

ALV WMM: Passend Wonen



Arnoud
Schüller

Wat is Passend Wonen?

- Financieel Passend Wonen:
 - Scheefwonen
 - Goedkope scheefheid:
 - in verhouding tot inkomen *te* goedkoop wonen
 - Dure scheefheid
 - in verhouding tot inkomen *te* duur wonen
 - Wat is te duur, wat is betaalbaar?



Wat is BETAALBAAR?



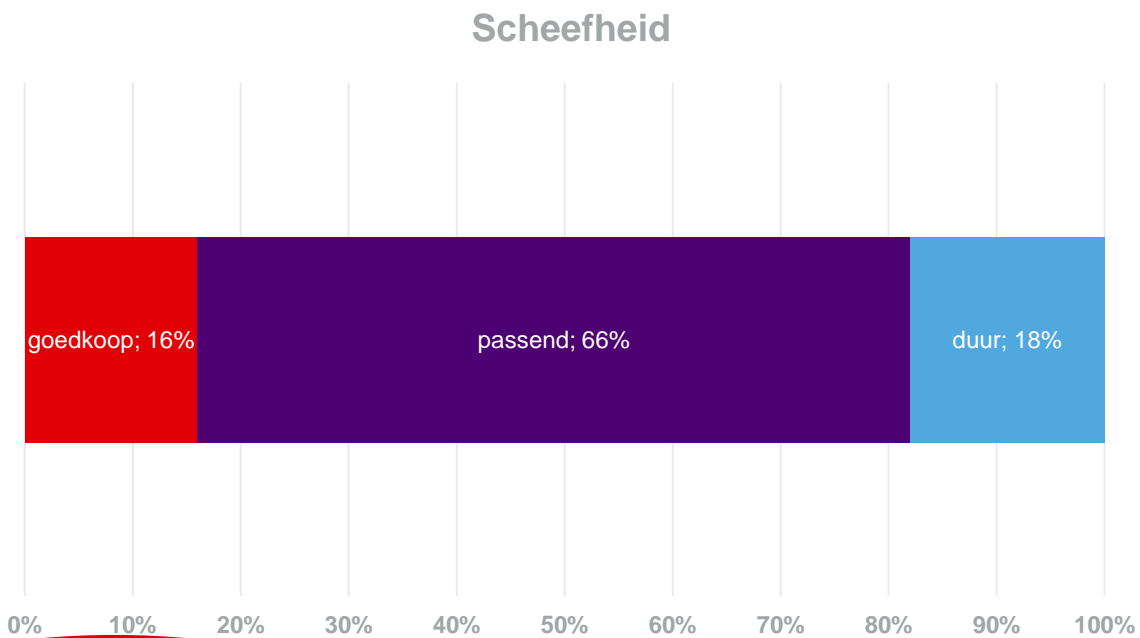
Huurders met recht op Huurtoeslag:

De maximaal betaalbare huur is gelijk aan de aftoppingsgrens.

- 1 en 2 personen en huurtoeslag:
 - *Huur niet meer dan € 607*
- 3+ personen en huurtoeslag:
 - *Huur niet meer dan € 651*



Passend Wonen bij Ymere



Huur > € 607/ € 651
en
huurtoeslag

> € 42. 436

Ymere wil te duur verminderen. Hoe?

1. Nieuwe verhuring
2. Jaarlijkse Huurverhoging
3. Woonlastenakkoord

Ymere wil te duur verminderen. Hoe?

1. Nieuwe verhuring: Passend Toewijzen

A

- 1 en 2 p hh en huurtoeslag: maximale huur € 607
- 3+ hh en huurtoeslag: maximale huur € 651

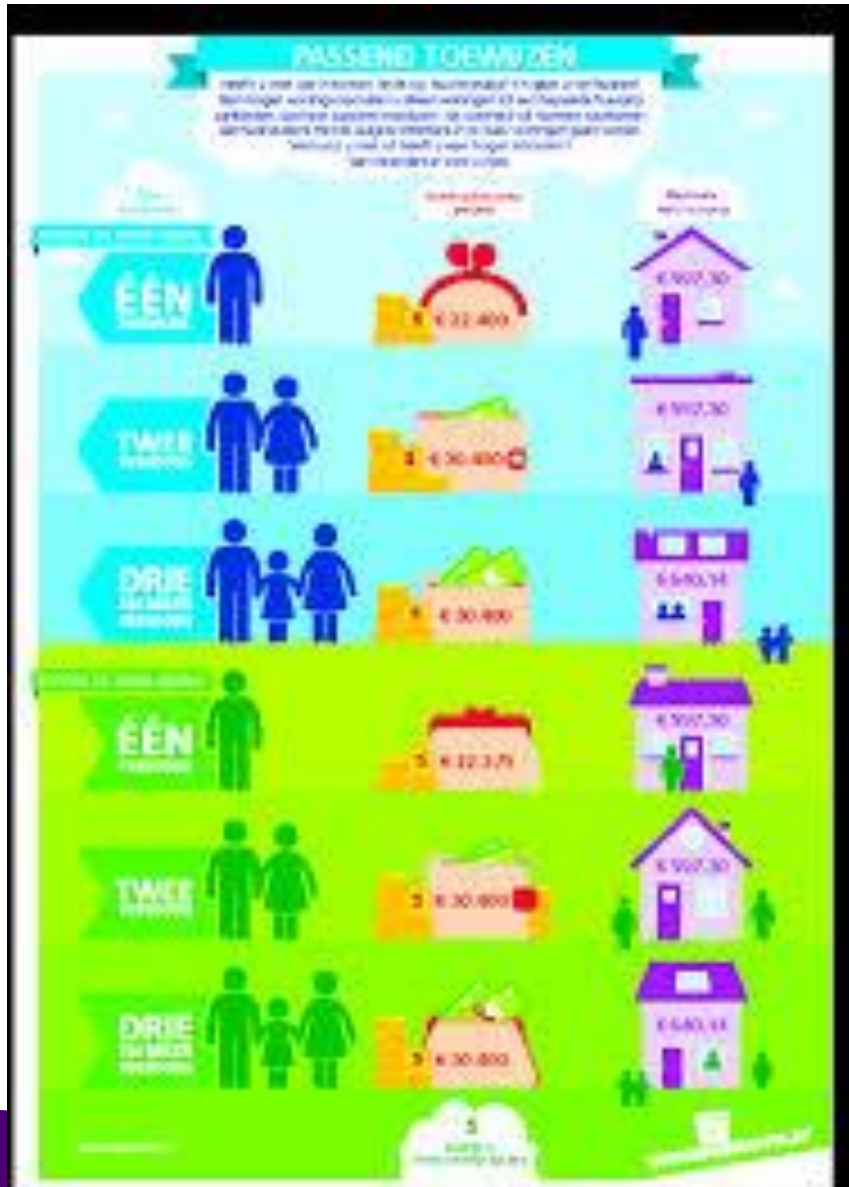
• B

- Geen Huurtoeslag: maximale huur € 720



75%

Nieuwe verhuuring



- Passend toewijzen:
- ✓ Betaalbaarheid

2. Jaarlijkse Huurverhoging

< 42.436:
Maximaal 4,1%

1. Rekening houden met **wat huurder kan betalen**
2. Hoe **hoger** de huur, hoe lager de huurverhoging
3. Bij hoge huur en laag inkomen: huurkorting/verlaging
 - Zo **BETAALBAAR**
4. Zijn prijs en kwaliteit in orde, dan 0% of inflatie (1,6%)

Mark

BETAALBAAR

- 26 jaar
- Alleenstaand, bekend (€ 19.000 p/j)
- Oude woning, 2 kamers, huur € 400
- Huurverhoging 4,1 %: € 16,04 p/m
- Huurtoeslag € 172 p/m, na huurverhoging € 188
- Netto huurlasten: € 228, na huurverhoging € 228!

< 42.436:
Maximaal 4,1%



Mevrouw De Groot

- 78 jaar
- AOW
- Woont in J.O. Rutenlaan, huur is € 540
- Huurverhoging 2,9 %: € 16 p/m
- Huurtoeslag € 271 p/m, na huurverhoging € 281
- Netto huurlasten: € 269, na huurverhoging € 275
 - *Stijging van € 5,66 p/m*

NOG STEEDS BETAALBAAR

< 42.436:
Maximaal 4,1%



Familie Zenofski

- Ouders, twee kinderen
- Inkomen € 28
- Woont in een appartement, huur is € 648
- Huurverhoging 0,3%: € 1,94 p/m
- Huurtoeslag € 346 p/m, na huurverhoging € 347
- Netto huurlasten: € 302, na huurverhoging **€ 303**
 - *Stijging van € 0,64 p/m*

BETAALBAAR?

< 42.436:
Maximaal 4,1%



Karel

< 42.436:
Maximaal 4,1%

- 43 jaar
- Gescheiden, woont met kind (inkomen € 12.000)
- Woont in de Grachten, huur is € 660
- Huurverhoging 0,0%: € 0,00 p/m
- Huurtoeslag € 346 p/m, na huurverhoging € 346
- Netto huurlasten: € 324, na huurverhoging € 324
 - *Stijging van € 0,00 p/m*

NOG STEEDS NIET
BETAALBAAR



Uitkomst

< 42.436:
Maximaal 4,1%

< € 424	€ 424-€ 512	€512-€607	€607-€651	€651-€720	>€ 720
4,1%	3,6%	2,9%	0,3%	0,0%	0,0%

-67% woont zeker BETAALBAAR

-Want huur is onder € 607 (1^e aftop grens)

Uitkomst

< 42.436:
Maximaal 4,1%

< € 424	€ 424-€ 512	€512-€607	€607-€651	€651-€720	>€ 720
4,1%	3,6%	2,9%	0,3%	0,0%	0,0%

-44% heeft huurverhoging van inflatie of lager
- en de helft daarvan zelfs een huurverhoging van 0%!

Ymere wil te duur verminderen. Hoe?

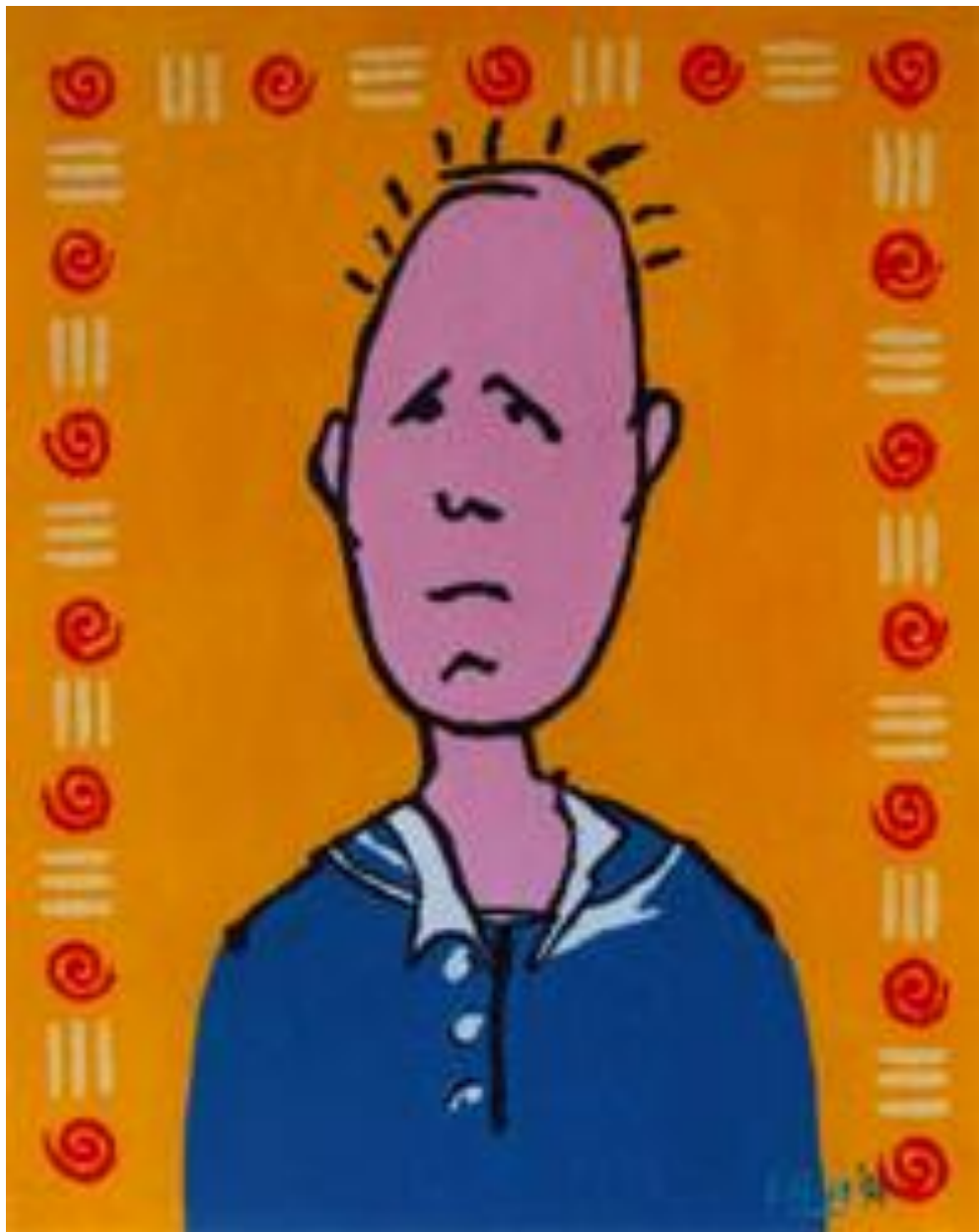
1. *Nieuwe verhuring*
2. *Jaarlijkse Huurverhoging*
3. ***Woonlastenakkoord***

Karel (43)

Huur € 660

Gescheiden

Werkzoekend





Actief matchen van vraag en aanbod, van huur en inkomen.
Zodat onze huurders passend en betaalbaar wonen

Wat is ONBETAALBAAR?



Huurders met recht op Huurtoeslag:

De maximaal betaalbare huur is gelijk aan de aftoppingsgrens.

- 1 en 2 personen en huurtoeslag:
 - *Huur meer dan € 607*
- 3+ personen en huurtoeslag:
 - *Huur meer dan € 651*

Niet
Passend



(On)betaalbaarheid en zittende huurder

- Waar?
- Wie?
- Hoe te vinden?



- Allerlaagste inkomens
- Met gemeente (Prestatieafspraken)

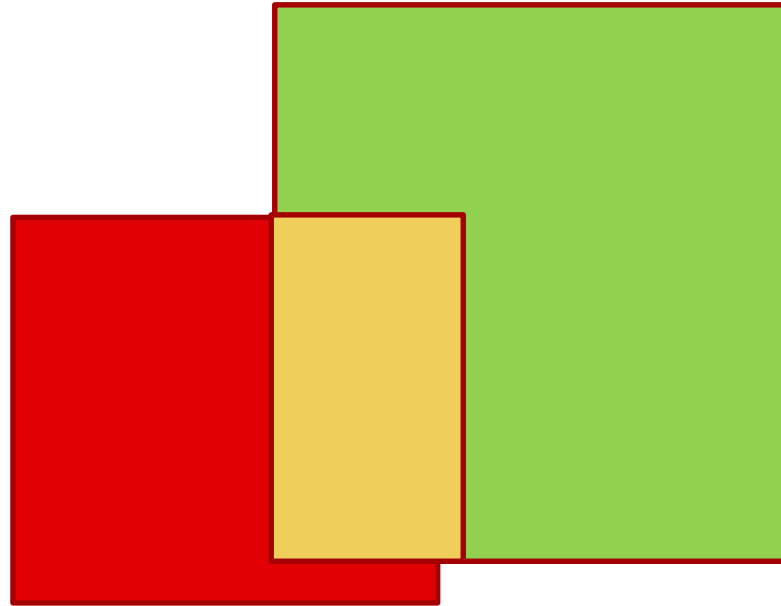
Vinden van de Karel's



Bijstand

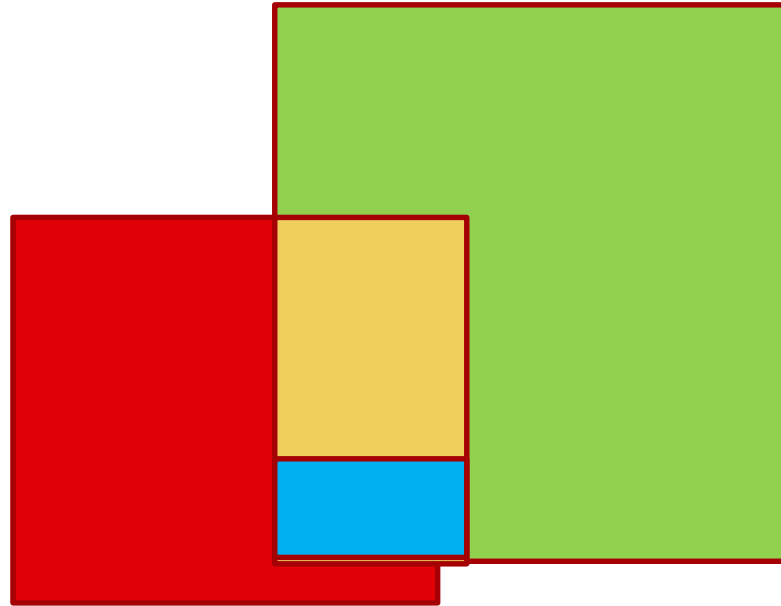
Huur > € 607
Adres

Vinden van de Karel's



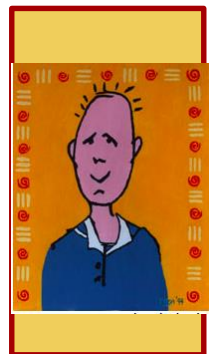
Gemeente maakt koppeling:
Bij match: gemeente
benadert huurder met
vraag: doet u mee?

Vinden van de Karel's



- 60-80% zegt ja

Vinden van de Karel's



- 60-80% zegt ja
- Huur naar 1^e of 2^e aftop grens
- Gemiddeld € 48 p/m
- Elk jaar herhalen
- Weesp: 30 huurders (2.500)

Ymere: dure scheefheid daalt van 18 % naar 14 %

Nog een keer Karel

- 44 jaar
- Gescheiden, werkloos zoekend (inkomen € 12.000)
- Woont nu in de Grachten, huur is € 660
- Lage huur en heel laag inkomen:
 - huur naar € 607 p/m
- Huur daalt met € 53 p/m
- Netto huurlasten dalen naar € 293
- Woont nu wèl (net) betaalbaar

< 42.436:
Maximaal 4,1%



WOONLASTEN AKKOORD

✓ Passend Wonen

te duur: grote stappen gezet

