeleid wonen.
- A2. **statushouders.** Via de gemeente wijst het COA jaarlijks een aantal te huisvesten nieuwkomers met verblijfsstatus toe voor een passende woning bij Woonplus Schiedam.
- A3. **senioren** (Langer thuis). De groep kwetsbare Schiedammers die moet wonen met zorg groeit. Dit maakt dat Woonplus daarvoor aanbod moet hebben.
- A4. **gezinnen met kinderen.** Een kansrijke start in de maatschappij gaat samen met voldoende ruimte voor zelfontplooiing (of dat nu om huiswerk of hobby's gaat). De woning waarin wordt opgegroeid moet zich hiervoor qua aantal kamers en typologie lenen.
- A5. **starters en young potentials.** Startende Schiedammers willen op enig moment een eigen stek ook als ze (nog) ongebonden zijn. Naast hen dragen jonge hoger opgeleide kenniswerkers doorgaans bij aan dynamische woonmilieus. Schiedam wordt door de centrale ligging en OV-ontsluiting deze groepen steeds aantrekkelijker. Waar buurt en vastgoed zich ervoor lenen, hebben we aanbod voor dit jonge deel binnen onze klantgroep.

---

<sup>11</sup> Prijspeil 2020

<sup>12</sup> Conform de regionale middenhuurafspraken 2020. In het ondernemingsplan is de groep middeninkomens beperkt tot de *lage* middeninkomens (jaarinkomen vanaf € 39.055 tot ongeveer € 55.000, prijsspeil 2020).

# Bijlage: Nieuwe streefwaarden huursegmenten

## Aandachtpunten vooraf

- Er zijn nu (2020) 3 verschillende huur- en inkomenstabellen ‘in de lucht’ die op geen enkele manier op elkaar aansluiten:
  - Huur- en inkomenstabel voor passend toewijzen (wettelijk vastgesteld);
  - Inkomenstabel voor huurtoeslag (wettelijk vastgesteld);
  - Huur- en inkomenstabel sociaal huurakkoord voor maatwerk afprijzing/bevriezing bij inkomensterugval.

Wij hanteren voor bepaling van de huursegmenten de huur- en inkomensgrenzen voor het passend toewijzen.

- Schommeling huur(segment)

Wat zorgt ervoor dat woningen kunnen wijzigen van huursegment gedurende bewoning?

Dit wordt veroorzaakt door de schommeling van de woningwaardering. Met name de onderdelen WOZ en Energie-index, de wijze waarop de WOZ jaarlijks in de WWS wordt berekend en verandering in regelgeving (denk aan de jarenlange bevriezing van de liberalisatiegrens) maken dat het aantal woningwaarderingpunten jaarlijks fluctueert. Dit kan dusdanige effecten hebben dat het soms noodzakelijk is woningen af te prijzen of in een ander huursegment onder te brengen om de woningen passend te kunnen toewijzen, financieel en fysiek passend bij een inkomensdoelgroep. Hierdoor is het niet zinvol om op woningniveau getalsmatig de huursegmenten vast te pinnen of vast te houden aan vaste percentages. Dit zal jaarlijks op onderdelen aanpassing behoeven en dus altijd een bewegend beeld geven. Er moet worden gestuurd op een onderling verhoudingsgetal voor de huursegmenten afzonderlijk en de primaire en secundaire doelgroep als totalen van de woningvoorraad van Woonplus.

## Aanpak

Gebruikelijk is te kijken naar de verwachte vraag op de woningmarkt. Divers onderzoek toont aan dat het aandeel 1- en 2 persoonshuishoudens de komende jaren toeneemt, onder andere door het toenemend aandeel empty nesters en senioren met een laag inkomen.

Om de gewenste percentages voor Woonplus te kunnen bepalen is gekeken naar 2 onderzoeken:


1. WoON 2018, de landelijke verdeling onder het corporatiebezit naar prijsklasse;
2. SpringCo 2020, de doelgroepen op de woningmarkt in Schiedam per huishoudentype en inkomenssegment.

Daarnaast is gekeken naar het aantal ingeschrevenen bij Woonnet Rijnmond eind 2019.

Naast de verwachte markt vraag leeft in Schiedam en in het bijzonder binnen het Woonplusbezit een andere wens, namelijk het verkrijgen van sterkere wijken door een hogere instroom van de secundaire doelgroep, en lage middeninkomens in wijken met hoge concentraties woningen voor de primaire doelgroep. Dat leidt tot lagere concentratie van kwetsbare huishoudens in buurten en wijken. Dat verlangt een andere verdeling van de huurcategorieën: een lager aandeel voor de primaire doelgroep en een hoger aandeel voor de secundaire doelgroep en het niet-DAEB segment.

## Overige wensen

- huurcategorie 5 is over 10 jaar opgeheven: een deel van de woningen is dan geliberaliseerd en een deel is dan samengevoegd met huurcategorie 4 dat op dat moment de liberalisatiegrens als bovengrens heeft;
- woningen die nu in huurcategorie 5 worden verhuurd, kunnen of worden geliberaliseerd of in categorie 4 worden ondergebracht;
- huursegment 1 zoveel mogelijk alleen voor bijzondere doelgroepen gebruiken: circa 5% van de voorraad;
- huishoudens onder 23 jaar kunnen met een aparte clause op hun huurcontract tijdelijk korting ontvangen tot de kwaliteitskortingsgrens op hun huurwoning in huurcategorie 2 tot het moment dat zij 23 worden. Op dat moment vervalt de korting en betalen zij de reguliere huur, zo nodig gebruik makend van huurtoeslag. Hierdoor wordt meer recht gedaan aan de huurprijs van de woningen in huursegment 1. Juridisch te toetsen.



	01-04 2018	01-04 2019
Inschrijvingen	144.289	156.503
primaire doelgroep	102.573	98.209
secundaire doelgroep	24.414	34.810
overig	16.832	23.014
onbekend	470	470
Inschrijvingen met urgentie	3.672	3.956
Actief woningzoekende	91.015	99.649

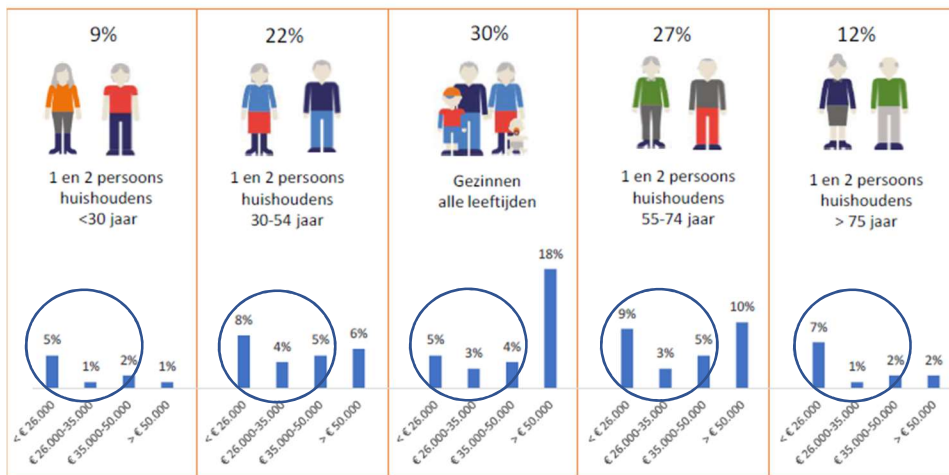
## Woonnet Rijnmond

### Inschrijvingen Q1 2019

primaire doelgroep	63%	(= 74% DAEB)
secundaire doelgroep	22%	(= 26% DAEB)
overig	15%	

Bron: Woonruimtebemiddelingsmonitor regio Rotterdam Q1 t/m Q4 2019 afgezet tegen Q1 t/m Q4 2018, jan 2020

## Doelgroepen op de woningmarkt (SpringCo 2020)



Ca. 18.000 van de 37.000 huishoudens in Schiedam (bijna de helft) hebben een inkomen onder € 39.000 bruto per jaar en vallen daarmee in de doelgroep van Woonplus

Op de woningmarkt onderscheiden wij 5 hoofddoelgroepen. Deze doelgroepen kenmerken zich door de levensfase waarin huishoudens zich bevinden. De starters, kleine huishoudens tot 30 jaar. De fase daarna 30 tot 54 jaar, vaak alleen of samen werkenden, nog geen kinderen. Dan gezinnen, ongeacht de leeftijd. Dan de groep tussen 55 en 74 jaar, de empty nester, nog actief maar vaak een andere woonwens door het vertrek van kinderen. En tot slot de senioren, de 75 plussers. Hier heeft de nieuwe woonwens vaak te maken met de behoefte aan zorg. De figuur laat de verdeling in Schiedam zien, ook met inkomen. Opvallend is het hoge percentage gezinnen met een hoog inkomen.

De doelgroep van Woonplus, huishoudens met een inkomen tot € 39.000 is ca. 18.000 huishoudens.

Huursegment	Doelgroep	SpringCo	Ingeschreven Woonnet Rijnmond 2019
Tot de kwaliteitskortingsgrens	primair	5%	}
Tot 2 <sup>de</sup> aftoppingsgrens	primair	41%	} 63% (=74% DAEB)
Tot liberalisatiegrens	secundair	18%	22% (= 26% DAEB)
Boven liberalisatiegrens	niet-DAEB	37%	15%

## Huidige landelijke verdeling huurwoningen (WoON 2018)

Figuur 3.3: Huurders naar huurprijsklasse en type verhuurder, 2012, 2015 en 2018

	Corporaties			Particuliere verhuurders			Totaal		
	2012	2015	2018	2012	2015	2018	2012	2015	2018
Tot kwaliteitskortingsgrens	20%	14%	14%	20%	20%	16%	20%	15%	15%
Van kwaliteitskortingsgrens tot aftoppingsgrens	59%	53%	57%	24%	21%	23%	51%	45%	47%
Van aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	16%	24%	20%	25%	22%	21%	18%	23%	20%
Middenhuur (van liberalisatiegrens tot € 1.000)	5%	8%	8%	24%	27%	30%	9%	13%	14%
Dure huur (€ 1.000 en meer)	1%	1%	1%	8%	10%	11%	2%	3%	4%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

	Tabel	Vertaling tov 100% DAEB
Tot de kwaliteitskortingsgrens	14% primair	→ 15% DAEB, primair
Tot 2 <sup>de</sup> aftoppingsgrens	57% primair	→ 63% DAEB, primair
Tot liberalisatiegrens	20% secundair	→ 22% DAEB, secundair
Boven liberalisatiegrens	91% DAEB	
	9% niet-DAEB	

## Huurcategorieën

### Benadering verdeling DAEB

Huursegment DAEB segment		Vertaling van DAEB-deel landelijke tabel, naar 100% DAEB	Woonnet Rijnmond	Woonplus		Uitgangspunt ( <b>vet</b> )
1	Tot kwaliteitskortingsgrens	15%	74%	5%	5%	<b>Conform uitgangspunt:</b> voorbehouden voor bijzondere doelgroepen.
2	Tot 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	63%		65%	45%	Voor het aandeel 1-2 pers hh met huurtoeslag ( <b>SpringCo</b> , 65%-20%)
3	Tot 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens				20%	Voor met name gezinnen >=3 pers Aandeel gezinnen doelgroep 19% ( <b>SpringCo</b> 12% van 64% = 19%). Hiervan 4 a 5% eenoudergezin. Eenoudergezin bestaand uit 2 pers in segment 2. Het overige deel in cat. 3 (1%) is beschikbaar voor 1-2 pers hh zonder huurtoeslag.
4/5	Tot liberalisatiegrens	22%	26%	30%	30%	<b>Regio</b> , Conform 70/30 verhouding

	Huursegment	%		t.o.v. 1-1-2020
1	Tot kwaliteitskortingsgrens	5%		-11%
2	Tot 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	45%		-20%
3	Tot 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	20%		+15%
4/5	Tot liberalisatiegrens	30%		+17%
	Boven liberalisatiegrens		500	Lage middeninkomens

# Bijlage: Gebruik huursegment 5

## **Gebruik 80%-10%-10%**

De afgelopen jaren hebben we bij het duurdere sociale segment, die ondergebracht is in huursegment 5 gebruik gemaakt van de 80-10-10 regel voor de woningzoekenden met een middeninkomen voor wie het moeilijk is om aan een betaalbare woning te komen. Deze regel is ook dit jaar nog van toepassing. 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen wijzen we toe aan huurders met een laag inkomen. Dit zijn huurders met een inkomen onder de € 40.025.

De eerste 10%-regel en de tweede 10%-regel geldt als tijdelijke verruiming van het sociale huursegment 5 om de middeninkomens te bedienen. Op grond van deze regel hebben we duurdere sociale huurwoningen toegewezen aan huurders met een middeninkomen.

- *10% van de sociale huurwoningen die jaarlijks vrijkomen: toewijzing aan huishoudens met een inkomen tussen € 40.024,- en € 44.655,-.*
- *10% van de sociale huurwoningen die jaarlijks vrijkomen: toewijzing aan huishoudens met een inkomen vanaf € 44.656,-.  
Aan huurders met psychische en/of lichamelijke beperkingen wordt voorrang verleend.*

## **Waarom bedienen we de middeninkomens met een sociale huurwoning?**

Uit meerdere onderzoeken komt naar voren dat het aanbod aan betaalbare en toegankelijke huurwoningen voor middeninkomens relatief klein is (PBL). Middeninkomens hebben het dan ook moeilijk op de woningmarkt. Aan corporaties wordt gevraagd ook deze groepen te bedienen met een betaalbare huurwoning. Daarnaast wordt geadviseerd om het sociale huursegment niet alleen te beperken voor huurders met een laag inkomen, omdat dit ten koste kan gaan van de leefbaarheid in de wijken (rapport 'Veerkracht in het corporatiebezit' (Rigo 2018).

Maar wie zijn eigenlijk de middeninkomens? Het planbureau voor de leefomgeving (PBL) onderscheidt de volgende inkomenscategorieën.

<b>Lage inkomens</b>	Huishoudens met een jaar inkomen tot € 40025 (EC-inkomensgrens)
<b>Lage Middeninkomens</b>	Huishoudens met een jaarinkomen tussen € 40025-€ 44655
<b>Hoge Middeninkomens</b>	Huishoudens met een jaarinkomen tot anderhalf keer modaal: € 44655- € 54750
<b>Hoge Inkomens</b>	Huishoudens met een jaarinkomen anderhalf keer modaal tot twee keer modaal:€ 54750- € 73000,-
<b>Hoge Inkomens</b>	Huishoudens met een jaarinkomen vanaf twee keer modaal: € 73000,-

\* Modaal inkomen 2020: € 36500 (incl. vakantiegeld)

### **Differentiëren van de EC inkomensgrens**

Door het differentiëren van de EC inkomensgrens naar huishoudgrootte wil de overheid meer middeninkomens toegang geven tot het sociale huursegment. De overheid stelt voor om de EC grenzen vast te stellen op €35.000 euro voor eenpersoonshuishoudens en op €42.000 euro voor twee- en meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2019). Aedes en de Woonbond vinden deze grenzen zijn veel te laag en hebben bovendien ervoor gepleit om onderscheid te maken naar 3 groepen: €38.000 voor eenpersoons-, €42.000 voor tweepersoons- en €52.000 voor drie- en meerpersoonshuishoudens (hierna: gezinnen) (prijspeil 2019). De overheid zal met nieuwe EC grenzen komen in 2021. Het is afwachten of de gezamenlijk lobby van Aedes en de Woonbond effect heeft op de hoogte van de EC-grenzen.

### **Kritiekpunten op huidig beleid bedienen middeninkomens**

Het bestuur van Woonplus vindt het belangrijk dat ook Middeninkomens terecht kunnen in een huurwoning van Woonplus. Maar er zijn een aantal kritiekpunten te benoemen op het huidige beleid:

- **Niet DAEB-woningen:** De bedoeling zou moeten zijn dat de Middeninkomens terecht kunnen in het niet DAEB-segment (huursegment 6). Het niet-DAEB-segment houden we tenslotte betaalbaar door bij de huurprijsvaststelling uit te gaan van de maximaal redelijke huurgrenzen van de woningwaardering .
- **Inkomensbegrenzing huursegment 5:** In enkele gevallen zijn sociale huurwoningen verhuurd aan huishoudens met een inkomen rond of boven €75.000,- Deze ontwikkeling is onwenselijk. Dergelijke huurders hebben voldoende financiële armslag om een woning in de vrije sector te huren of een woning te kopen. Als we Middeninkomens bedienen met een duurdere sociale huurwoning uit huursegment 5 moet er in ieder geval gebruik gemaakt worden van een inkomensbegrenzing.
- **Onderscheid huursegment 5 en vrije sector:** Als wij zowel de duurdere sociale huurwoningen in huursegment 5 als de vrije sectorwoningen verhuren aan de Middeninkomens, waar ligt dan het verschil? Welke huurder met een Middeninkomen krijg welke woning toegewezen?

### **Niet DAEB-woningen**

Het niet-DAEB-segment vormt slechts een zeer beperkt aandeel in het bezit van Woonplus en dergelijke woningen komen dan ook niet vaak vrij. Vanaf 2016 hebben we 46 vrije-sector-woningen verhuurd. Woonplus wil het niet DAEB-segment uitbreiden, door duurdere sociale huurwoningen over te hevelen van huursegment 5 naar huursegment 6, maar dat kost tijd. Als we de Middeninkomens ook nu nog willen bedienen, dan moeten we deze groep bedienen met de duurdere sociale huurwoningen uit huursegment 5.

### Inkomensbegrenzing huursegment 5

Bij een interne discussie over welk inkomen dan als bovengrens zou moeten worden gesteld, werd een inkomensbegrenzing van € 55.000,- genoemd. Een dergelijke bovengrens sluit goed aan bij het voorstel van de Aedes en de Woonbond uit 2019 om gezinnen met een inkomen tot € 52.000, - (peildatum 2019) toegang te geven tot het sociale huursegment, omdat een vrije-sector-woning voor deze groep vaak niet haalbaar is (gebaseerd op gegevens van het Nibud). Wij stellen ook voor om de door Aedes en Woonbond voorgestelde grenzen voor 1 persoonshuishouden (€38.000) en 2 persoonshuishouden (€42.000) te gebruiken, maar dan wel geïndexeerd naar de huidige bestaande inkomensgrenzen van € 40025 en € 44655.

Met de begrenzing van huursegment 5 kunnen we ook in het oog springende beroepsgroepen als leerkrachten, verpleegkundigen, ziekenverzorgenden en politiefunctionarissen goed bedienen.

FUNCTIE	GEMIDDELD BRUTOSALARIS	VERZAMEL INKOMEN
Verpleegkundige regulier ziekenhuis (hbo-niveau)	€2620 - €4120	€31.440- €49.440
Verpleegkundige IC	€2780 - €4580	€33.360- €54.960
Verpleegkundige verpleeghuis	€2650 - €3710	€31.800- €44.520
Verzorgende verpleeghuis	€2280 - €3130	€27.360-€37.360
Hoofdagent politie	€2060 - €3420	€24.720- €41.040
Gemeenteambtenaar met hbo-opleiding	2€600 - €3520	€31.200- €42.240
Basisschoolleraar	€2680 - €4110 euro	€32.160-€49.320

Incl eindejaarsuitkering en vakantiegeld, excl onregelmatigheid toeslag

Er is echter een probleem met de uitvoerbaarheid van een inkomensgrens van €55.000,- voor gezinnen. In Easy Match, het woonruimtesysteem van Woonnet Rijnmond, kunnen wij deze inkomensgrens niet opvoeren. Woonnet Rijnmond werkt met wettelijke grenzen (passend toewijzen en 80-10-10) en grenzen die binnen de regio in het kader van de verhuur van woningen met een middenhuur ("goedkope" vrije-sector-woningen= huurprijs tot €1060,- ) zijn vastgesteld.

- 1-persoons (€ 40.025,- tot € 60.036,-)
- meerpersoons (€ 40.025,- tot €70.036,-)

### Voorstel voor Inkomensbegrenzing huursegment 5 voor gezinnen

Wij stellen voor om de inkomensgrens van € 60.036,- voor 1-persoonshuishoudens in het middenhuur-segment te gebruiken voor aftopping van het huursegment 5 voor meerpersoonshuishoudens. Deze inkomensgrens ligt dichtbij de voorgestelde grens van €55.000,- Volgens een van de beleidsmedewerkers van de Maaskoepel is uitvoering ook binnen Easy Match dan mogelijk.



### **Onderscheid huursegment 5 en vrije sector**

De duurdere sociale huurwoningen uit segment 5 zetten we in om de doorstroom in ons bezit te bevorderen. We adverteren deze woningen met voorrang voor Schiedammers.

Wij hebben geconstateerd dat bij de verhuur van duurdere nieuwbouw eengezinswoningen (huursegment 5) het afgelopen jaar diverse huishoudens afkomstig waren uit een “goedkope” sociale huurwoning van Woonplus. Deze sociale huurwoningen konden wij weer voor verhuur aanbieden aan de primaire en secundaire doelgroep.

De vrije sectorwoningen van Woonplus zetten we in voor de regionale woningmarkt.

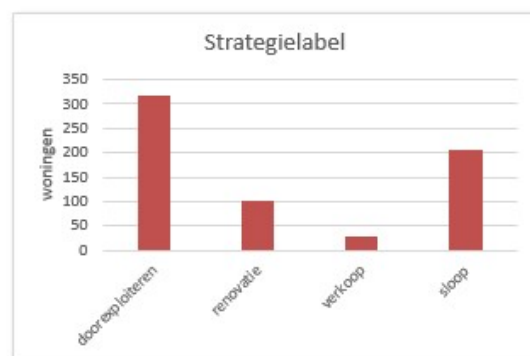
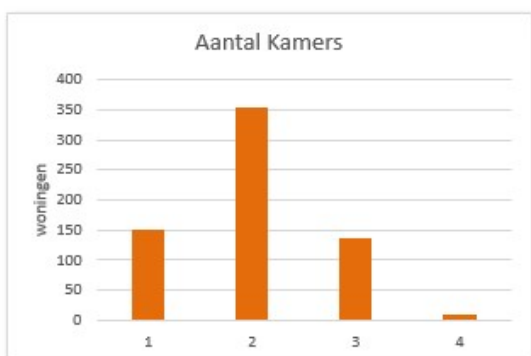
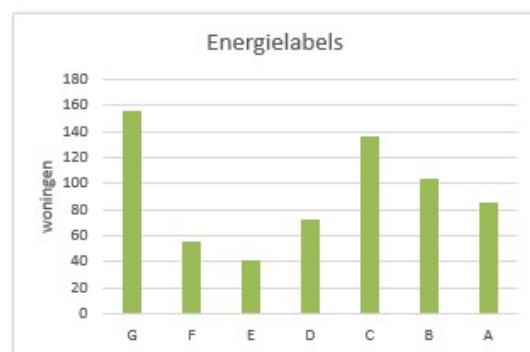
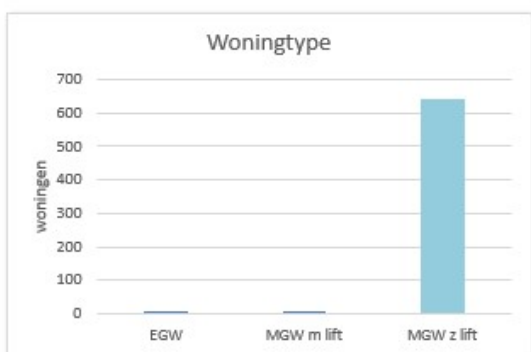
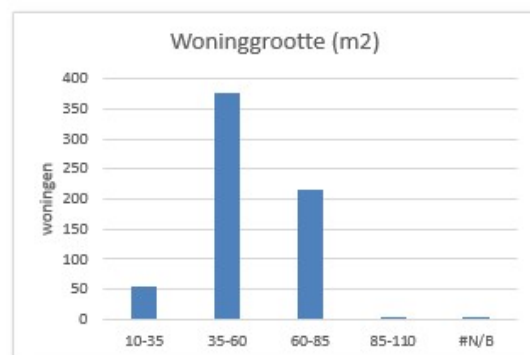
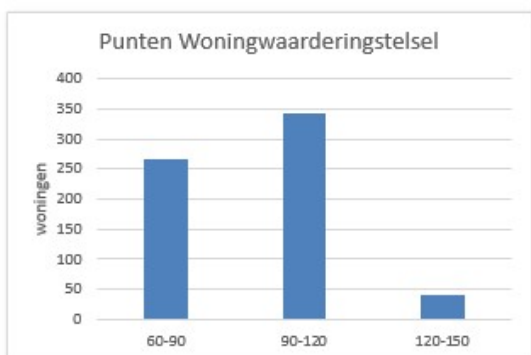
### **Maatwerk doorstroom**

Als de omstandigheden daartoe aanleiding geven, willen wij ook huishoudens met een inkomen boven € 60.036- nog bedienen met een duurdere sociale huurwoning. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn bij directe bemiddeling van “sloopurgenten”, waarbij ook huurders met een hoog inkomen recht hebben op een gelijkwaardige woning, maar bijvoorbeeld ook bij de uitvoering van het doorstroombeleid, waarbij wij huishoudens in (te) grote woningen, die schaars zijn in het bezit van Woonplus, willen verleiden om naar een kleinere, passende woning te verhuizen.

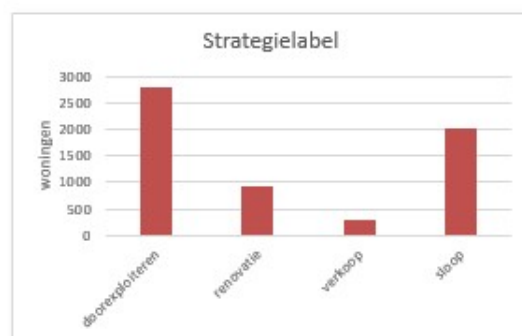
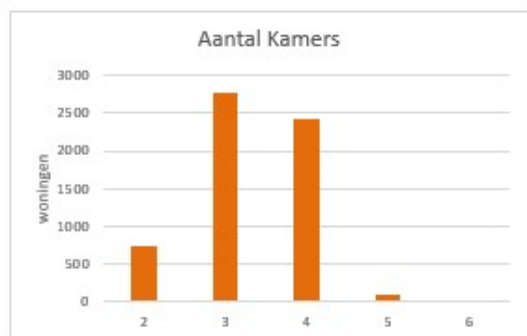
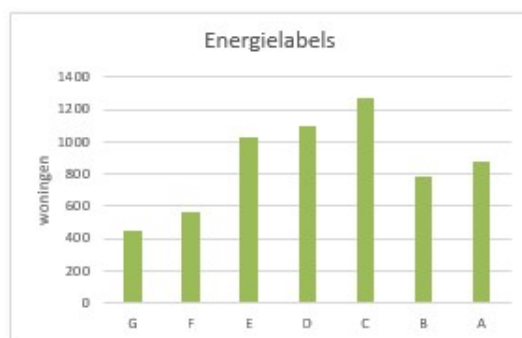
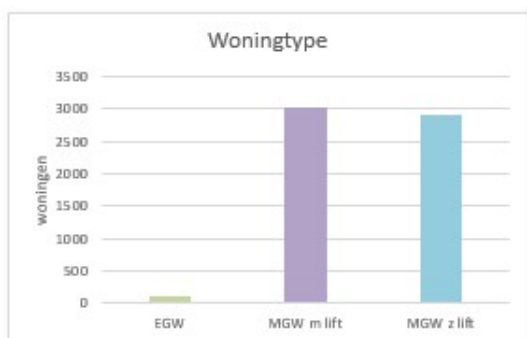
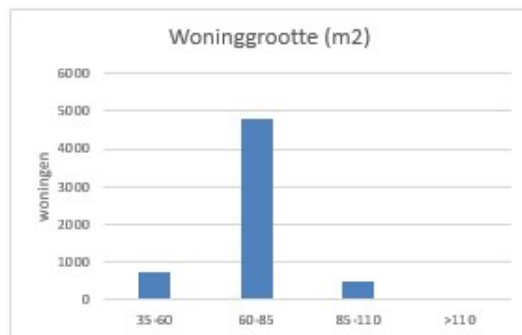
Dit maatwerk zal in een beleidsvoorstel doorstroom verder worden uitgewerkt.

# Bijlage: Kenmerken woningen

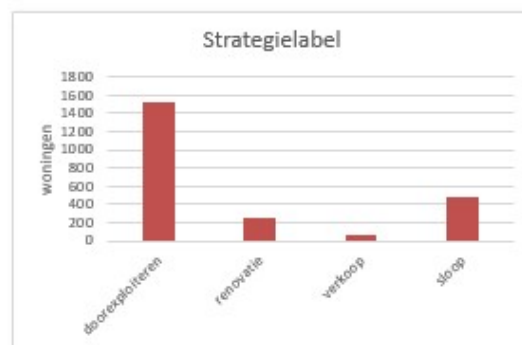
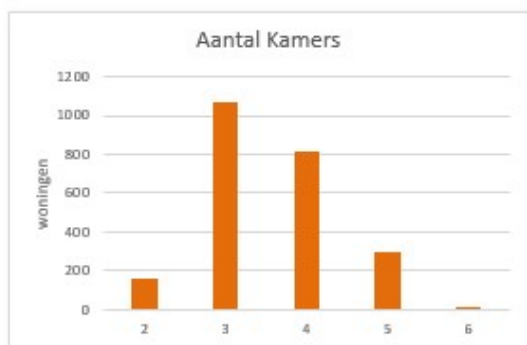
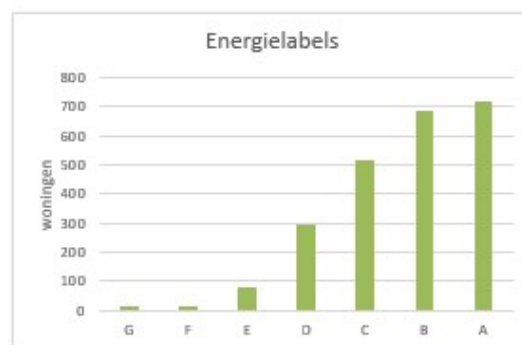
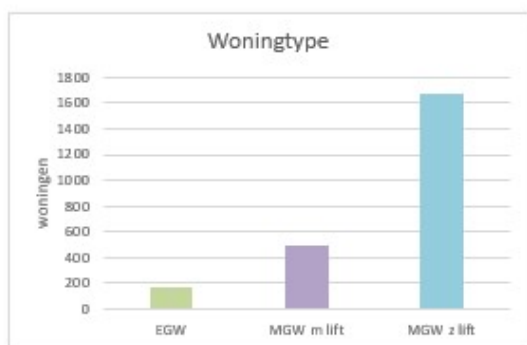
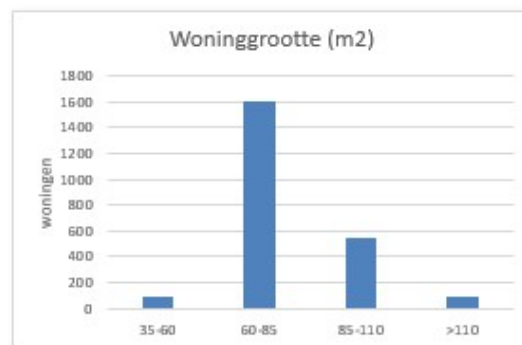
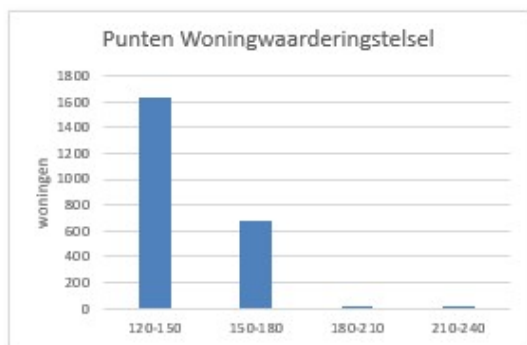
## Huursegment 1



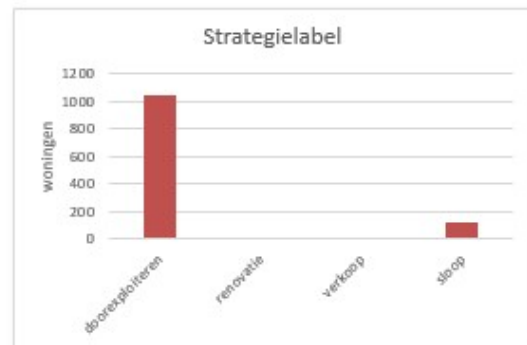
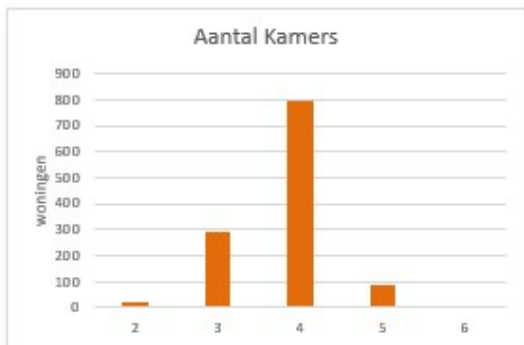
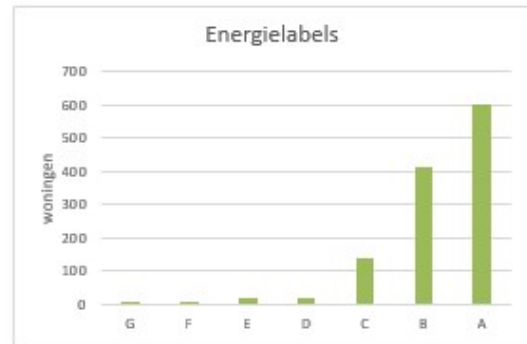
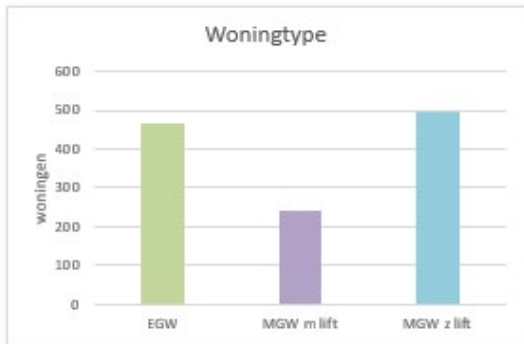
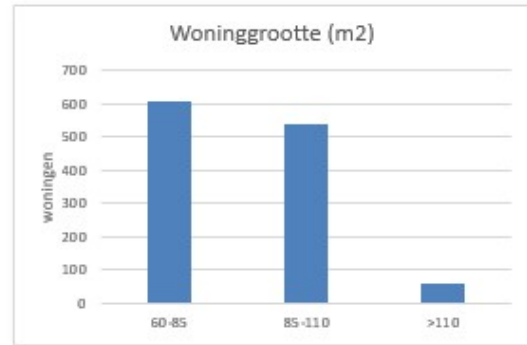
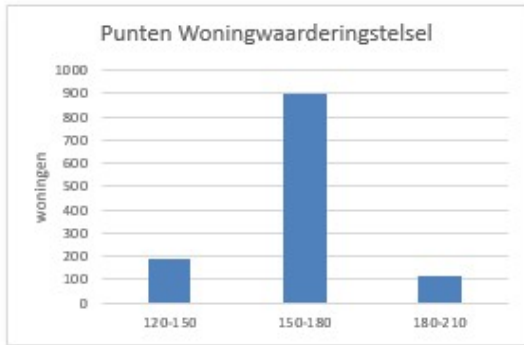
## Huursegment 2



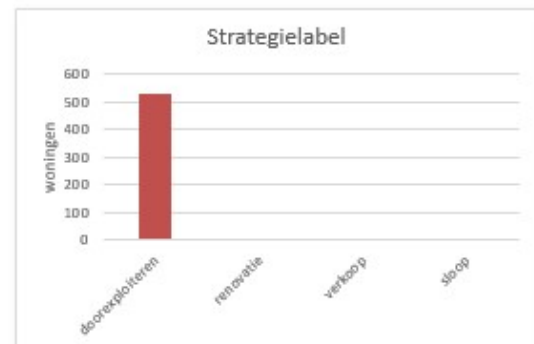
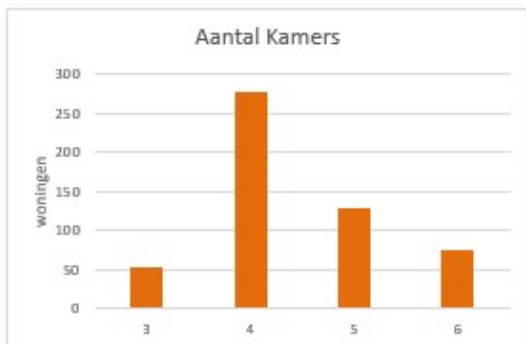
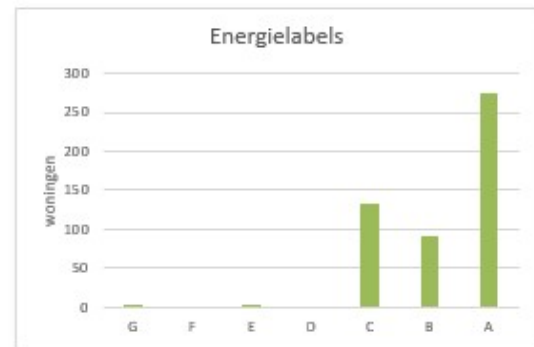
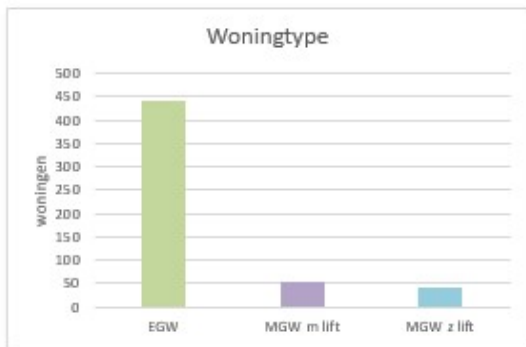
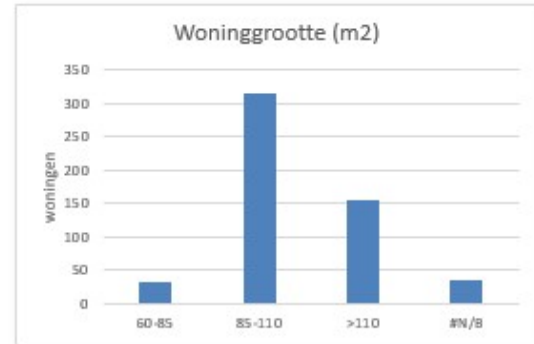
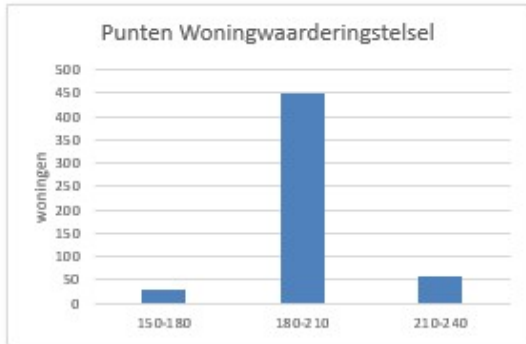
### Huursegment 3



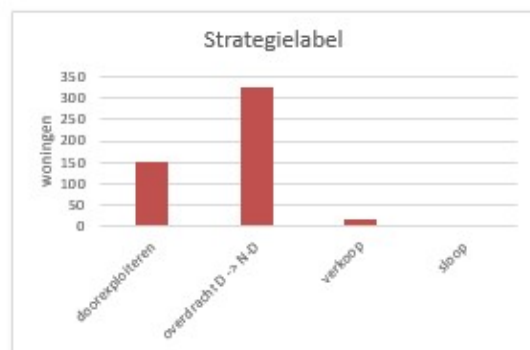
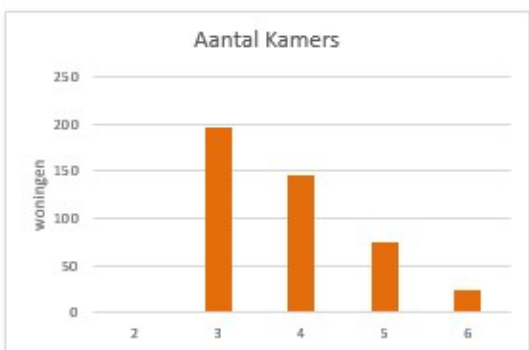
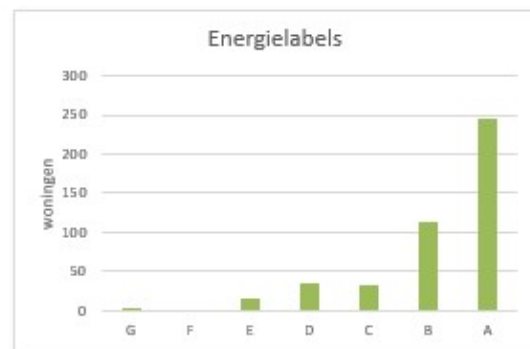
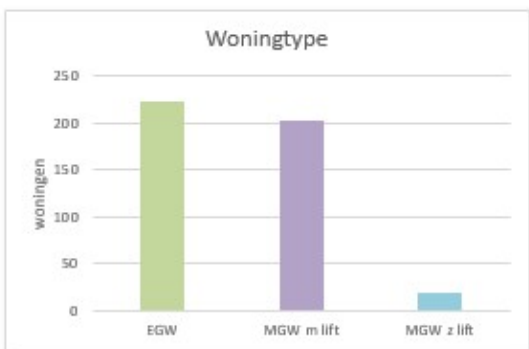
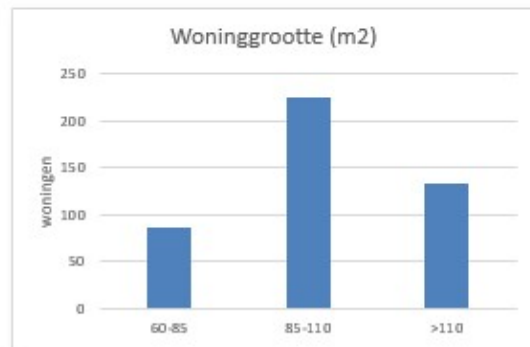
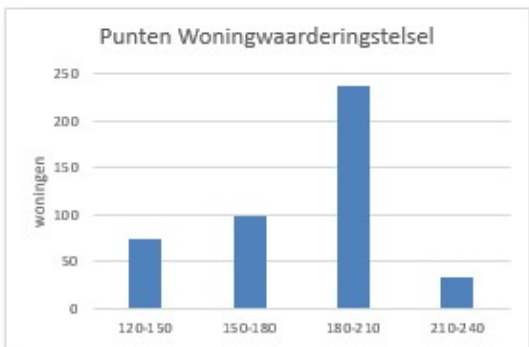
## Huursegment 4



## Huursegment 5



## Huursegment 6



Op 16 februari 2021 heeft u ons gevraagd advies uit te brengen over het Huurbeleid van Woonplus.

Wij hebben ons in de stukken verdiept, vragen gesteld en beantwoord gekregen en ons laten adviseren. Hieronder leest u onze reactie.

Zoals ook aangegeven in ons advies ligt de focus van de HOW bij betaalbare woningen met een goede kwaliteit in leefbare en inclusieve wijken. De HOW is positief wat betreft verspreiding, maar verspreiding moet niet tot het gevolg leiden dat Schiedammers naar een andere stad moeten verhuizen, omdat er niet voldoende woningen beschikbaar zijn.

Wij vinden het daarom erg belangrijk dat het aantal gesloopte huurwoningen, elders in Schiedam worden gebouwd. De aantal woningen in de 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> aftoppingsgrens moet daarom gelijk blijven.

Onze zorg, die wij ook hebben uitgesproken in ons advies over het Ondernemingsplan en Streefportefeuille, ligt bij huishoudens die vanwege het inkomen zijn aangewezen op een woning in deze huursegmenten. Hoe zorgt Woonplus dat ook voor deze huishoudens straks (als hun woning wordt gesloopt) nog een betaalbare woning in Schiedam beschikbaar is? De afspraak is immers “Voor iedere Schiedammer een betaalbare woning in Schiedam”

In de gesprekken die wij met u voerden over het Ondernemingsplan en de Streefportefeuille heeft u aangegeven dat als het nodig is, kwantiteit voor kwaliteit gaat en dat Woonplus bijstuurt als dat nodig blijkt (de wachttijden voor de groep die aangewezen is op deze huursegmenten onacceptabel oplopen).

Tot slot vraagt de HOW aan Woonplus om aandacht te besteden aan de volgende punten:

- De vrije beleidsruimte (10-10%) optimaal te benutten. Als het gaat om hogere inkomens aantrekken, “helpen alle kleine beetjes”.
- De mogelijkheid om sinds dit jaar Huurgewenning in te zetten



Bestuur Huurdersorganisatie Woonplus  
Alfons Ariensstraat 56  
3119 VB Schiedam  
Per e-mail: [info@howschiedam.nl](mailto:info@howschiedam.nl)

<b>Datum</b> 22 april 2021	<b>Uw Kenmerk</b> -	<b>Behandeld door</b>
<b>Onderwerp</b> Antwoord HOW 12 april 2021, Adviesaanvraag Huurbeleid	<b>Ons Kenmerk</b>	<b>Doorkiesnummer</b> (010) 203 51 00

Geachte Bestuur,

Hartelijk dank voor uw advies dat u op ons verzoek heeft uitgebracht over het voorgenomen huurbeleid van Woonplus.

Het is goed te constateren dat de HOW en Woonplus het op de meeste punten met elkaar eens zijn.

- De focus van de HOW op betaalbare woningen van goede kwaliteit, verspreid over leefbare en inclusieve wijken komt overeen met onze uitgangspunten voor ons ondernemingsplan en de bijbehorende streefportefeuille;
- Jullie zorg dat Schiedammers misschien de stad moeten verlaten omdat er onvoldoende woningen beschikbaar zijn, heeft onze volle aandacht. Zoals uit het ondernemingsplan en de streefportefeuille blijkt, is het voornemen de omvang van het aantal sociale huurwoningen (DAEB) van Woonplus gedurende de beschouwde periode van 30 jaren vrijwel gelijk te houden op het huidige niveau (circa 11.000), waar in het oude ondernemingsplan een afname tot 10.000 woningen het uitgangspunt was;
- Net als Woonplus onderstrepen jullie het belang van het terugbouwen van voldoende sociale huurwoningen op andere plekken in Schiedam wanneer herstructurering plaatsvindt. Dit geeft invulling aan een betere spreiding van sociale huurwoningen over de hele stad. Dit geldt als een van de speerpunten van ons beleid.

Jullie adviseren dat 'daarom' het aantal woningen in huursegmenten<sup>1</sup> 1, 2 en 3 gelijk moet blijven' aan de huidige verdeling. Dit zijn de huursegmenten voor huishoudens die bij toewijzing van een woning een beroep moeten doen op huurtoeslag. Wij maken hieruit op dat de HOW wel voorstander is van een betere verdeling van de sociale huurvoorraad over de Schiedamse wijken, maar dat meer menging van verschillende sociaaleconomische doelgroepen **in** de Schiedamse wijken niet op jullie instemming kan rekenen. Daarin verschillen wij van mening en dit deel van het advies nemen wij niet over.

<sup>1</sup> Letterlijk staat er in jullie brief dat het aantal woningen in de 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> aftoppingsgrens gelijk moet blijven. Wij hebben dit geïnterpreteerd als de eerste 3 huursegmenten die wij hanteren. Er bestaat geen 3<sup>e</sup> aftoppingsgrens. Huursegment 1 eindigt bij de kwaliteitskortingsgrens, huursegment 2 eindigt bij de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens, huursegment 3 eindigt bij de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens.

### **Menging van doelgroepen in de wijken**

Wij hebben de overtuiging dat het goed is als doelgroepen *in de wijken* ook meer gemengd zijn dan nu het geval is. Niet alleen qua leeftijdsgroepen en diversiteit in achtergrond, maar vooral qua sociaaleconomische opbouw. Daarom hebben wij een duidelijke keuze gemaakt voor een andere verdeling van de huursegmenten zodat meer menging van doelgroepen in de wijken mogelijk wordt. Dit gebeurt door toewijzing van woningen en het huurbeleid is daarbij het geëigende instrument.

Om meer menging mogelijk te maken willen wij dat tenminste 70% van de sociale huurvoorraad gaat bestaan uit woningen tot de tweede aftoppingsgrens (huursegmenten 1, 2 en 3). Dat is nu maar liefst 87%. Dat betekent automatisch dat de sociale huurvoorraad voor huishoudens die zijn aangewezen op huursegment 4 en 5 groeit van 13% nu naar maximaal 30%. Dit zijn de woningen tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens in beginsel voor huishoudens met een inkomen zonder toegang tot huurtoeslag, incidenteel voor lage middeninkomens. Deze verhouding binnen de sociale voorraad (70/30) geldt ook als een afspraak die binnen de Rotterdamse regio is gemaakt. Omdat deze verdeling anders wordt, verandert ook de verdeling tussen de huursegmenten.

De huursegmenten kun je grofweg koppelen aan doelgroepen:

- Huursegment 1 voor bijzondere doelgroepen,
- huursegment 2 voor 1- en 2 persoons huishoudens die een beroep moeten doen op huurtoeslag,
- huursegment 3 voor 3(+) huishoudens die een beroep moeten doen op huurtoeslag,
- huursegment 4 en 5 voor huishoudens met een laag inkomen zonder recht op huurtoeslag.

De woningen in deze huursegmenten moeten dus passen bij de verschillende typen huishoudens. Voor de nieuwe verdeling hebben wij gekeken naar:

- het aantal ingeschrevenen bij Woonnet Rijnmond
- 2 onderzoeken die iets vertellen over de ontwikkeling van de verschillende huishoudens qua inkomen, leeftijd en samenstelling.

Met de nieuwe verdeling moet in de komende jaren een betere balans ontstaan tussen Schiedam en de Rotterdamse regio, komen we tegemoet aan de vraag van bewoners (inschrijvingen woningzoekenden Woonnet Rijnmond) en kunnen we meer menging van doelgroepen realiseren in de wijken. Hierdoor ontstaan gezondere wijken en daarmee een sterkere stad.

### **Doorstromingsbeleid**

U maakt zich zorgen of huurders die moeten uitverhuizen vanwege sloop of vernieuwbouw nog steeds in een andere sociale huurwoning in Schiedam terecht kunnen. Wat ons betreft zijn daar goede afspraken over vastgelegd in het stedelijk sociaal plan. Hierin zijn de rechten van betreffende huurders goed gewaarborgd. Vanzelfsprekend houden wij ons aan de afspraken die we samen in het stedelijk sociaal plan hebben gemaakt.

U refereert aan 'onacceptabele wachttijden voor de groep die aangewezen is op de betaalbare huursegmenten'. Wij willen u erop wijzen dat dit geen exclusief Schiedams probleem is! De landelijke woningnood zorgt voor excessen op alle vlakken van de woningmarkt. Zoals u heeft kunnen zien in de gemeentelijke woonvisie en in ons ondernemingsplan en streefportefeuille werken wij in Schiedam hard aan extra huisvesting in de stad. Hierdoor ontstaan kansen voor doorstroming waardoor uiteindelijk ook wachttijden, voor iedereen die een huis zoekt, acceptabeler worden.

Graag willen wij in nauwe samenwerking met de HOW doorstromingsbeleid opstellen voor de komende jaren. De begin deze maand wettelijk toegestane huurgewenning kan één van de instrumenten zijn om in te zetten bij doorstromingsbeleid.

**80-10-10 regeling**

Tot slot vraagt u ons de vrije toewijzingsruimte optimaal te benutten om hogere inkomens aan te trekken. Die ruimte wordt met ingang van 2022 7,5%. Omdat er sprake is van een gespannen woningmarkt willen wij met de gemeente in de prestatieafspraken vastleggen dat we dit percentage verhogen naar 15%.

Wij willen benadrukken dat het aantrekken van hogere inkomens als eerste moet gebeuren met huurhoogten die passen bij het inkomen. Dat is ook een van de redenen waarom wij een andere verdeling willen bewerkstelligen bij de huursegmenten en een hoger aandeel niet-DAEB bezit nastreven. De vrije toewijzingsruimte zetten wij in bij herhuisvesting van stadsvernieuwingskandidaten of voor buurten waar weinig tot geen bezit beschikbaar is voor de secundaire doelgroep of voor lage middeninkomens.

Met vriendelijke groet,



Emile Klep  
Directeur-bestuurder