

In de Woonvisie is opgenomen dat we voortaan uitgaan van de woonlasten en niet van de kale huurprijzen als het om betaalbaarheid gaat. Reden hiervoor is het grote en toenemende aandeel van de energielasten in de totale woonlasten. Als de betaalbaarheidgrens wordt verhoogd is het mogelijk dat een deel van de kosten van energiebesparende maatregelen in de huur kunnen worden ondergebracht en de huurder toch op lagere woonlasten uitkomt. Uitgangspunt is voortaan dat de betaalbaarheidgrens naar € 548 kan, mits door energiebesparende maatregelen de netto woonlasten minimaal gelijk blijven, en liever nog dalen.

In de Raamovereenkomst met de woningcorporaties is voorgesteld om voor nieuwbouwwoningen nog een stap verder te gaan. Deze woningen zijn door wettelijke eisen het meest energiezuinig, en de geboden kwaliteit, ook op andere onderdelen, is veel hoger dan van woningen uit de bestaande voorraad.

In deze notitie wordt nader onderbouwd hoe hogere huurgrenzen in de praktijk uitpakken voor de woonlastenquote voor een aantal doelgroepen met lagere inkomens.

De Wet op de Huurtoeslag definieert in 2009 de volgende inkomensgrenzen :

- 1 persoonshuishoudens < 65 jaar: max. € 20.975 (€ 1.748/maand)
- 1 persoonshuishoudens > 65 jaar: max. € 18.678 (€ 1.556/maand)
- meerpersoonshuishoudens < 65 jaar: max. € 28.475 (€ 2.373/maand)
- meerpersoonshuishoudens > 65 jaar: max. € 24.725 (€ 2.060/maand)

Deze inkomensgrenzen betreffen bruto bedragen. Voor berekening van de netto woonquote zijn deze herrekend naar netto bedragen. Op basis van deze inkomensgrenzen en een aantal aannames over huur en bijkomende kosten<sup>1</sup> kunnen de nettowoonquotes<sup>2</sup> worden bepaald. Hierbij werken we de volgende gevallen uit:

- 1 persoonshuishoudens, jonger en ouder dan 65, in meergezinswoning en eengezinswoning.
- meerpersoonshuishoudens, jonger en ouder dan 65, in meergezinswoning en eengezinswoning.
- minima, 1- en meerpersoonshuishoudens, jonger dan 65, in meergezinswoning en eengezinswoning.

Alles bij een huur tot resp. € 511 (onderste aftoppingsgrens), € 548 (bovenste aftoppingsgrens), € 600 en € 647 (huurliberalisatiegrens).

Het gaat dus om fictieve huishoudens, met een Nijmeegs profiel van bijkomende kosten. De inkomens zijn op de doelgroepgrenzen gekozen. In de praktijk zal er sprake zijn van een andere verdeling van inkomens binnen de doelgroep, met ook lagere inkomens. Het afschaffen van de passenheidstoets door de belastingdienst is verdisconteerd. Dit geeft de volgende woonquotes (zie de bijlage voor de berekening) :

---

<sup>1</sup> Belastingen Gemeente Nijmegen en Waterschap Rivierenland, energiekosten op basis info Talis.

<sup>2</sup> netto woonquote = de totale woonlasten gedeeld door de het besteedbaar maandinkomen, uitgedrukt in procenten.

1p hh < 65	eengezinswoningen				meergezinswoningen			
huur	511	548	600	647	511	548	600	647
<b>woonquote</b>	<b>42</b>	<b>44</b>	<b>42</b>	<b>44</b>	<b>40</b>	<b>42</b>	<b>40</b>	<b>42</b>

1p hh > 65	eengezinswoningen				meergezinswoningen			
huur	511	548	600	647	511	548	600	647
<b>woonquote</b>	<b>39</b>	<b>41</b>	<b>39</b>	<b>41</b>	<b>37</b>	<b>39</b>	<b>37</b>	<b>39</b>

mp hh < 65	eengezinswoningen				meergezinswoningen			
huur	511	548	600	647	511	548	600	647
<b>woonquote</b>	<b>39</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>43</b>	<b>37</b>	<b>38</b>	<b>38</b>	<b>41</b>

mp hh > 65	eengezinswoningen				meergezinswoningen			
huur	511	548	600	647	511	548	600	647
<b>woonquote</b>	<b>32</b>	<b>33</b>	<b>32</b>	<b>33</b>	<b>31</b>	<b>32</b>	<b>30</b>	<b>32</b>

minima 1p	eengezinswoningen				meergezinswoningen			
huur	511	548	600	647	511	548	600	647
<b>woonquote</b>	<b>37</b>	<b>39</b>	<b>35</b>	<b>39</b>	<b>35</b>	<b>37</b>	<b>33</b>	<b>37</b>

minima mp	eengezinswoningen				meergezinswoningen			
huur	511	548	600	647	511	548	600	647
<b>woonquote</b>	<b>33</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>38</b>	<b>31</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>36</b>

De woonquotes voor de woningen met een huur van € 600 resp. € 647 zijn gebaseerd op energiezuinige nieuwbouwwoningen met een energielabel A.

Uit de cijfers wordt duidelijk dat, naast het inkomen, vooral de huurtoeslag en het aandeel bijkomende kosten sterk bepalend zijn voor de uiteindelijke woonquote. Van de bijkomende kosten is de energierekening met afstand de grootste kostenpost. De overige lasten van waterschap en gemeente zijn relatief beperkt. Dit komt ook omdat huurders in Nijmegen geen OZB betalen. Die komt alleen bij eigenaren terecht. Duidelijk wordt ook dat minima geen hogere woonquote hebben dan mensen met een hoger inkomen in de doelgroep. De sterk inkomensafhankelijke werking van de huurtoeslag en het kwijtscheldingsbeleid zorgt voor vergelijkbare en soms lagere woonquotes.

Een verschuiving van de eerste naar de tweede aftoppingsgrens (Wet op de huurtoeslag: van € 511 naar € 548) heeft geen grote gevolgen voor de woonquotes: die wordt 1 tot 2% hoger. De huurtoeslag compenseert de stijging grotendeels.

De stap naar van € 548 naar de huurtoeslaggrens van € 647 leidt tot woonquotes die tot 4% hoger liggen. Dit spitst zich toe op de meerpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar uit de doelgroep en de meerpersoonshuishoudens uit de groep minima.

Stellen we de maximale huur op € 600 dan komen deze twee groepen op een stijging van 0% en zien we bij alle andere groepen een daling van hun woonquote met een paar procent.

**Conclusie:**

Het voorstel om de betaalbaarheidgrens voor nieuwbouw op de huurtoeslaggrens te leggen (€ 647) leidt tot hogere woonquotes bij twee groepen: meerpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar uit de doelgroep en de meerpersoonshuishoudens uit de groep minima.

Leggen we de grens op € 600 dan is er geen sprake van een woonlastenstijging, voor sommige groepen is dan zelfs sprake van een daling.

**Uitwerking in de Raamovereenkomst:**

1. In de bestaande voorraad gaat de betaalbaarheidgrens naar € 548, mits door energiebesparende maatregelen de woonlasten minimaal gelijk blijven maar liever nog dalen (zie Woonvisie pag. 18, de daar genoemde € 535 is geïndexeerd en is nu € 548 ) .
2. Voor nieuwbouw gaat de betaalbaarheidgrens naar € 600.

bijlage 1

berekening woonquotes



= energielabel A

1p hh < 65	eengezinswoningen				meergezinswoningen			
huur	511	548	600	647	511	548	600	647
huurtoeslag	101	120	147	170	101	120	147	170
netto huur	410	428	453	477	410	428	453	477
energie	160	160	115	115	133	133	88	88
OZB	0	0	0	0	0	0	0	0
afvalstoffenheffing	4,31	4,31	4,31	4,31	4,31	4,31	4,31	4,31
huisvuilzak (1/wk)	2,17	2,17	2,17	2,17	2,17	2,17	2,17	2,17
verontreinigingsheffing	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82
ingezetennomslag	3,53	3,53	3,53	3,53	3,53	3,53	3,53	3,53
totale woonlasten	584,82	602,82	582,82	606,82	557,82	575,82	555,82	579,82
inkomen	1380	1380	1380	1380	1380	1380	1380	1380
<b>woonquote</b>	<b>42</b>	<b>44</b>	<b>42</b>	<b>44</b>	<b>40</b>	<b>42</b>	<b>40</b>	<b>42</b>

1p hh > 65	eengezinswoningen				meergezinswoningen			
huur	511	548	600	647	511	548	600	647
huurtoeslag	153	172	198	221	153	172	198	221
netto huur	358	376	402	426	358	376	402	426
energie	160	160	115	115	133	133	88	88
OZB	0	0	0	0	0	0	0	0
afvalstoffenheffing	4,31	4,31	4,31	4,31	4,31	4,31	4,31	4,31
huisvuilzak (1/wk)	2,17	2,17	2,17	2,17	2,17	2,17	2,17	2,17
verontreinigingsheffing	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82
ingezetennomslag	3,53	3,53	3,53	3,53	3,53	3,53	3,53	3,53
totale woonlasten	532,82	550,82	531,82	555,82	505,82	523,82	504,82	528,82
inkomen	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350
<b>woonquote</b>	<b>39</b>	<b>41</b>	<b>39</b>	<b>41</b>	<b>37</b>	<b>39</b>	<b>37</b>	<b>39</b>

mp hh < 65	eengezinswoningen				meergezinswoningen			
huur	511	548	600	647	511	548	600	647
huurtoeslag	78	105	106	106	78	105	106	106
netto huur	433	443	494	541	433	443	494	541
energie	183	183	138	138	157	157	112	112
OZB	0	0	0	0	0	0	0	0
afvalstoffenheffing	5,35	5,35	5,35	5,35	5,35	5,35	5,35	5,35
huisvuilzak (1,5/wk)	3,25	3,25	3,25	3,25	3,25	3,25	3,25	3,25
verontreinigingsheffing	4,08	4,08	4,08	4,08	4,08	4,08	4,08	4,08
ingezetennomslag	3,53	3,53	3,53	3,53	3,53	3,53	3,53	3,53
totale woonlasten	632,22	642,22	648,22	695,22	606,22	616,22	622,22	669,22
inkomen	1620	1620	1620	1620	1620	1620	1620	1620
<b>woonquote</b>	<b>39</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>43</b>	<b>37</b>	<b>38</b>	<b>38</b>	<b>41</b>

mp hh > 65	eengezinswoningen				meergezinswoningen			
huur	511	548	600	647	511	548	600	647
huurtoeslag	166	185	212	235	166	185	212	235
netto huur	345	363	388	412	345	363	388	412
energie	183	183	138	138	157	157	112	112
OZB	0	0	0	0	0	0	0	0
afvalstoffenheffing	5,35	5,35	5,35	5,35	5,35	5,35	5,35	5,35
huisvuilzak (1,5/wk)	3,25	3,25	3,25	3,25	3,25	3,25	3,25	3,25
verontreinigingsheffing	14,46	14,46	14,46	14,46	14,46	14,46	14,46	14,46
ingezetenenomslag	3,53	3,53	3,53	3,53	3,53	3,53	3,53	3,53
totale woonlasten	554,59	572,59	552,59	576,59	528,59	546,59	526,59	550,59
inkomen	1730	1730	1730	1730	1730	1730	1730	1730
<b>woonquote</b>	<b>32</b>	<b>33</b>	<b>32</b>	<b>33</b>	<b>31</b>	<b>32</b>	<b>30</b>	<b>32</b>

minima 1p	eengezinswoningen				meergezinswoningen			
huur	511	548	600	647	511	548	600	647
huurtoeslag	262	281	308	331	262	281	308	331
netto huur	249	273	273	316	249	273	273	316
energie	160	160	115	115	133	133	88	88
OZB	0	0	0	0	0	0	0	0
afvalstoffenheffing	0	0	0	0	0	0	0	0
huisvuilzak (1/wk)	0	0	0	0	0	0	0	0
verontreinigingsheffing	0	0	0	0	0	0	0	0
ingezetenenomslag	0	0	0	0	0	0	0	0
totale woonlasten	409	433	388	431	382	406	361	404
inkomen	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100	1100
<b>woonquote</b>	<b>37</b>	<b>39</b>	<b>35</b>	<b>39</b>	<b>35</b>	<b>37</b>	<b>33</b>	<b>37</b>

minima mp	eengezinswoningen				meergezinswoningen			
huur	511	548	600	647	511	548	600	647
huurtoeslag	262	290	291	291	262	290	291	291
netto huur	249	258	309	356	249	258	309	356
energie	183	183	138	138	157	157	112	112
OZB	0	0	0	0	0	0	0	0
afvalstoffenheffing	0	0	0	0	0	0	0	0
huisvuilzak (1,5/wk)	0	0	0	0	0	0	0	0
verontreinigingsheffing	0	0	0	0	0	0	0	0
ingezetenenomslag	0	0	0	0	0	0	0	0
totale woonlasten	432	441	447	494	406	415	421	468
inkomen	1300	1300	1300	1300	1300	1300	1300	1300
<b>woonquote</b>	<b>33</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>38</b>	<b>31</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>36</b>

energielabel A



