

Bezoekadres
Stadhuis, Amstel 1
1011 PN AMSTERDAM
Postbus 202
1000 AE Amsterdam



Gemeente Amsterdam

Wethouder F. Ossel
Portefeuille Wonen en Wijken, Grote stedenbeleid, Armoedebestrijding,
Openbare Ruimte en Groen en Haven

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

Minister Spies
Ministerie van BZK
Schedeldoekshaven 200
2511 EZ Den Haag

2012-697
11 JULI 2012

Datum
Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail

Onderwerp

Definitief voorstel Pilot Flexibel Huren

Bijlage

Voorstel Pilot Flexibel Huren 5 juni 2012

Geachte minister Spies,

U heeft in uw brief van 17 januari 2012 groen licht gegeven voor de Amsterdamse Pilot Flexibel Huren. U deed dat op grond van de voorlopige contouren van de Pilot. Bij deze bied ik u het definitieve voorstel aan van de Pilot Flexibel Huren. Ons College van Burgemeester en Wethouders heeft 5 juni 2012 ingestemd met het voorstel. Ook heeft de Raadscommissie BWK op 27 juni 2012 haar goedkeuring gegeven aan het voorstel.

Hoofdpijnen Pilot Flexibel Huren

Hieronder vindt u de hoofdpijnen van het definitieve voorstel van de Pilot Flexibel Huren:

- De Pilot Flexibel Huren is een experiment met inkomensafhankelijke huren
- Het doel van de Pilot Flexibel Huren is meer aanbod voor de lage middeninkomens (inkomens € 29.900 - € 43.600), het tegengaan van scheefbetalen (betere besteding van volkshuisvestelijke middelen) en het bevorderen van de doorstroming.
- De Pilot richt zich op de huidige huurders van de Amsterdamse corporaties die willen verhuizen naar een andere corporatie huurwoning. Huidige huurders omdat de doorstroming dan wordt bevorderd en om het financieel haalbaar te maken voor de corporaties.
- De woningen worden toegewezen aan huishoudens met twee of meer personen (of een meerpersoonshuishouden dat gevormd gaat worden).
- De Pilot Flexibel Huren betreft nieuwe verhuringen en gaat over woningen met meer dan 142 punten (woningen die kunnen worden geliberaliseerd). Het aandeel woningen zal ca. 600 – 800 woningen bedragen over 3 jaar. Dus ca. 275 woningen per jaar. Dat aandeel zal wat hoger zijn (ca. 300) nu er meer corporaties meedoen.
- De huur van een woning is in principe de 'reële' huurprijs ('sociale marktprijs') maar wordt met korting van de corporatie aangeboden als de reële huur te hoog is voor het inkomen.
- Binnen het aandeel woningen worden twee categorieën onderscheiden (€ 29.900 - € 34.000 en € 34.000 - € 43.600) en er is een subcategorie bij gekomen: € 34.000 - € 38.500. Dit om de sprongen tussen de huur kleiner te maken. De

Het Stadhuis is bereikbaar per metro en tram (lijnen 9 en 14), halte Waterlooplein.

categorieën zien er zo uit:

- woningen die na aftopping een huur krijgen tussen de € 560 en € 660. Deze woningen zijn bedoeld voor huishoudens met een inkomen tussen de € 29.900 en de € 34.000
- woningen die na aftopping een huurprijs krijgen tussen de € 660 en de ca. € 775. Deze woningen zijn bedoeld voor huishoudens met een inkomen tussen de € 34.000 en de € 38.500
- woningen die na aftopping een huurprijs krijgen tussen de € 775 en de € 900. Deze woningen zijn bedoeld voor huishoudens met een inkomen tussen de € 38.500 en de € 43.600
- Als het inkomen boven of onder een grens schiet wordt de huur (eventueel in stappen) naar boven of beneden aangepast.
- Er vindt verder geen selectie van kandidaten voor de woningen van de Pilot plaats dan de selectie op bovengenoemde voorwaarden: een meerpersoonshuishouden (of een meerpersoonshuishouden dat gevormd gaat worden) met een laag middeninkomen dat al een sociale huurwoning huurt.

Vorbereiding en deelname

Het voorstel van de Pilot Flexibel Huren is voorbereid in een werkgroep waarin naast de gemeente Amsterdam, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam vier Amsterdamse corporaties zitting hadden. Ook de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) was bij de voorbereiding betrokken en zal bij de uitvoering en de evaluatie van de Pilot een rol blijven spelen.


Tijdens het AB van 4 juli 2012 van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties hebben de volgende corporaties definitief besloten mee te doen met de Pilot Flexibel Huren: Ymere, de Alliantie, Stadgenoot, Rochdale en Eigen Haard.

Toestemming

Met deze brief willen wij u vragen om formeel uw toestemming te geven voor het definitieve voorstel. De Pilot Flexibel Huren zal in ieder geval drie jaar beslaan. Een periode van drie jaar is niet erg lang om de effecten van het experiment te meten. Vooral het effect op de doorstroming en het effect van eventuele inkomensstijging geeft over een periode van drie jaar wellicht te weinig inzicht. Daarom willen wij u hierbij tevens vragen om toestemming voor eventuele verlenging van de Pilot Flexibel Huren.

Ik kijk met vertrouwen uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,



Freek Ossel
 Wethouder Wonen

Pilot Flexibel Huren

Een Amsterdams experiment met inkomensafhankelijke huren

5 juni 2012

Inleiding

Door de gemeente Amsterdam is er samen met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam gewerkt aan het opzetten van de Pilot Flexibel Huren. Deze pilot is een experiment met inkomensafhankelijke huurprijzen. Het experiment richt zich op een groep die het moeilijk heeft op de Amsterdamse woningmarkt: de groep met een laag middeninkomen (€ 29.900 – € 43.600) en gaat over huurprijzen tussen de € 560 en € 900.

Aanleiding

Lage middeninkomens.

Huishoudens met een laag middeninkomen (€ 29.900 - € 43.600) kunnen in de gespannen Amsterdamse woningmarkt moeilijk aan een (andere) woning komen. Door de EU maatregel kan de groep met een inkomen tussen € 34.000 en € 43.600 niet of nauwelijks terecht in een corporatiewoning met een huur onder de € 664. De huur van een vrije sector huurwoning is op de krappe Amsterdamse woningmarkt vaak te hoog voor deze groep en een passende koopwoning te duur. Gezinnen hebben nog het meest last van de situatie op de woningmarkt doordat zij van het zelfde inkomen met meer mensen moeten rondkomen. Huishoudens met een inkomen tussen de € 29.900 en € 34.000 kunnen wel in een sociale huurwoning maar hebben geen recht op huurtoeslag. Daardoor staat ook voor die groep de betaalbaarheid onder druk voor een betere, meer passende woning.

Stagnatie in doorstroming

Door de EU maatregel, de Donnerpunten en de onzekerheid ten gevolge van de crisis is het denkbaar dat huurders van een sociale huurwoning (nog) minder geneigd zijn te verhuizen dan voorheen. Zeker mensen met een middeninkomen die in een sociale huurwoning wonen blijven bij gebrek aan aantrekkelijke doorstrommogelijkheden zitten waar ze zitten. Zij komen, zoals gezegd, bij verhuizing niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning en kunnen door de prijsstellingen op de huur- en koopmarkt niet of nauwelijks terecht op de Amsterdamse woningmarkt.

Scheefbetalen

Mensen met een midden- of hoger inkomen die in een sociale huurwoning wonen, betalen veelal een 'gesubsidieerde' huur (subsidie in de vorm van een verlaagde grondprijs en gunstige leningen aan corporaties, welke resulteert in een lagere huurprijs). Dat is in deze gevallen een subsidie voor mensen die dat naar de mening van het College niet nodig hebben en daardoor worden volkshuisvestelijke middelen niet doelmatig besteed.

Maatregelen

De gemeente Amsterdam wil graag dat de positie van de lage middeninkomens op de Amsterdamse woningmarkt verbetert. Naast het vergroten van het aanbod voor middeninkomens hecht het College eraan dat de volkshuisvestelijke middelen terecht komen waar ze nodig zijn en zoekt naar mogelijkheden om de 'subsidie' op de sociale huur voor mensen die dat niet nodig hebben te

verkleinen. Dit geld kan beter worden besteed aan bijvoorbeeld investeringen in de Stedelijke Vernieuwing. Ook vindt het College het belangrijk dat de doorstroming op de Amsterdamse woningmarkt wordt bevorderd.

In Bouwen aan de Stad II is er met de Amsterdamse corporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam afgesproken dat er met elkaar wordt gewerkt aan maatregelen ten behoeve van de middeninkomens. De Pilot Flexibel Huren is één van de maatregelen.

Pilot Flexibel Huren

De Pilot Flexibel Huren is voorbereid in een werkgroep waarin naast de gemeente Amsterdam, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam vier Amsterdamse corporaties zitting hebben: Ymere, de Alliantie, De Key en Stadgenoot. Pas als het voorstel definitief is, beslissen de corporaties of zij al dan niet aan het experiment meedoen. Het is overigens mogelijk dat meer corporaties dan de genoemde vier mee gaan doen aan het experiment. Een experiment kan alleen met medewerking van het Rijk worden uitgevoerd. De Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV), die namens het Rijk experimenten op de woningmarkt in het land begeleidt, is bij de voorbereiding betrokken en zal bij de uitvoering en de evaluatie van de Pilot een rol spelen.

Minister Spies heeft in januari 2012 groen licht gegeven voor de Pilot Flexibel Huren. Daarbij gaf de minister aan dat zij bij succes van de Pilot Flexibel Huren, en op basis van de ervaringen van de maatregel van het ministerie om 5% extra huurverhoging te vragen aan zittende huurders met een inkomen > € 43.000, eventueel wil komen tot een bredere toepassing van flexibele huren.

Hieronder wordt het ontwerp van de Pilot Flexibel Huren weergegeven.

Doel

Het doel van de Pilot Flexibel Huren is:

- Meer aanbod van de lage middeninkomens (inkomens tussen € 29.900 en € 43.600)
- Het tegengaan van scheefbetalen
- Betere besteding van volkshuisvestelijke middelen
- Bevorderen van de doorstroming

In essentie gaat het er bij de Pilot Flexibel Huren om dat de te betalen huur afhankelijk wordt gemaakt van het inkomen en dat daardoor het aanbod voor het lage middensegment wordt vergroot. In een gespannen woningmarkt als de Amsterdamse loopt de huur in de geliberaliseerde sector al gauw op tot boven de € 1000. Doordat de woningen in de Pilot worden verhuurd voor een huur die samenhangt met het inkomen zal die woning veelal niet voor een dergelijke huurprijs worden verhuurd (tenzij het inkomen hoog genoeg is).

De corporaties zien dus voor de woningen van de Pilot af van een hogere huuropbrengst ten gunste van de lage middeninkomens (die een hoge huur niet kunnen betalen).

De huur van een woning die deel uitmaakt van de Pilot wordt eerst meer marktconform vastgesteld, dat zou een 'sociale marktprijs' genoemd kunnen worden. Die huurprijs wordt dan de reële huurprijs, de huurprijs die zo'n woning zou hebben zonder subsidie of korting. Een huishouden dat behoort tot de doelgroep van de Pilot krijgt van de corporatie een korting op de reële huurprijs. De hoogte van de korting hangt af van het inkomen en daarmee de categorie waar het inkomen wordt ingedeeld. Wanneer het inkomen stijgt en daarbij boven een bepaalde grens komt wordt de huur naar boven toe aangepast. Wanneer het inkomen daarna weer daalt en beneden een bepaalde grens komt wordt de

huur naar beneden toe aangepast. De middeninkomens worden bediend met een gekorte huurprijs waardoor er voor deze groep meer woningen binnen bereik komen. Tevens wordt de scheefheid naar huur/inkomen verminderd en wordt onnodige 'subsidie' aan huurders beperkt. De verwachting is dat door de pilot de doorstroming vanuit de sociale sector naar het middensegment zal worden bevorderd.

Doelgroep

- De woningen die in de Pilot worden verhuurd zijn bedoeld voor huidige huurders van een sociale huurwoning van Amsterdamse corporaties met een inkomen tussen de € 29.900 en de € 43.600 die willen verhuizen naar een andere corporatiewoning.

Argumenten voor de keuze voor huidige huurders van corporaties zijn:

- Het bevorderen van doorstroming uit de sociale sector
- Het verminderen van het scheefbetalen binnen de sociale huursector
- Beter besteding van corporatiemiddelen
- Mogelijkheid om de Pilot financieel haalbaar te maken voor corporaties

Argumenten voor de grenzen € 29.900 en € 43.600 zijn:

- Deze groep heeft (zoals hiervoor reeds geschetst) een moeilijke positie op de woningmarkt
- De Pilot focust daardoor op de problematiek van de lage middeninkomens
- De Pilot valt daarmee buiten het beslag op de huurtoeslag, waardoor het Rijk makkelijker kon instemmen met de Pilot

- De woningen in de Pilot worden toegewezen aan huishoudens van minimaal twee personen (twee éénpersoonshuishoudens die willen gaan samenwonen en waarvan tenminste één een sociale huurwoning achterlaat, zijn ook welkom). Argumenten voor de keuze voor een meerpersoonshuishouden is:

- Meerpersoonshuishoudens hebben het binnen de groep van lage middeninkomens extra moeilijk omdat zij relatief minder aan huur kunnen besteden dan een éénpersoonshuishouden met eenzelfde inkomen.
- Meerpersoonshuishoudens hebben meer behoefte aan een grotere woning dan éénpersoonshuishoudens. Éénpersoonshuishoudens kunnen makkelijker terecht in een kleinere woning (ook in kleinere woningen in de particuliere sector met een middensegment huur) en een kleinere woning is beter betaalbaar dan een grotere woning. Bovendien komen er meer kleinere woningen in Amsterdam per jaar vrij dan grotere woningen.
- In de particuliere huur zijn er ondanks de extra 15/25 punten WWS nog steeds redelijk wat kleine woningen onder de liberalisatiegrens (€ 664 prijspeil 2012). Die woningen kunnen worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot € 43.000.
- Kortom: er is gekozen voor meerpersoonshuishoudens omdat de éénpersoonshuishoudens meer alternatieven hebben.

- Er vindt verder geen selectie van kandidaten voor de woningen van de Pilot plaats dan de selectie op bovengenoemde voorwaarden: een meerpersoonshuishouden (of een meerpersoonshuishouden dat gevormd gaat worden) met een laag middeninkomen dat al een sociale huurwoning huurt.

Woningen en huurprijs

- De Pilot Flexibel Huren betreft nieuwe verhuringen en gaat over woningen met meer dan 142 punten. Doordat de woningen meer dan 142 punten hebben kunnen ze in principe worden geliberaliseerd waardoor ze buiten het Woningwaarderingstelsel (WWS) vallen en er geen regels aan de huurprijs zijn verbonden. De verhuurder kan dus zelf bepalen voor welke huur de woningen worden aangeboden.
- De huur van een woning is in principe de 'reële' huurprijs en deze reële huurprijs ligt altijd boven de € 664 (dus in de geliberaliseerde sector). Maar de woning wordt met korting van de

corporatie aangeboden als de reële huur te hoog is voor het inkomen. Met andere woorden: de woningen die in de Pilot worden ingebracht, worden in huur verlaagd, waardoor deze bereikbaar zijn voor een laag middeninkomen. De huur kan daardoor in deze Pilot wel beneden de € 664 komen, maar niet lager dan € 560.

- Het aandeel woningen zal ca. 600 – 800 woningen bedragen over 3 jaar. Dus ca. 275 woningen per jaar. Dat aandeel kan toenemen als er meer corporaties meedoen.
- Binnen het aandeel woningen worden categorieën onderscheiden:
 - Woningen die na aftopping een huur krijgen tussen de € 560 en € 664. Deze woningen zijn bedoeld voor huishoudens met een inkomen tussen de € 29.900 en de € 34.000.
 - Woningen die na aftopping een huurprijs krijgen tussen de € 664 en de € 900. Deze woningen zijn bedoeld voor huishoudens met een inkomen tussen de € 34.000 en de € 43.600.
 - Het is mogelijk dat er binnen de laatste categorie een subcategorie wordt toegevoegd: woningen die na aftopping een huurprijs krijgen tussen de € 664 en de € 775. Deze woningen zijn bedoeld voor huishoudens met een inkomen tussen de € 34.000 en de € 38.500. Dit punt is nog onderwerp van gesprek tussen de corporaties, gemeente en Huurdersvereniging Amsterdam.
- Als het inkomen boven een grens komt, wordt de huur (eventueel in stappen) naar boven aangepast. Als het inkomen na stijging weer daalt tot beneden een grens, wordt de huur in één keer (dus zonder stappen) naar beneden toe aangepast. De huur wordt echter nooit lager dan de aanvangshuur.
- De inkomensgegevens die bepalen in welke inkomenscategorie de potentiële huurders vallen, willen de corporaties graag ontvangen van de Belastingdienst. Voor de grens van € 43.600 is dat mogelijk als het wetsvoorstel van 5% huurverhoging boven inflatie voor inkomens > € 43.600 wordt goedgekeurd en ingevoerd. Voor de grens van € 34.000 lijkt dat ook mogelijk door de voorgenomen huurverhoging van 1% boven inflatie voor inkomens boven de € 34.000 (Lente-akkoord). Wordt voor deze grens gekozen, dan is het verzoek aan de Belastingdienst om ook hierop de informatie te geven. De vraag is of dat zonder meer mogelijk is gezien de gerechtelijke uitspraak i.v.m. de € 43.600 grens, dat 'gebruik' van zo'n grens pas mogelijk is nadat de wetswijziging is goedgekeurd door de Eerste Kamer.

Huurquotes

De huurquote geeft het percentage van het inkomen weer dat besteed wordt aan de huur. Al eerder is in deze notitie gesproken over de moeilijkheid die mensen ondervinden om een betaalbare woning te verkrijgen in de vrije sector. Woningen in de vrije sector hebben op de schaarse Amsterdamse woningmarkt al gauw een huurprijs van boven de € 900. De huurquote voor mensen met een bruto inkomen van bijvoorbeeld € 35.000 (ca. € 2000 netto) is bij een huur van € 900 al 45%. Doel van de Pilot is om huurwoningen met een huur boven de € 900 met korting aan te bieden aan de lage middeninkomens zodat zij ook in staat zijn zo'n duurdere woning te betrekken.

Uit WiA blijkt de groep met een inkomen € 33.614 - € 43.000 (prijsspeil 2011) in 2011 een gemiddelde huurquote te hebben van 40,7%. Hieronder is een tabel te zien met daarin de huurquotes voor de Pilot afgezet tegen de daadwerkelijke gemiddelde huurquotes voor die groep uit WiA.

Bruto jaarinkomen	Netto maandinkomen	Huurprijs	Huurquote Pilot	Gemiddelde huurquote WiA 2011
€ 29.000	€ 1.730	€ 555	32,1%	
€ 33.614	€ 1.930	€ 650	33,7%	40,7%
€ 38.000	€ 2.120	€ 770	36,3%	40,7%
€ 43.000	€ 2.340	€ 900	38,5%	40,7%

* Bron: WiA 2011

Stijgt het inkomen van een huishouden dat meedoet in de Pilot boven de € 43.600 dan stijgt de huur stapsgewijs naar de reële huurprijs. Bijvoorbeeld: het inkomen van een huishouden is gegroeid naar € 45.000 bruto (ca. € 2.400 netto) en de reële huurprijs van hun woning in de Pilot is € 1.050. De huurquote van dit huishouden wordt dan 43,8%. Om te voorkomen dat de huurquote in één keer stijgt naar een hoger niveau kan de huurprijs ook in dit geval, dus net als mogelijk is bij de overschrijding van de andere grenzen in de Pilot, in stappen toegaan naar de reële huurprijs van € 1.050.

Verschuiving DAEB – niet-DAEB

Brussel heeft de woningen van corporaties ingedeeld in woningen met staatssteun (DAEB = Diensten van Algemeen Economisch Belang = woningen met een huur < € 664) en woningen zonder staatssteun (niet-DAEB = woningen > € 664). In de Pilot Flexibel Huren kan een woning verschuiven van DAEB naar niet-DAEB en andersom i.v.m. de inkomensontwikkeling van de huurder. Dit kan dus door Brussel als een probleem worden gezien. Het ministerie heeft gezegd dat het geen probleem is en heeft inmiddels daarvoor een oplossing gevonden.

Tijdpad

Beoogd is de besluitvorming over deze Pilot voor de zomer van 2012 te laten plaatsvinden zodat na de zomer gestart kan worden met de Pilot. Met het ministerie is afgesproken dat de Pilot een looptijd van in ieder geval drie jaar krijgt.

De Pilot Flexibel Huren op hoofdlijnen

- **Experiment:** de Pilot Flexibel Huren is een experiment met inkomensafhankelijke huren.
- **Doel:** meer aanbod voor de lage middeninkomens (inkomens € 29.900 - € 43.600), het tegengaan van scheefbetalen (betere besteding van volkshuisvestelijke middelen) en het bevorderen van de doorstroming.
- **Doelgroep:** meerpersoonshuishoudens met een laag middeninkomen die nu al huren van de Amsterdamse corporaties en die willen verhuizen naar een andere corporatie huurwoning. Huidige huurders omdat de doorstroming dan wordt bevorderd en om het financieel haalbaar te maken voor de corporaties.
- **Woningen:** nieuwe verhuringen van woningen met meer dan 142 punten (woningen die kunnen worden geliberaliseerd). Het aandeel woningen zal ca. 600 – 800 woningen bedragen over 3 jaar. Dus ca. 275 woningen per jaar. Dat aandeel kan toenemen als er meer corporaties meedoen.
- **Huur:** de huur van een woning is in principe de 'reële' huurprijs maar wordt met korting aangeboden als de reële huur te hoog is voor het inkomen. Binnen het aandeel woningen worden categorieën onderscheiden: woningen met een huur tussen de € 560 en € 664 voor huishoudens met een inkomen tussen de € 29.900 en de € 34.000 en woningen met een huur tussen de € 664 en de € 900 voor huishoudens met een inkomen tussen de € 34.000 en de € 43.600. Mogelijk wordt er binnen de laatste categorie een subcategorie toegevoegd: woningen met een huur tussen de € 775 en de € 900 voor huishoudens met een inkomen tussen de € 38.500 en de € 43.600.
- **Aanpassing huur:** als het inkomen boven of onder een grens schiet wordt de huur (eventueel in stappen) aangepast.

Randvoorwaarden corporaties

De corporaties zullen het experiment uit gaan voeren en hebben voor het experiment een aantal uitgangspunten benoemd:

- Het moet een eenvoudig systeem/model zijn, dat bepaalt welke huurcategorie passend is voor welke inkomenscategorie. Het moet ook eenvoudig uit te leggen zijn.
- Het moet qua uitvoerbaarheid voor de medewerkers van een corporatie ook eenvoudig zijn.

- Het liefst willen de corporaties de inkomens gegevens via de Belastingdienst verkrijgen. Als dat niet kan dan kunnen de gegevens worden verkregen via een IB 60, loonstrookjes en dergelijke.
- De corporaties kunnen de woningen in de Pilot gebruiken om huidige huurders van de corporaties in een meer passende woning te huisvesten.
- De woningen die in deze Pilot worden verhuurd, moeten buiten de 90%-norm vallen zodat corporaties niet in de knel komen met deze norm.
- Niet alle corporaties hoeven mee te doen.
- De corporaties moeten in de gelegenheid worden gesteld door het ministerie om met de woningen die tot de Pilot behoren te schuiven tussen DAEB en niet-DAEB, zonder dat daar een prijskaartje aanhangt.

Toetspunten van de Pilot

In verband met de evaluatie van de Pilot moet in ieder geval aandacht zijn voor de volgende onderwerpen:

- Welke huishoudens (qua inkomen en huishoudgrootte) komen in de woningen van de Pilot?
- Hoe worden de woningen qua passendheid verhuurd (oppervlakte – huishoudgrootte)?
- Hoeveel woningen worden er verhuurd in deze Pilot? Komt het aantal onder of boven de verwachting uit van 600-800 woningen in 3 jaar?
- Ontstaat er een armoedeval door de flexibele huurprijs? Zo ja, in welke mate?
- Welke huishoudens stromen door uit de Pilot?
- Wat is het oordeel van de huurder over het systeem dat in de Pilot wordt gehanteerd?

Uitwerkingpunten

Er zijn punten verbonden aan de Pilot die nog uitwerking behoeven:

Woningaanbod

- Hoeveel woningen verwachten de corporatie in deze Pilot te gaan verhuren? Klopt de verwachting van 600-800 woningen in 3 jaar?
- Welke woningen van corporaties komen in aanmerking voor de Pilot?
- Wat is de locatie van de woningen in de Pilot?
- Welke verdeling is er tussen het aantal woningen in de verschillende categorieën?

Toewijzing

- Op welk manier loopt de toewijzing? Onder meer via WoningNet? Welke manieren nog meer?
- Vindt de toewijzing plaats op basis van woonduur?
- Is er een experimentbepaling nodig in het huidige convenant WRV?

Huurprijs

- Bij deze opzet van de Pilot kan iedere corporatie haar eigen huurprijsbeleid behouden. Er is geen afstemming van dat beleid nodig. Wel moet er nog aandacht zijn voor de bepaling van de korting die een klant ontvangt. Partijen denken nu een minimale korting van bijv. € 100 of een bepaald vast percentage van de reële huur.
- Gaan huurders bij overschrijding van de inkomensgrens € 34.000 of € 43.600 in één keer naar de marktprijs of gaat dat getrapt. De partijen denken op dit moment aan een getrapt model: bijvoorbeeld in drie stappen zal de huur stijgen naar de marktprijs. Bij een daling van het inkomen is het voorstel die niet te laten dalen in stappen maar in één keer. De huur wordt nooit lager dan de aanvangshuur.
- Over de eventuele extra grens van € 38.500 moet door de partijen nog een beslissing worden genomen.
- Hoe vaak vindt de toetsing van het inkomen plaats? Nu wordt er uit gegaan van één keer per

jaar waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van de gegevens van de Belastingdienst.

- Kan in uitzonderlijke gevallen (bijvoorbeeld bij ontslag) ook tussentijdse aanpassing plaatsvinden?

Divers

- De inkomenseisen die corporaties voor de vrije sector huurwoningen gebruiken, moeten aansluiten op de opzet van deze Pilot.
- Er wordt een speciaal huurcontract ontwikkeld dat flexibiliteit in huurprijs toelaat en juridisch houdbaar is.
- Communicatie: corporaties leggen goed aan de klanten uit wat de verschillen zijn tussen een woning uit de Pilot en een reguliere vrije sector huurwoning.
- Wat gebeurt er met de huurprijs als de Pilot stopt?
- Wat zijn de mogelijke effecten op de aanbiedingsafspraken?
- De mogelijkheid onderzoeken of de Belastingdienst informatie kan geven over de eventuele extra grens van € 38.500.