

Sturen op inkomen

Toewijzingscriteria in de woonruimteverdeling



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

EINDRAPPORT

Sturen op inkomen

Toewijzingscriteria in de woonruimteverdeling

Opdrachtgever

Ministerie van BZK, DGWB/DK&V

Auteurs

Steven Kromhout

Sjoerd Zeelenberg

Rapportnummer

P26620

Uitgave

Februari 2014

RIGO Research en Advies BV

De Ruyterkade 112C

1011 AB Amsterdam

Postbus 2805

1000 CV Amsterdam

020 522 11 11

info@rigo.nl www.rigo.nl

Inhoud

1	Inleiding	2
1.1	Onderzoeksvragen en -methode	2
1.2	Wet- en regelgeving	3
1.3	Historisch perspectief	4
2	Inventarisatie verdelingssystemen	6
2.1	Samenwerking en regionalisering	6
2.2	Toewijzingscriteria	7
2.2.1	Modellen en rangordecriteria	8
2.2.2	Bindingseisen	9
2.2.3	Huurinkomensnormen	9
2.2.4	Bezettingnormen en doelgroeplabels	10
2.2.5	Lokaal maatwerk	11
3	Gespreksronde	12
3.1	Sturing op inkomen via toewijzingscriteria	12
3.2	Motieven	13
3.3	Alternatieve sturingsinstrumenten	14
3.4	Rol van gemeenten	15
3.5	Vooruitzichten	15
4	Conclusies	16
4.1	Toewijzingscriteria	16
4.2	Sturen op inkomen	16
	Bijlage. Woonruimteverdeling in 8 regio's	19

1 Inleiding

De Directie Kennis en Verkenningen van het Ministerie van BZK heeft RIGO gevraagd een inventarisatie uit te voeren van de toewijzingscriteria die anno 2013 worden gehanteerd in de woonruimteverdeling. Naast een algemeen beeld van de criteria in de woonruimteverdeling is het onderzoek specifiek bedoeld om inzicht te bieden in de wijze waarop gestuurd wordt op de verhouding tussen de huurprijs van de woning en het inkomen van de woningzoekende. Doel van het onderzoek is om te achterhalen in hoeverre de woonruimteverdeling in de praktijk wordt ingezet als instrument om te sturen op inkomen.

1.1 Onderzoeksvragen en -methode

De vragen waarop deze rapportage antwoorden biedt, hebben zowel betrekking op de algemene kenmerken van woonruimteverdelingssystemen als de specifieke sturing op betaalbaarheid:

1. Welke toewijzingscriteria hanteren gemeenten en corporaties anno 2013 in de woonruimteverdeling?
2. In hoeverre sturen gemeenten en corporaties hierbij op de verhouding tussen huur en inkomen?
 - a. Welke motieven spelen hierbij een rol?
 - b. In hoeverre overwegen zij om meer of minder te gaan sturen?

Methoden en leeswijzer

Om deze vragen te beantwoorden zijn, we als volgt te werk gegaan:

- Allereerst hebben we via internet een inventarisatie uitgevoerd van de actuele toewijzingscriteria die gehanteerd worden in de woonruimteverdeling.
In hoofdstuk 2 worden de uitkomsten van de inventarisatie beschreven.
- Vervolgens heeft in oktober 2013 een telefonische gespreksronde plaatsgevonden onder corporaties en gemeenten in acht geselecteerde regio's.
In hoofdstuk 3 worden de uitkomsten hiervan samengevat.
In de bijlagen zijn uitgebreide beschrijvingen per regio te vinden.
- Ten slotte hebben we conclusies getrokken ten aanzien van de onderzoeksvragen.
In hoofdstuk 4 zijn de conclusies verwoord.

Voor we de uitkomsten van het onderzoek in de volgende hoofdstukken beschrijven, benutten we deze inleiding om de wettelijke en historische context te schetsen.

1.2 Wet- en regelgeving

Het begrip woonruimteverdeling wordt in de praktijk op verschillende manieren gebruikt. Meestal heeft deze term betrekking op de wijze waarop woningcorporaties hun huurwoningen aanbieden en verhuren. In de Huisvestingswet gaat het om de regels voor de verdeling van woonruimte tot de huurprijsgrens dan wel de koopprijsgrens. Hier beperken we ons tot de regels die gelden voor de allocatie van huurwoningen tot de huurprijsgrens, die gelijk is aan de huurtoeslaggrens (€681, peiljaar 2013). Deze regels worden bepaald door gemeenten en/of verhuurders, binnen de kaders van wet- en regelgeving.

Gemeenten

Gemeenten kunnen op grond van de Huisvestingswet regels over de woonruimteverdeling vastleggen in een huisvestingsverordening of hierover een overeenkomst (convenant) sluiten met de verhuurders. Wanneer dat “in het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte noodzakelijk is”, kan de gemeente een huisvestingsvergunning voor het bewonen van een huurwoning verplicht stellen.

De Huisvestingswet bepaalt welke criteria de gemeente kan hanteren voor het afgeven van een huisvestingsvergunning. Het gaat daarbij om criteria die bepalen:

- a. welke woningzoekenden in aanmerking komen voor een vergunning, zoals regionale bindingseisen;
- b. welke woningzoekenden voor welke woningen in aanmerking komen; de zogenaamde passendheidscriteria;
- c. welke woningzoekenden vanwege een dringende huisvestingsbehoefte voorrang krijgen.

Met behulp van passendheidscriteria kan de gemeente dus regelen dat bepaalde delen van de huurwoningvoorraad “in verband met de aard, grootte of prijs van die woonruimte” (art. 10) alleen aan bepaalde woningzoekenden kunnen worden toegewezen. In het Huisvestingsbesluit (art. 8) staan nadere bepalingen over welke passendheidscriteria gemeenten moeten hanteren bij woningen waarvoor een huisvestingsvergunning nodig is. Hierbij wordt expliciet aangegeven dat bij het verlenen van vergunningen voor woningen met een huur tot de aftoppingsgrens uit de huurtoeslagregeling zoveel mogelijk voorrang moet worden gegeven aan woningzoekenden die qua inkomen recht hebben op huurtoeslag.

Verhuurders

Voor verhuurders geldt het privaatrechtelijke beginsel van contractvrijheid. Zolang de Grondwet (geen discriminatie) en internationale verdragen (vrijheid van vestiging) gerespecteerd worden, mogen zij in principe zelf bepalen aan wie zij hun woningen verhuren, tenzij de gemeente publiekrechtelijk ingrijpt via het instrumentarium van de Huisvestingswet.

Woningcorporaties moeten bij het verhuren van hun woningen ook voldoen aan de wet- en regelgeving voor toegelaten instellingen. De Woningwet (art. 70c) schrijft

voor dat corporaties bij het verhuren van woningen met een relatief lage huurprijs voorrang geven aan “woningzoekenden die, gelet op hun inkomen, in het bijzonder op die woningen zijn aangewezen”. In het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH, art. 13) is dit nader omschreven: corporaties worden geacht om bij het verhuren van woningen tot de aftoppingsgrens zoveel mogelijk voorrang te geven aan woningzoekenden die in aanmerking komen voor huurtoeslag. Woningcorporaties hebben van het Rijk dus dezelfde opdracht meegekregen als de gemeenten. Bij de jaarverslaglegging moeten corporaties aangeven hoeveel woningen zij ‘passend’ hebben toegewezen, zodat het Rijk daarop toezicht kan houden.

Sinds 2011 moeten woningcorporaties ook voldoen aan de voorschriften uit de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang (daeb). Hierin is onder meer bepaald dat corporaties jaarlijks ten minste 90% van hun huurwoningen met een huurprijs tot de huurtoeslaggrens toewijzen aan huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot en met €34.229 (prijsspeil 2013). Deze 90%-norm is ook vastgelegd in artikel 48 van de Herzieningswet, die wacht op behandeling in de Eerste Kamer. In deze Herzieningswet (art. 46) wordt nogmaals bevestigd dat woningcorporaties huurwoningen tot de aftoppingsgrenzen bij voorrang moet verhuren aan huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag.

1.3 Historisch perspectief

Zowel de Huisvestingswet als de Woningwet en de bijbehorende besluiten zijn begin jaren negentig tot stand gekomen, onder staatssecretaris Heerma. Het bestrijden van goedkope én dure scheefheid behoorde tot de belangrijkste beleidsthema’s in zijn Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig. Daarbij speelden niet alleen volkshuisvestelijke maar ook budgettaire redenen een rol. De strijd tegen goedkope scheefheid was aanvankelijk bedoeld om de rijksuitgaven aan exploitatiesubsidies voor sociale huurwoningen te beperken, maar die werden in 1995 met de bruteringsoperatie afgeschaft. Het voorkomen van dure scheefheid was niet alleen gewenst uit het oogpunt van betaalbaarheid maar was er mede op gericht om de rijksuitgaven aan huursubsidie in de hand te houden.

Passendheidstoets

Het passend toewijzen van woningen tot de aftoppingsgrenzen aan de huursubsidiedoelgroep (‘BBSH-groep’) was een belangrijk instrument om scheefheid te voorkomen. Huurders van woningen boven de aftoppingsgrens konden alleen huurtoeslag krijgen als de gemeente hiervoor een passendheidsverklaring gaf. Gemeenten werden op hun beurt gecontroleerd door het ministerie van VROM. Als een gemeente bij meer dan vier procent van de huursubsidietoekenningen een passendheidsverklaring gaf (de ‘verhuisnorm’), moest de gemeente vanaf 1997 een boete betalen aan het Rijk.

Sinds 2006 is de Belastingdienst verantwoordelijk voor de uitvoering van de huurtoeslagregeling. De Belastingdienst bleek echter niet goed toegerust om de passendheidsverklaringen bij gemeenten op te vragen en te verwerken. Daarom werd in 2008 besloten om zowel de passendheidstoets als de verhuisnorm af te schaffen. Huishou-

dens uit de BBSH-doelgroep konden hierdoor ook huurtoeslag krijgen voor woningen tussen de aftoppingsgrenzen en de huurtoeslaggrens. Gemeenten en corporaties werden wel opgeroepen om huurwoningen passend te blijven toewijzen.

Meer keuzevrijheid

Ondertussen was het gebruik van passendheidscriteria in de woonruimteverdeling sterk teruggelopen. Sinds het verschijnen van de Nota Mensen Wensen Wonen (2000) van staatssecretaris Remkes is in de woonruimteverdeling een trend zichtbaar naar meer keuzevrijheid en minder regels. Van 2000 tot 2002 werd in het toenmalige Knoop punt Arnhem Nijmegen (KAN) een experiment gehouden waarin de passendheidscriteria, waaronder huur-inkomensnormen, werden afgeschaft. Hierin werd geconcludeerd dat woningzoekenden ook zonder regels doorgaans voor passende woningen kiezen. In de jaren daarna zijn in veel verdelingssystemen de passendheidscriteria versoepeld of afgeschaft. Door de komst van de 90%-norm in 2011 zagen veel woningcorporaties zich echter genoodzaakt om weer inkomenseisen te gaan stellen.

Nieuwe Huisvestingswet

In december 2009 heeft minister Van der Laan een voorstel voor een nieuwe Huisvestingswet ingediend bij de Tweede Kamer. In dit wetsvoorstel is de vrijheid van vestiging nadrukkelijker als uitgangspunt genomen. Gemeenten kunnen alleen (tijdelijk) ingrijpen in de woonruimteverdeling als er sprake is van onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste. De sturing van gemeenten moet zich beperken tot die gebieden, woningtypen en prijsklassen waar de schaarste betrekking op heeft. Daarbij krijgen zij zelf de mogelijkheid om huur- en kooprijsgrenzen vast te stellen. In september 2011 heeft minister Donner het wetsvoorstel gewijzigd, waarbij meer mogelijkheden voor lokaal maatwerk zijn gecreëerd: gemeenten kunnen voor maximaal de helft van de vergunningplichtige woningen voorrang verlenen aan huishoudens met maatschappelijke of economische binding.

In afwachting van de behandeling van de nieuwe Huisvestingswet door de Tweede Kamer hebben veel gemeenten en regio's het opstellen van een nieuwe huisvestingsverordening uitgesteld.

2 Inventarisatie verdelingssystemen

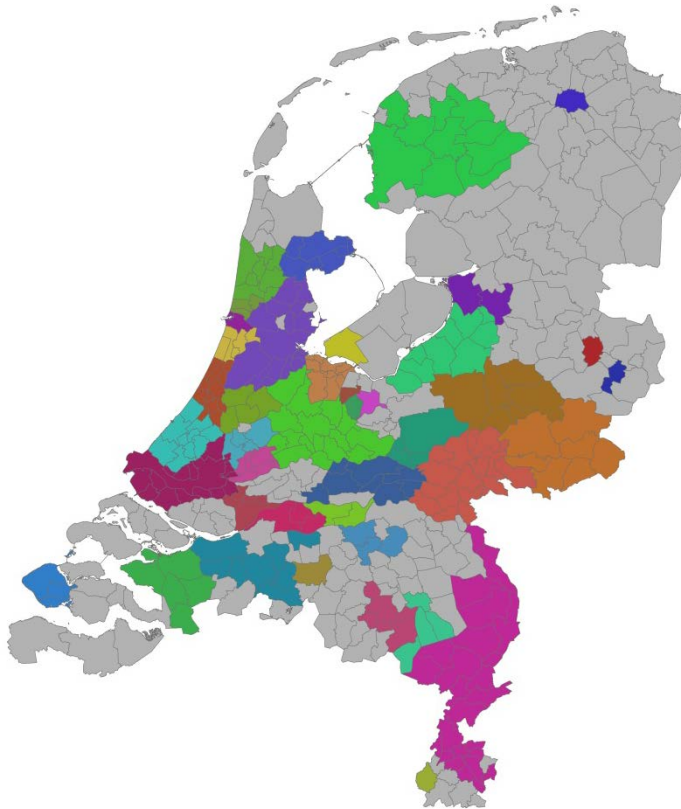
In dit hoofdstuk schetsen we een algemeen beeld van de woonruimteverdeling in Nederland en de toewijzingscriteria die hierbij gehanteerd worden. Dit doen we aan de hand van de uitkomsten van een inventarisatie van verdelingssystemen waarin woningcorporaties hun huurwoningen aanbieden en verhuren. Hieronder gaan we eerst in op de spreiding van de systemen over het land en vervolgens op de criteria die in deze systemen gelden.

2.1 Samenwerking en regionalisering

Steeds meer woningcorporaties werken samen bij het verhuren van hun woningen. Zij bieden hun woningen aan via een gezamenlijk systeem. Woningzoekenden die zich aanmelden bij dit systeem kunnen hierin zoeken naar woningen van verschillende woningcorporaties.

In figuur 2-1 zijn de huidige woonruimteverdelingssystemen van samenwerkende corporaties afgebeeld. In een aantal grote gemeenten (Almere, Groningen, Maastricht, Tilburg) wordt alleen op lokale schaal samengewerkt, maar de meeste systemen hebben een regionaal werkingsgebied, variërend van enkele gemeenten tot bijna een hele provincie.

figuur 2-1 Woonruimteverdelingssystemen van samenwerkende corporaties



In het westen van het land vindt al lange tijd op regionale schaal samenwerking van woningcorporaties plaats. Vaak op aandringen van gemeenten, die ook op regionale schaal samenwerken, bijvoorbeeld in de grootstedelijke regio's. Zij beschouwden de centrumgemeente en de gemeenten daaromheen als één regionale woningmarkt waarbinnen woningzoekenden vrij moesten kunnen zoeken. Daarbij werden zij gestimuleerd door de provincies Noord- en Zuid-Holland en Utrecht. De meeste regionale systemen zijn dan ook te vinden in de Randstad. Via deze systemen worden de woningen van alle woningcorporaties in de regio aangeboden.

De laatste jaren zijn het steeds vaker regionaal werkzame corporaties die het initiatief nemen om samen te werken, met name in zuiden van het land. Dit gebeurt ook in gebieden waar gemeenten zich nauwelijks bemoeien met de woonruimteverdeling en geen of alleen een beperkte verordening hebben. Een voorbeeld hiervan is het systeem Thuis in Limburg, dat bijna de hele provincie beslaat. Een verschil met de eerste regionale systemen is wel dat, bij gebrek aan gemeentelijke druk, niet alle corporaties in deze gebieden meedoen aan deze systemen.

In het noorden van Nederland werken de woningcorporaties nauwelijks samen bij de woonruimteverdeling, met uitzondering van Groningen. Het grote systeem in Friesland is een samenwerking van drie corporaties, maar Woon Friesland doet hier niet aan mee. In de meeste gemeenten in Noord-Nederland zijn meerdere grote regionale corporaties actief (bijv. Acantus en Lefier) die hun woningen zelf aanbieden en toewijzen, zonder bemoeienis van de gemeenten. Woningzoekenden moeten zich inschrijven bij verschillende regionaal werkzame woningcorporaties om voor alle woningen in hun eigen gemeente in aanmerking te kunnen komen.

De regionalisering is een proces dat nog steeds gaande is. Soms gaat het daarbij om verschillende lokale regionale systemen die samengaan. Zo is onlangs bekend geworden dat de lokale systemen in Albasserwaard-Vijfherenlanden in 2014 samengaan met de regionale systemen in Rivierenland (Woongaard), de Bommerwaard en het Land van Altena. Daarmee ontstaat een groot regionaal systeem dat zich uitstrekt van Gorinchem tot Culemborg.

Bij de inventarisatie hebben we ons voornamelijk gericht op systemen waarin meerdere woningcorporaties samenwerken bij het aanbieden en toewijzen van hun woningen. In 250 van 408 gemeenten in Nederland is sprake van een dergelijk systeem. In het noorden van het land komen deze gezamenlijke systemen weinig voor. Daarom hebben we daar de systemen van enkele grote corporaties bekeken.

2.2 Toewijzingscriteria

Er kan onderscheid worden gemaakt tussen vier soorten toewijzingscriteria die gehanteerd worden in de woonruimteverdeling:

- *Toelatingscriteria*, die bepalen welke woningzoekenden in aanmerking komen voor een gereguleerde huurwoning in het betreffende woningmarktgebied (bijvoorbeeld regionale bindingseisen);

- *Passendheidscriteria*, die bepalen welke woningzoekenden voor welke woningen in aanmerking komen (bijvoorbeeld huur-inkomensnormen, woningbezettingsnormen en doelgroeplabels);
- *Rangordecriteria*, die bepalen welke woningzoekenden als eerste aan de beurt komen voor een woning (bijvoorbeeld inschrijfduur, woonduur, loting);
- *Urgentiecriteri*a, die bepalen in welke uitzonderingsgevallen woningzoekenden met een dringende verhuisbehoefte voorrang krijgen.

Naast deze criteria kunnen er in verdelingssystemen diverse *modellen* worden gehanteerd om vraag en aanbod bij elkaar te brengen, zoals het aanbodmodel en het optiemodel. Hierna gaan we als eerste in op die modellen.

2.2.1 Modellen en rangordecriteria

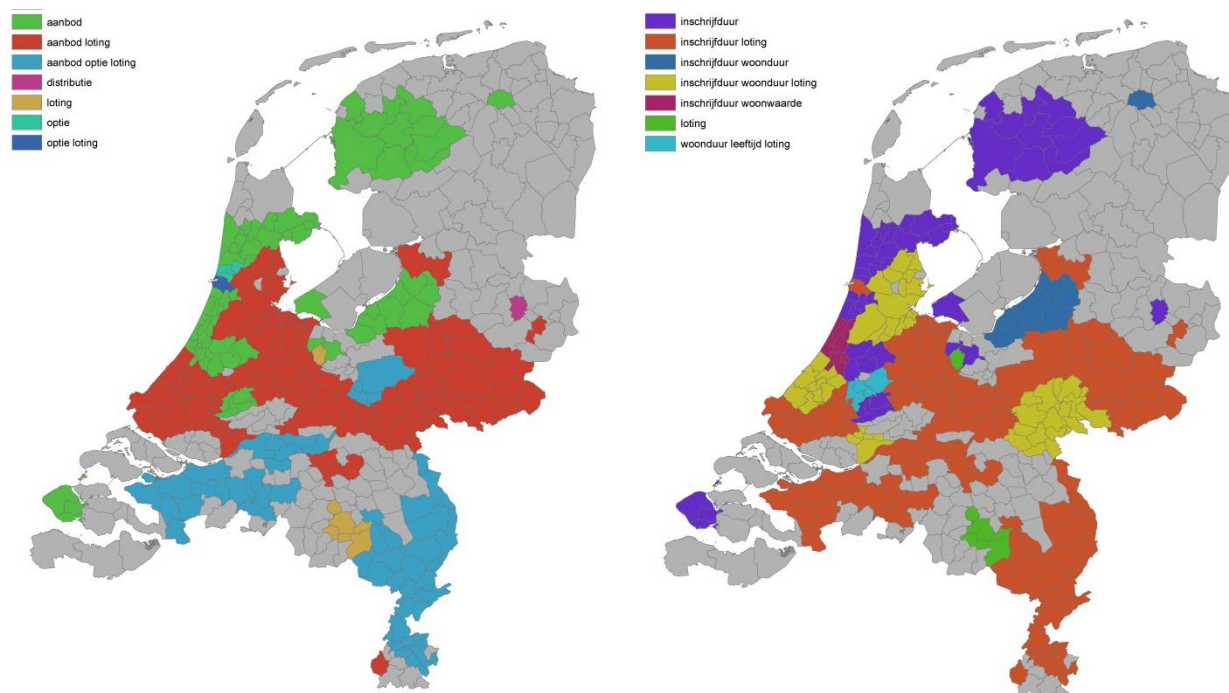
Tot de jaren negentig werden woningen van corporaties toegewezen via het zogeheten distributiemodel. Woningzoekenden konden bij inschrijving hun woonwensen opgeven en moesten vervolgens afwachten tot zij een woning aangeboden kregen. Rond 1990 werd in Delft een nieuw model ontwikkeld, waarin vrijkomende woningen via advertenties werden aangeboden en woningzoekenden daarop konden reageren. Na een succesvol experiment verspreidde het aanbodmodel zich in de jaren negentig snel over het land.

Als reactie op het aanbodmodel werd in Friesland het optiemodel ontwikkeld, waarin woningzoekenden door opties te nemen in de wachtrij kunnen gaan staan voor een bepaald woningcomplex. Daarnaast werd rond 2003 ook geëxperimenteerd met het toewijzen zonder wachtlijsten, door woningen te verloten of te verhuren aan de eerste kandidaat die zich aandient (direct te huur). Langzaam drong het besef door dat het ideale model niet bestaat en dat er een grote variatie bestaat in het zoekgedrag van woningzoekenden. Daardoor kwam het idee op om meerdere modellen in één systeem te combineren.

Anno 2013 zijn er bijna geen systemen meer die het distributiemodel hanteren. Alleen in Almelo is nog een lokaal systeem waarin dit model gebruikt wordt. Verder zijn er enkele kleine corporaties in het landelijk gebied die nog volgens het distributiemodel werken. Bijna alle systemen werken met een aanbodmodel, al dan niet in combinatie met (een) ander(e) model. Uitzonderingen zijn de regio IJmond, waar het optiemodel wordt gehanteerd, in combinatie met loting (Velsen) of direct te huur (overige gemeenten), en Soest, waar alle woningen worden verloten. Grote regionale combinatiemodellen komen voor in het rivierengebied, Noord-Brabant en Limburg. Ook in het noorden maken de meeste grote corporaties gebruik van een combinatie van meerdere modellen.

In het aanbodmodel kunnen verschillende criteria worden gehanteerd om de rangorde van woningzoekenden te bepalen, zoals inschrijfduur, woonduur en leeftijd. In de rechter kaart in figuur 2-2 zijn deze rangordecriteria afgebeeld.

figuur 2-2 Woonruimteverdelingsystemen naar modellen (links) en rangordecriteria (rechts)



2.2.2 Bindingseisen

Op grond van de Huisvestingswet kunnen gemeenten regionale of lokale bindingseisen stellen, wanneer sprake is van schaarste. Bindingseisen komen bijna alleen voor in het westen – met name het noordelijk deel van de Randstad en het Groene Hart – met uitlopers naar Gelderland en Noord-Brabant (het rivierengebied en Noord Veluwe). Meestal gaat het om regionale bindingseisen. In Utrecht heeft de Provincie via beleidsregels de regionale bindingseisen vervangen door provinciale bindingseisen. In kleine kernen krijgen woningzoekenden met kernbinding soms voorrang.

De bindingseisen zijn niet altijd exclusief. In sommige gebieden krijgen ingezetenen of woningzoekenden met binding voorrang, bijvoorbeeld in Noord-Kennemerland.

2.2.3 Huurinkomensnormen

Ten tijde van de invoering van het aanbodmodel, in de jaren negentig, was het bestrijden van goedkope en dure scheefheid een belangrijk beleidsthema. In veel aanbodsysteem werd de keuzeruimte van woningzoekenden daarom beperkt door middel van een huurinkomenstabel, die gebaseerd was op de grenzen uit de huurtoeslagregeling. Vanwege het grote aantal inkomens-, huur- en leeftijdsgrenzen die bij de huurtoeslag een rol spelen, ging het vaak om een onoverzichtelijke tabel die een sterk gevoel van regulering gaf.

In 2000 ging in het toenmalige KAN-gebied (nu: Stadsregio Arnhem Nijmegen) het SEV-experiment 'Sturing loslaten' van start. Om woningzoekenden meer keuzevrijheid te geven werden de passendheidscriteria uit de regionale huisvestingsverordening voor de helft van de woningen buiten werking gesteld. Uit de evaluatie van het expe-

riment bleek dat 80% van de toewijzingen van experimentwoningen binnen de reguliere passendheidscriteria vielen. Na dit experiment zijn in veel regio's de huurinkomensnormen versoepeld of afgeschaft.

Sinds de komst van de 90%-norm stellen bijna alle corporaties inkomenseisen bij woningen tot de huurtoeslaggrens. Op de meeste websites wordt expliciet vermeld dat woningzoekenden met een inkomen vanaf €34.229 niet of nauwelijks meer in aanmerking komen voor woningen tot de huurtoeslaggrens en dat de overheid hiervoor verantwoordelijk is.

De meeste woningcorporaties maken gebruik van inkomenslabels in de advertenties om aan de 90%-norm te voldoen. In de advertenties staat dan vermeld dat alleen de doelgroep tot €34.229 in aanmerking komt voor de woning of dat de doelgroep voorrang krijgt. In de praktijk blijkt het in gebieden met een beperkte druk op de woningmarkt, met name in het noorden van het land, niet altijd nodig om inkomenslabels toe te passen om te voldoen aan de 90%-norm. Enkele grote corporaties in Friesland vermelden zelfs helemaal geen inkomenseisen bij hun aanbod.

In sommige gemeenten wordt bij de toepassing van het maximale inkomen van €34.229 een uitzondering gemaakt voor (stadsvernieuwings)urgenten en/of woningzoekenden met een zorgindicatie, bijvoorbeeld in Groningen en 's-Hertogenbosch. Vooral in het westen en midden van het land zijn gemeenten te vinden waar een hogere inkomensgrens wordt gehanteerd voor (een deel van) de woningen tot de huurtoeslaggrens. Zo komen woningzoekenden met een inkomen tot €43.000 in de regio's Bommelerwaard en Land van Altena in aanmerking voor woningen vanaf de tweede aftoppingsgrens. Op deze manier benutten zij de 10%-ruimte om ook reguliere woningzoekenden met een middeninkomen te bedienen.

Er zijn nog maar weinig systemen waarin bij de toewijzing van woningen onder de huurtoeslaggrens onderscheid wordt gemaakt tussen woningzoekenden die in aanmerking komen voor huurtoeslag en de overige woningzoekenden tot €34.229. Uitzonderingen zijn de regionale systemen in Midden-Holland en de regio Utrecht en de lokale systemen in 's-Hertogenbosch en Maastricht. Deze gebieden kennen nog altijd een huurinkomenstabel, waarin rekening wordt gehouden met de huur- en inkomensgrenzen van de huurtoeslagregeling, zoals de aftoppingsgrenzen. Ook in Haaglanden en Tilburg worden verschillende inkomensgrenzen in de advertenties gebruikt, zowel boven als onder de grens van €34.229.

In plaats van huurinkomensnormen worden door enkele corporaties bij verhuring inkomensafhankelijke huurkortingen toegepast om te sturen op passendheid.

2.2.4 Bezettingsnormen en doelgroelabels

Naast huurinkomensnormen worden ook andere passendheidscriteria gehanteerd, zoals bezettingsnormen en doelgroelabels. Bezettingsnormen, die voorwaarden stellen aan het aantal personen in een woning, worden in ongeveer de helft van de onderzochte gemeenten gehanteerd. In het westen is dit meer gebruikelijk dan elders.

Bijna alle corporaties labelen specifieke woningen voor senioren en jongeren (of starters). Bij jongerenwoningen gaat het vaak om woningen tot de kwaliteitkortingsgrens, omdat zij alleen voor deze woningen huurtoeslag kunnen krijgen.

2.2.5 Lokaal maatwerk

Lokaal maatwerk is alleen aan de orde in gebieden waar regionale samenwerking van gemeenten op het gebied van woonruimteverdeling plaatsvindt. Het gaat om regio's met een regionale huisvestingsverordening (zoals WGR-plusgebieden) of een modelverordening die door de samenwerkende gemeenten wordt gebruikt.

In die verordeningen is aangegeven dat gemeenten voor een deel van het aanbod kunnen afwijken van de regels uit de verordening. De wijze waarop dit wordt ingevuld en verantwoord is zeer verschillend:

- In de regio Utrecht (BRU) zijn in de verordening categorieën aangegeven waarvoor maatwerk kan worden ingezet, bijv. het bevorderen van de doorstroming.
- In Holland Rijnland kunnen gemeenten beargumenteerde verzoeken voor maatwerk indienen bij de regionale beleidscommissie woonruimteverdeling.
- In Haaglanden hebben gemeenten een deel vrije beleidsruimte. Elke gemeente mag bij maximaal 15% van de vrijkomende woningen voorrang geven aan eigen inwoners.
- In de regio Amsterdam hebben gemeenten meer ruimte voor lokaal maatwerk naarmate ze minder inwoners hebben. Het maatwerk wordt vooral benut voor lokale voorrangstellingen.

Op enkele uitzonderingen na (bijvoorbeeld de gemeenten De Ronde Venen en Uithoorn) wordt lokaal maatwerk bijna nergens gebruikt om te sturen op woonlasten. Meestal gaat het om voorrang voor lokale woningzoekenden.

3 Gespreksronde

De inventarisatie op basis van het bureauonderzoek toont een gemêleerd beeld van de verdeelsystemen en de wijze waarop corporaties en gemeenten bij toewijzing sturen op inkomen. Om dit beeld verder in te kleuren, hebben we in acht regio's telefonische interviews gehouden met corporaties en gemeenten. De acht regio's vormen een afspiegeling van de variatie in systemen uit de inventarisatie. Daarnaast is bij de selectie van regio's ook gekeken naar de spreiding over het land, tussen schaarse en niet-schaarse woningmarktgebieden en tussen grootstedelijke en meer landelijke gebieden. De interviews vonden plaats in oktober 2013.

tabel 3-1 Kenmerken van acht onderzochte regio's¹

Regio	Mate van stedelijkheid	Schaarste	Systeem
Noordoost Drenthe, Oost- Groningen	landelijk	niet schaars	regionale corporaties
Regio Alkmaar	stedelijk en landelijk	schaars	regionaal systeem
Maastricht	stedelijk en landelijk	niet schaars	lokaal systeem
West-Brabant	stedelijk en landelijk	niet schaars	regionaal systeem
Regio Utrecht	stedelijk en landelijk	schaars	regionaal systeem
Noord-Veluwe	landelijk	schaars	regionaal systeem
Drechtsteden	stedelijk en landelijk	niet schaars	regionaal systeem
Enschede, regio Twente	stedelijk en landelijk	niet schaars	lokale systemen corporaties

Dit hoofdstuk bevat de belangrijkste uitkomsten van het bureauonderzoek en de gesprekken die we hebben gevoerd in de acht regio's. In de bijlage is per regio een uitgebreid overzicht opgenomen van de verdelingssystematiek, de af- en overwegingen daarbij en de geïnterviewde personen.

3.1 Sturing op inkomen via toewijzingscriteria

€34.229 is dé norm

In alle regio's wordt bij de toewijzing van sociale huurwoningen gestuurd op het inkomen van de woningzoekenden om te kunnen voldoen aan de 90%-norm. De mate van sturing varieert van het monitoren van de inkomens bij verhuring en het ingrijpen als dat nodig is ('ja mits') tot het bij voorbaat uitsluiten van woningzoekenden met een hoger inkomen dan €34.229, met uitzondering van sommige urgenten ('nee tenzij'). Meestal hebben corporaties de vrijheid om daar zelf afwegingen in te maken.

¹ Schaarste op basis van de schaarstepunten in het WWS.

De mate van sturing blijkt in de praktijk samen te hangen met twee zaken. In de eerste plaats de druk op de woningmarkt. In gebieden waar de druk laag is, is het beroep van de hogere of middeninkomens op de sociale voorraad beperkt en wordt de 90% vaak ook zonder sturing gehaald. In woningmarktgebieden met een hogere druk is vaak meer sturing nodig. In de tweede plaats hangt dit samen met een meer principiële afweging: de ene corporatie ziet het huisvesten van middeninkomens als onderdeel van haar taak, de andere corporatie kiest ervoor zich te conformeren aan de door het Rijk afgebakende doelgroep.

Nauwelijks sturing onder €34.229

In de meeste regio's wordt bij de toewijzing binnen de doelgroep tot €34.229 geen nader onderscheid gemaakt naar inkomen. Huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag (de BBSH-groep) worden op dezelfde manier behandeld als huishoudens die een hoger inkomen hebben. Dat betekent ten eerste dat ook de minima woningen tot €681 kunnen huren. Ten tweede komen alle huishoudens tot €34.229 ook in aanmerking voor de allergeoedkoopste woningen.

Van de acht onderzochte regio's worden alleen in de regio Utrecht woningen tot €374 gereserveerd voor de huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag. Op die manier wordt goedkope scheefheid bij woningtoewijzing tegengegaan en worden de goedkoopste woningen aan de laagste inkomensgroepen toegewezen. Met het afnemende aanbod aan goedkope woningen dreigt de positie van woningzoekenden met een laag inkomen (verder) achteruit te gaan. Andersom geldt echter dat met een kleiner aanbod van woningen tot de aftoppingsgrenzen de noodzaak groeit dit aanbod zo passend mogelijk toe te wijzen. De lokale partijen achten het dan ook niet ondenkbaar dat de Utrechtse inkomenstabel op dit punt wordt aangepast.

3.2 Motieven

De constatering dat er nauwelijks wordt gestuurd op inkomen binnen de groep tot €34.229 betekent niet dat de BBSH-doelgroep uit het oog is verloren. De geïnterviewde lokale partijen noemen verschillende overwegingen waarom er in hun regio voor gekozen is om geen specifieke toewijzingscriteria te hanteren voor deze groep. Hierna lopen we ze één voor één langs.

Geen gevaar voor verdringing

In ontspannen woningmarktgebieden is er geen gevaar op verdringing van woningzoekenden met een laag inkomen en zijn inkomenseisen dus overbodig. De woningcorporaties zijn al blij als ze alle woningen verhuurd krijgen. Voorbeelden hiervan zijn Noord-Groningen en Noordoost-Drenthe en Enschede, waar corporaties en gemeenten constateren dat de BBSH-groep niet of nauwelijks wordt verdrongen door andere groepen. In de regio Drechtsteden wordt jaarlijks gemonitord wat de posities van de verschillende inkomensgroepen zijn. De afgelopen jaren is steeds geconstateerd dat er geen sprake is van verdringing van de BBSH-doelgroep, waaraan zij de conclusie hebben verbonden dat verdelingsregels op dit punt niet nodig zijn.

‘Ouderwets en paternalistisch’

Een andere veelgenoemde reden waarom bij woningtoewijzing niet (meer) wordt gestuurd op de BBSH-doelgroep is dat het hanteren van inkomenseisen (en andere passendheidscriteria) door veel partijen als ouderwets en paternalistisch wordt beschouwd. In hun ogen is het de eigen verantwoordelijkheid van de huurder om een woning te huren die voor hen betaalbaar is en daarbij zelf de afweging te maken welk deel van hun budget zij aan wonen willen besteden. Zij hebben daarbij het beeld dat de woningzoekenden goed in staat zijn om zelf een woning te kiezen die bij hun inkomen en uitgavenpatroon past. Die opvatting zien zij bevestigd in periodieke rapportages waarin cijfers over de woonruimteverdeling worden gepresenteerd.

Positie van middeninkomens baart meer zorgen

In regio's met een hogere woningmarktdruk maken veel corporaties en gemeenten zich meer zorgen over de positie van woningzoekenden die net wat meer verdienen dan €34.229 dan over de huishoudens met de laagste inkomens. Daarom proberen zij op verschillende manieren de 10% ruimte optimaal te benutten. Een goed voorbeeld daarvan is het zogenaamde 'sluizenmodel' in Drechtsteden. Het sluizenmodel stelt corporaties in staat gedurende het jaar te monitoren of de 90% wordt gehaald of niet. Afhankelijk van de tussentijdse 'score' worden meer of minder woningen gelabeld voor inkomens tot €34.229.

3.3 Alternatieve sturingsinstrumenten

Een groot deel van de geïnterviewden vindt dat de woonruimteverdeling niet het meest geëigende instrument is om te sturen op betaalbaarheid. Door sommige corporaties wordt gewezen naar het Rijk, dat via de huurtoeslagregeling verantwoordelijk is voor betaalbaarheid. Daarnaast gebruiken de corporaties zelf ook andere instrumenten dan toewijzingscriteria om te sturen op betaalbaarheid.

Huur- en voorraadbeleid

Veel corporaties proberen via het huurbeleid en het voorraadbeleid ervoor te zorgen dat er voldoende betaalbare woningen zijn. Dat gebeurt bijvoorbeeld door de huurprijs van bepaalde woningtypen 'af te toppen'. Veel corporaties geven wel aan dat dit moeilijker is geworden. Mede door de verhuurderheffing zien zij zich genoodzaakt om de huuropbrengsten te vergroten. Waar voorheen meestal afgetopt werd onder de aftoppingsgrenzen wordt nu vaak afgetopt op de huurtoeslaggrens.

Verduurzaming van de voorraad wordt ook vaak genoemd als instrument om woonlasten te verminderen. Een energiezuinige woning kan de totale woonlasten immers verminderen. In sommige gevallen veranderen corporaties mede omwille van betaalbaarheid, de strategie bij complexen met een beperkte kwaliteit en levensduur; er blijkt meer vraag naar te zijn (volgens sommigen als gevolg van de economische recessie) dan gedacht.

Informatievoorziening

Woningcorporaties zijn de laatste jaren actiever geworden in het verstrekken van informatie over de woonlasten, om potentiële huurders (nog) beter in staat te stellen een bewuste keuze te maken. Sommige corporaties hebben hiervoor speciale tools ontwikkeld, zoals de Woonlastentool van Woningstichting Etten-Leur en de Bo-Ex Huurwijzer. Beide stellen woningzoekenden in staat om een beter onderbouwde keuze voor een woning te maken, gebaseerd op het inkomen van het huishouden en de verwachte woonlasten van de woning.

Bovendien besteden vrijwel alle corporaties aandacht aan betaalbaarheid tijdens de intakegesprekken. Afhankelijk van de keuze van de corporatie blijft dat beperkt tot informatievoorziening, wordt er een 'klemmend beroep' gedaan op de nieuwe huurder of wordt een aanbieding zelfs ingetrokken. Overigens wordt hierbij wel aangetekend dat betalingsproblemen zich niet alleen voordoen bij huurders met een laag inkomen, maar juist ook steeds meer bij huurders met een hoger inkomen.

3.4 Rol van gemeenten

Gemeenten kunnen in de huisvestingsverordening inkomenscriteria vastleggen. In de praktijk zijn zij daar zeer terughoudend mee. Ten eerste omdat het 'opleggen' van regels zich niet goed verhoudt tot hun manier van samenwerken met corporaties. Veel gemeenten proberen via presentatieafspraken over de 'kernvoorraad' of aanbiedingsafspraken over het betaalbare aanbod invloed uit te oefenen op de betaalbaarheid van het wonen voor hun inwoners.

De tweede reden is dat het hanteren van vaste inkomenscriteria te generiek wordt gevonden en maatwerk in de weg staat. Sturing is niet altijd nodig en dan is sturing door middel van labeling een passendere werkwijze van via generieke regels, zo valt op te tekenen. Wat ook niet helpt bij het ontwikkelen van een eigen huisvestingsbeleid is dat gemeenten al zeer lang in afwachting zijn van de behandeling van de nieuwe Huisvestingswet in de Tweede Kamer.

3.5 Vooruitzichten

Op basis van de gesprekken die we in oktober 2013 hebben gevoerd, lijkt het niet waarschijnlijk dat woningcorporaties en gemeenten de komende jaren uit zichzelf meer zullen gaan sturen op inkomen bij woningtoewijzing. Dit zou een forse cultuuromslag vergen, waarbij woonruimteverdeling weer meer als beleidsinstrument wordt gezien. Wel geven sommige geïnterviewden aan dat veranderingen in het aanbod en zorgen over de betaalbaarheid er in de toekomst toe zouden kunnen leiden dat gemeenten en corporaties hun toewijzingsbeleid gaan heroverwegen.

4 Conclusies

In dit laatste hoofdstuk trekken we conclusies uit de inventarisatie en de gespreksronde, aan de hand van de onderzoeksvragen.

4.1 Toewijzingscriteria

Welke toewijzingscriteria hanteren gemeenten en corporaties anno 2013 in de woonruimteverdeling?

De woonruimteverdeling in Nederland is in toenemende mate op regionaal niveau georganiseerd, waarbij diverse corporaties hun woningen aanbieden via één verdelingssysteem. Vooral gemeenten in stedelijke regio's en schaarstegebieden hebben regels voor de woonruimteverdeling vastgelegd in een *huisvestingsverordening*. In de overige gemeenten zijn het de woningcorporaties die de toewijzingscriteria bepalen².

In bijna alle verdelingssystemen worden vraag en aanbod bij elkaar gebracht via woningadvertenties waarop woningzoekenden kunnen reageren. Meestal krijgt de woningzoekende met de hoogste inschrijfduur de woning als eerste aangeboden. Naast dit aanbodmodel worden steeds vaker andere *modellen* gehanteerd, om tegemoet te komen aan verschillende groepen woningzoekenden. Zo worden woningen verloot of 'direct te huur' aangeboden om spoedzoekers een kans te geven en worden aparte wachtlijsten gecreëerd voor ouderenwoningen (optiemodel).

Om toegelaten te worden tot de gereguleerde huursector moeten woningzoekenden in een aantal gebieden in het westen en midden van het land een economische of maatschappelijke *binding* hebben met het betreffende woningmarktgebied. Binnen regionale verordeningen wordt vaak lokaal maatwerk ingezet om lokale woningzoekenden voor bepaalde woningen te bevoordelen ten opzichte van vestigers.

Gemeenten en corporaties kunnen *passendheidscriteria* gebruiken om te bepalen welke woningzoekenden voor welke woningen in aanmerking komen. Het afgelopen decennium is flink in deze criteria gesnoeid, om woningzoekenden meer keuzevrijheid te geven. Seniorenwoningen, grote eengezinswoningen en jongerenwoningen worden vaak nog wel gereserveerd voor specifieke groepen woningzoekenden.

4.2 Sturen op inkomen

In hoeverre sturen gemeenten en corporaties op de verhouding tussen huur en inkomen?

Hoewel wet- en regelgeving nog altijd voorschrijven dat gemeenten en corporaties bij de toewijzing van woningen tot de aftoppingsgrens zo veel mogelijk voorrang geven aan woningzoekenden die in aanmerking komen voor huurtoeslag, zijn er in de praktijk nog maar weinig gemeenten en corporaties die specifieke toewijzingscriteria han-

² Dit gebeurt in de praktijk overigens vaak in samenspraak.

teren voor de huurtoeslagdoelgroep. Dit is mede een gevolg van het verdwijnen van het toezicht op het passend verhuren door het Rijk.

Wel gebruiken bijna alle corporaties inkomenseisen om te kunnen voldoen aan de 90%-norm uit de daeb-regeling. Daarbij wordt op diverse manieren geprobeerd om de 10% ruimte zo goed mogelijk te benutten voor huishoudens met een middeninkomen. Bijvoorbeeld door een hogere inkomensgrens dan €34.229 te hanteren of middeninkomens toe te laten bij woningen vanaf de aftoppingsgrenzen.

Naast inkomensnormen maken corporaties ook gebruik van informatievoorziening en voorlichting om te voorkomen dat huurders met te hoge woonlasten worden geconfronteerd. Enkele corporaties hebben hiervoor speciale tools ontwikkeld waarmee woningzoekenden inzicht kunnen krijgen in de woonlasten, inclusief energielasten. De meeste corporaties besteden bij de intake van potentiële huurders aandacht aan voorlichting over de woonlasten.

Motieven

Waarom wordt weinig gestuurd op inkomen via de toewijzingscriteria?

Uit de gesprekronde komen de volgende motieven naar voren.

In ontspannen woningmarktgebieden worden huurinkomensnormen als overbodig gezien, omdat er geen gevaar is op verdringing van woningzoekenden met een laag inkomen. Veel lokale partijen vinden het bovendien ouderwets en paternalistisch om de keuzevrijheid van woningzoekenden te beperken door inkomenseisen te stellen. Zij zien het als de eigen verantwoordelijkheid van de woningzoekende om een woning te kiezen die bij zijn financiële mogelijkheden past. Daarbij willen zij de woningzoekende wel helpen, in de vorm van informatie over woonlasten, zodat die een bewuste keuze kan maken.

Kortom, veel corporaties en gemeenten vinden de toewijzingscriteria in de woonruimteverdeling niet het geschikte middel om te sturen op betaalbaarheid. Volgens velen zou dit moeten gebeuren via de woningvoorraad, waarin voldoende betaalbare woningen zou moeten worden gewaarborgd. Hierover maken corporaties en gemeenten prestatieafspraken.

Meer sturing?

In hoeverre overwegen gemeenten en corporaties om meer of minder te gaan sturen?

Ondanks de discussie over betaalbaarheid in de sociale huursector maakten de gemeenten en corporaties die wij in oktober 2013 gesproken hebben nog geen aanstellen om meer via toewijzingscriteria op inkomen te gaan sturen. De meeste van hen zien woonruimteverdeling primair als middel om de keuzevrijheid van woningzoekenden te faciliteren en niet als instrument om te sturen op inkomen te realiseren. Daarvoor vinden zij andere instrumenten meer geschikt, zoals het voorraadbeleid.

Tegelijkertijd zijn lokale partijen zich wel bewust van het spanningsveld dat ontstaat door de afname van het aanbod aan goedkope huurwoningen. Dit zou er op termijn toch toe kunnen leiden dat corporaties en gemeenten zich genoodzaakt zien om het overgebleven goedkope aanbod weer bij voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden.

den met de laagste inkomens. Begin 2014 zien we de eerste tekenen dat de discussie daarover op gang begint te komen³.

³ Zie bijvoorbeeld het artikel 'Wonen waar je wil?' in Aedes magazine (nr. 1, 2014, pp. 36-40).

Bijlage. Woonruimteverdeling in 8 regio's

Bijlage

Woonruimteverdeling in 8 regio's	22
I. Noordoost-Drenthe en Oost-Groningen	22
I.1 Verdeelsystemen in Noordoost-Drenthe en Oost-Groningen	22
I.2 Lefier	22
I.3 Acantus	23
I.4 Overwegingen, alternatieven en voornemens	24
I.5 Geïnterviewde personen	24
II. Regio Alkmaar	25
II.1 Het woonruimteverdeelsysteem	25
II.2 Sturen op inkomen	26
II.3 Overwegingen, alternatieven en voornemens	26
II.4 Geïnterviewde personen	27
III. Maastricht	28
III.1 Het woonruimteverdeelsysteem	28
III.2 Sturen op inkomen	29
III.3 Overwegingen, alternatieven en voornemens	30
III.4 Geïnterviewde personen	30
IV. West-Brabant	31
IV.1 Het woonruimteverdeelsysteem	31
IV.2 Sturen op inkomen	31
IV.3 Overwegingen, alternatieven en voornemens	32
IV.4 Geïnterviewde personen	34

V.	Regio Utrecht	35
V.1	Het woonruimteverdeelsysteem	35
V.2	Sturen op inkomen	36
V.3	Overwegingen, alternatieven en voornemens	36
V.4	Geïnterviewde personen	37
VI.	Regio Noord-Veluwe	38
VI.1	Het woonruimteverdeelsysteem	38
VI.2	Sturen op inkomen	38
VI.3	Overwegingen, alternatieven en voornemens	39
VI.4	Geïnterviewde personen	40
VII.	Drechtsteden	41
VII.1	Het woonruimteverdeelsysteem	41
VII.2	Sturen op inkomen	41
VII.3	Overwegingen, alternatieven en voornemens	42
VII.4	Geïnterviewde personen	43
VIII.	Enschede, regio Twente	44
VIII.1	Verdeelsystemen in Twente	44
VIII.2	De Woonplaats	44
VIII.3	Domijn	45
VIII.4	Overwegingen, alternatieven en voornemens	45
VIII.5	Geïnterviewde personen	47

Woonruimteverdeling in 8 regio's

In het kader van deze inventarisatie is van acht regio's in Nederland een beeld geschetst van de wijze van woonruimteverdeling. Hiervoor is gebruikgemaakt van telefonische interviews, naast het bureau- en internetonderzoek. Het geschetste beeld is van oktober/november 2013.

Deze bijlage bevat de uitkomsten hiervan, per regio. Hoofdstuk 3 van deze rapportage is gebaseerd op deze beelden per regio.

I. Noordoost-Drenthe en Oost-Groningen

I.1 Verdeelsystemen in Noordoost-Drenthe en Oost-Groningen

In Noordoost-Drenthe en Oost-Groningen is sprake van een lappendeken aan verdeelsystemen. Belangrijkste kenmerk daarvan is dat deze, met uitzondering van de grote steden als Groningen en Assen, door de afzonderlijke corporaties zelf worden beheerd. Het zijn dus nauwelijks gezamenlijke verdeelsystemen. De lappendeken bestaat uit verdeelsystemen van lokaal werkzame corporaties en verdeelsystemen van de grotere, regionaal werkzame corporaties. In de laatste categorie valt te denken aan de verdeelsystemen van corporaties als Actium (Assen en omstreken), Woonconcept (onder andere Meppel, Hoogeveen, Steenwijk), Woongroep Marenland (Appingedam, Eemsum, Loppersum en Delfzijl), Lefier (Groningen, Stadskanaal/Hoogezand, Zuidoost-Drenthe) of Acantus (onder andere. Delfzijl, Oldambt, Veendam).

In het vervolg richten we ons op de situatie in de gemeente Stadskanaal. Stadskanaal is illustratief voor grote delen van Noordoost-Drenthe en Oost-Groningen. In Stadskanaal zijn drie corporaties actief. Lefier Stadskanaal/Hoogezand is de grootste corporatie. Acantus bezit een klein aantal seniorenwoningen (9). BMC is een lokaal werkzame corporatie die zich toelegt op de verhuur van seniorenwoningen. De gemeente Stadskanaal heeft geen huisvestingsverordening. Er is geen sprake van bindingseisen.

I.2 Lefier

Woningcorporatie Lefier bezit zo'n 32.000 verhuureenheden in Groningen en het zuidoosten van Drenthe¹. In het werkgebied van de corporaties zijn ook andere (lokale) corporaties actief. In het werkgebied van Lefier is geen sprake van bindingseisen.

¹ Om precies te zijn: in stad Groningen, Hoogezand, Stadskanaal en Zuidoost-Drenthe.

Omdat het bezit van Lefier is verspreid over meerdere gemeenten, waar ook andere corporaties actief zijn, verdeelt Lefier haar woningen via verschillende verdeelsystemen. In de stad Groningen wordt met de andere corporaties samengewerkt in één systeem waarin het aanbodmodel wordt gehanteerd: WoningNet Groningen. In Hoogezand wordt gewerkt met een distributiemodel. Lefier verdeelt haar woningen in Stadskanaal en Zuidoost-Drenthe via een eigen systeem waarin het optiemodel wordt gecombineerd met een aanbodmodel. In het optiemodel nemen woningzoekenden opties op clusters woningen. Zo ontstaan er wachtrijen per cluster. In het aanbodmodel reageren woningzoekenden zelf op het aanbod. Bij die clusters of de aangeboden woningen kan Lefier extra voorwaarden stellen, bijvoorbeeld met betrekking tot leeftijd of huishoudenssamenstelling.

Sturen op inkomen

Voor sommige clusters gelden inkomensgrenzen: het maximum inkomen mag bij die clusters niet meer dan €34.229 bedragen. Maar, dit betekent niet dat alle vrijkomende woningen standaard zo worden gelabeld. In de praktijk is labeling niet altijd nodig en het beperken van het aantal toewijzingsregels heeft voor Lefier de voorkeur.

I.3 Acantus

Acantus heeft zo'n 13.000 woningen in Noord- en Oost-Groningen². Stadskanaal behoort niet tot het kerngebied van Acantus (het bezit telt slechts 9 appartementen). Op sommige plekken in het werkgebied van Acantus, zoals in Stadskanaal, zijn ook andere (lokale) corporaties actief. Acantus heeft een eigen verdeelsysteem.

Het verdeelsysteem van Acantus bestaat uit een lotingmodel, een optiemodel en een aanbodmodel. De meeste woningen worden via het lotingmodel toegewezen. Het optiemodel is van toepassing op seniorenwoningen; om opties te nemen moet je 55 jaar of ouder zijn³. Bij wijze van pilot worden alle woningen in 17 kleine dorpen ook via het optiemodel verdelen. In het aanbodmodel worden woningen direct te huur aangeboden.

In het werkgebied van Acantus gelden geen bindingeisen. Acantus maakt gebruik van leeftijdlabels bij het aanbieden van jongeren- en ouderenwoningen. Eengezinswoningen met 3 of meer slaapkamers kunnen worden gelabeld voor huishoudens van 2 of meer personen.

² Het kerngebied bestaat uit zes gemeenten: Bellingwedde, Delfzijl, Oldambt, Pekela, Veenendam en Vlagtwedde. Daarnaast is er bezit in onder andere Stadskanaal.

³ In het begin van 2014 stopt Acantus met het verdelen van woningen via het optiemodel. Het model blijkt niet goed te passen bij de woningmarktsituatie; er worden weinig opties genomen en in de praktijk worden inwoners van de kleine kernen er niet door bevoordeeld, omdat ze er geen gebruik van maken.

Sturen op inkomen

Acantus maakt gebruik van inkomenslabels om sociale huurwoningen met voorrang toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot €34.229. Dit label wordt niet altijd gebruikt. De corporatie schat dat jaarlijks 125 woningen aan een huishouden met een hoger inkomen kunnen worden toegewezen zonder dat de 10% wordt overschreden. De corporatie houdt het aantal verhuringen aan huishoudens met een hoger inkomen nauwgezet bij. Zodra de 10% dreigt te worden overschreden, worden woningen alleen nog maar toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder €34.229. Op die manier probeert Acantus zoveel mogelijk ruimte te geven aan huishoudens met een hoger inkomen.

I.4 Overwegingen, alternatieven en voornemens

Uit de gesprekken komt het beeld naar voren van een ontspannen woningmarkt, waarin het toewijzingsbeleid primair een zaak van de corporaties is. De betrokkenheid van gemeenten bij de woonruimteverdeling is beperkt.

In die ontspannen woningmarkt is weinig sprake van verdringing. Door woningzoekenden met een inkomen boven de €34.229 grens wordt nauwelijks een beroep gedaan op de sociale huursector. Zij zoeken in andere segmenten naar een woning.

Als met al is er dus beperkte aanleiding om toewijzingsregels te hanteren bij woningtoewijzing (afgezien van de Europese toewijzingsnorm natuurlijk). Sterker, toewijzingsregels waarmee wordt gestuurd op inkomen kunnen nadelig uitpakken voor de verhuurbaarheid. Acantus en Lefier hanteren dan ook het liefst zo min mogelijk regels; alleen daar waar het echt nodig is.

Voor de corporaties en gemeente is het voorraadbeleid van de corporaties een belangrijk instrument om bij te dragen aan de betaalbaarheid. Dan gaat het bijvoorbeeld om de vraag welke woningen worden afgetopt (voor jongeren, maar ook onder de aftoppingsgrens en liberalisatiegrens). Maar dit verhoudt zich niet altijd goed tot de noodzaak om de huurinkomsten te vergroten. Andere instrumenten zijn verduurzaming van de voorraad en de intakegesprekken. Tijdens die gesprekken komt in principe altijd de vraag aan de orde of de huurder denkt de huurprijs te kunnen betalen. Corporaties kunnen besluiten om, in het belang van de huurder en de corporatie, een aanbieding in te trekken en de woningzoekende te adviseren goedkopere woonruimte te zoeken. Omdat de benodigde wachttijden beperkt zijn, kunnen die woningzoekenden meestal snel een andere woning vinden. Dit gebeurt echter niet vaak.

I.5 Geïnterviewde personen

Mw. A. Noorda, Acautus (beleidsmedewerker wonen), 28 oktober 2013

Mw. L. Scholtens, gemeente Stadskanaal, 30 oktober 2013

Mw. Y. Van Cooten, Lefier (teamhoofd), 5 november 2013

II. Regio Alkmaar

De regio Alkmaar (eerder ook wel bekend als Noord-Kennemerland) bestaat uit de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft-De Rijk, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer.

II.1 Het woonruimteverdeelsysteem

In de regio Alkmaar worden de corporatiewoningen verdeeld via een regionaal woonruimteverdeelsysteem. De corporaties⁴ werken (onder andere) hiervoor samen in de Stichting Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland (SVNK). Het woningaanbod wordt gepresenteerd op www.svnk.nl.

figuur 6-1 Beeld van het regionale aanbodmodel in de regio Alkmaar (bron: www.svnk.nl)



Er is sprake van gemeentelijke huisvestingsverordeningen (gebaseerd op een regionale modelverordening) waarin regels met betrekking tot de verdeling van woonruimte zijn opgenomen. In de lokale verordeningen is een regionale bindingseis opgenomen. Ook is vastgelegd dat het inkomen 'in redelijke verhouding moet staan tot de huurprijs'. Dit is in de praktijk geoperationaliseerd als dat sociale huurwoningen moeten worden toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen tot €34.229 (met uitzondering van 10% van het aanbod).

⁴ Kennemer Wonen, Ymere, Woonwaard, Van Alckmaer voor Wonen, WBV Langedijk, Mooiland, Wooncompagnie.

In het regionale aanbodmodel worden sociale huurwoningen verdeeld aan de hand van inschrijftijd. Om de dynamiek op de woningmarkt te bevorderen, heeft SVNK een aantal woningen aangewezen waarbij de nieuwe huurder zijn inschrijftijd mag behouden.

Passendheid of doelgroelabels

De corporaties kunnen door middel van labels bepaalde groepen woningzoekenden voorrang geven voor specifieke woningen.

Voor zorgwoningen krijgen woningzoekenden met een zorgindicatie voorrang. De toegankelijkheid van de woningen wordt door middel van iconen bij de woningadvertenties duidelijk gemaakt. Eengezinswoningen met 4 of meer kamers en appartementen met 5 of meer kamers worden niet aan alleenstaanden toegewezen. Gezinnen van 5 of meer personen krijgen voorrang bij woningen met 5 kamers of meer.

II.2 Sturen op inkomen

Door middel van inkomenslabels bij de woningadvertenties wordt door de corporaties gestuurd op inkomen. Die labels zijn bedoeld om minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot €34.229. Voor maximaal 10% van het aanbod kan een uitzondering worden gemaakt en geldt een hogere inkomensgrens, namelijk €38.500⁵. In zeer uitzonderlijke gevallen, namelijk bij een CIZ-zorgindicatie, komen ook woningzoekenden met een hoger inkomen in aanmerking voor een sociale huurwoning.

De corporaties en gemeenten willen optimaal gebruikmaken van de 10% ruimte die de Europese toewijzingsnorm biedt. Tegelijkertijd willen corporaties de zekerheid dat ze de 10% niet overschrijden. Daarom wordt gewerkt met een monitoringstool. Deze tool stelt corporaties in staat om ieder kwartaal te zien in hoeverre zij de 90% halen. Is er ruimte, dan worden er woningen gelabeld voor woningzoekenden met een inkomen tot €38.500. Is die ruimte er niet, dan geldt de inkomensgrens van €34.229.

II.3 Overwegingen, alternatieven en voornemens

In het verleden was in de regio Alkmaar sprake van een huurinkomenstabel gericht op het huisvesten van de BBSH-doelgroep in de woningen onder de aftoppingsgrenzen. Deze sturing is losgelaten vanuit de overtuiging dat keuzevrijheid en eigen verantwoordelijkheid van woningzoekenden een groot goed zijn. Betaalbaarheid en passende huren zijn bovendien in eerste instantie een zaak van de huurder zelf, volgens gemeenten en corporaties. De inschatting dat dit niet tot problemen zou leiden⁶, zien zij de afgelopen jaren bevestigd in de woningmarktrapportages.

⁵ Deze grens is in 2011 vastgesteld en nadien niet geïndexeerd.

⁶ Zoals in het SEV-experiment in de KAN-regio indertijd was aangetoond.

Met de Europese inkomensgrens is een nieuwe norm voor het ‘passend toewijzen’ van huurwoningen ontstaan, zo valt uit de gesprekken op te maken. Die norm leidt in de regio Alkmaar tot een nieuw probleem: de betaalbaarheid voor woningzoekenden met een inkomen net boven de €34.229. Vandaar dat corporaties en gemeenten proberen de 10% ruimte optimaal te benutten voor de middeninkomens.

Het beeld is dat sturen op inkomen bij woningtoewijzing niet het juiste instrument is om bij te dragen aan de betaalbaarheid voor de laagste inkomensgroepen. Dat wordt als belerend en niet van deze tijd getypeerd. Er zijn andere manieren om werk te maken van de betaalbaarheid voor de laagste inkomensgroepen, die in de regio worden ingezet. Door de corporaties en gemeenten in de regio Alkmaar zijn de volgende genoemd:

- De monitoring van de omvang van de voorraad en doelgroepen is belangrijk om zicht te houden op de posities van alle inkomensgroepen.
- Aanstaaende huurders krijgen uitgebreid advies over woonlasten. Hiervoor wordt onder andere gewerkt met rekentools, voorlichtingsmateriaal⁷ en met risicoprofielen.
- Een gematigd streefhuurbeleid draagt bij aan het betaalbaar houden van de huren, al zien de corporaties zich wel genoodzaakt hierin steeds scherpere keuzes te maken.
- In het voorraadbeleid kunnen woningen met een beperkte kwaliteit (en dus een lage huurprijs), waarvan de levensduur eigenlijk al is verstreken, toch worden behouden. Ze voorzien namelijk in een behoefte aan goedkope woonruimte voor lage inkomens.
- Het energiezuinig of –neutraal maken van woningen⁸ kan bijdragen aan het reduceren van woonlasten.

Het lijkt al met al niet voor de hand te liggen dat in de regio Alkmaar meer gestuurd zal gaan worden op de verhouding tussen huurprijs en inkomen. De verwachting van de geïnterviewde partijen is dat er eerder minder dan meer regels komen⁹.

II.4 Geïnterviewde personen

Dhr. P. Jochems, gemeente Alkmaar (regiocoördinator wonen), 22 oktober 2013

Mw. T. Dekker, Woonwaard (divisiemanager wonen), 23 oktober 2013

Dhr. S. Den Nijs, gemeente Heerhugowaard (ambtenaar wonen), 22 oktober 2013

⁷ Denk bijvoorbeeld aan de tips uit ‘Huren is een vaardigheid’, van de voormalig SEV.

⁸ Bijvoorbeeld via het experiment de Stroomversnelling van Woonwaard.

⁹ Waarbij de regionale bindingseis opvallend vaak werd genoemd als criterium dat op termijn wel eens zou kunnen worden aangepast.

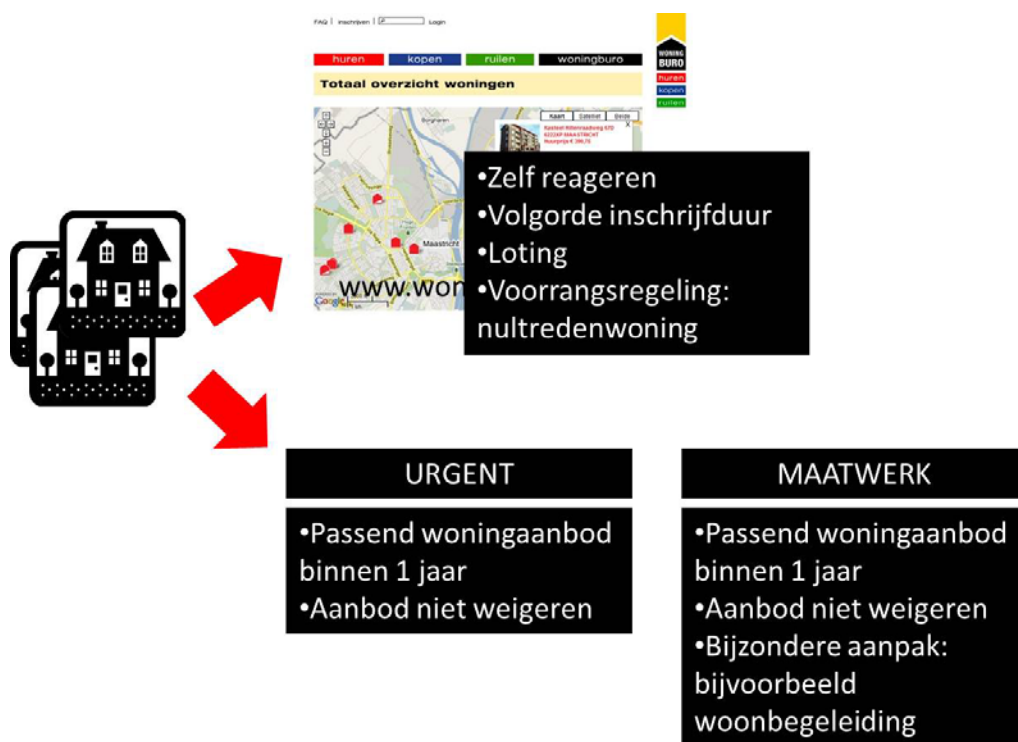
III. Maastricht

III.1 Het woonruimteverdeelsysteem

In Maastricht verdelen de corporaties Servatius, Woonpunt en Woonvallei hun sociale huurwoningen gezamenlijk via een lokaal woonruimteverdeelsysteem, genaamd het Woningburo: www.woningburo.net. Het Woningburo verzorgt namens de corporaties het klantcontact, de bemiddelingen, de urgentieregeling en beleidsvoorbereiding.

Er is geen gemeentelijke huisvestingsverordening waarin regels met betrekking tot de verdeling van woonruimte zijn opgenomen. Wel zijn er afspraken met de corporaties gemaakt; deze stammen uit begin jaren '90. In de praktijk hebben de corporaties het voortouw bij de beleidsvorming. Er worden geen bindingseisen gehanteerd. Sociale huurwoningen worden verdeeld via twee modellen: een aanbodmodel met inschrijftijd en een lotingmodel. Bovendien wordt voor specifieke doelgroepen bemiddeld.

figuur 7-1 Schematische weergave van woonruimtebemiddeling in Maastricht (bron: Woningburo Maastricht)



Passendheid of doelgroepelabels

De corporaties maken gebruik van leeftijdlabels bij het aanbieden van woningen; jongerenlabels in verband met de huurtoeslag en ouderenlabels (55+). Afhankelijk van het aantal (slaap)kamers kunnen voorwaarden aan de huishoudengrootte worden

gesteld. Nultredenwoningen worden met voorrang toegewezen aan woningzoekenden die een ‘verhuisadvies’ hebben gekregen van de gemeente.

III.2 Sturen op inkomen

De corporaties sturen op het inkomen van de toekomstige huurder door middel van inkomenslabels in de woningadvertenties. Hiervoor maken zij gebruik van drie inkomensgroepen, volgens een inkomenstabel, zie tabel 7-1. Per advertentie wordt aangegeven welke inkomensgroepen in aanmerking komen voor de woning. De grenzen van de inkomensgroepen sluiten aan bij de inkomensgrenzen van de Huurtoeslag en de Europese toewijzingsnorm.

Werkwijze veranderd

De werkwijze met betrekking tot sturing op inkomen is recentelijk veranderd.

Tot 2013 werden vrijkomende woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen alleen toegewezen aan inkomensgroep 1: de BBSH-doelgroep dus. Huishoudens uit inkomensgroep 2 kwamen in principe alleen in aanmerking voor woningen tussen de aftoppingsgrenzen en de huurprijsgrens (van €681 in 2013). Inkomensgroep 3 was aangewezen op huurwoningen in de vrije sector.

Vanaf 2013 zijn de toewijzingsregels voor inkomensgroepen 1 en 2 versoepeld; zij komen nu voor alle sociale huurwoningen in aanmerking. Woningzoekenden met een hoger inkomen zijn nog steeds aangewezen op huurwoningen met een huurprijs hoger dan €681 – alleen voor urgenten en bijzondere doelgroepen maken de corporaties een uitzondering¹⁰. In de praktijk wordt nu dus gewerkt met twee inkomensgroepen: de groep woningzoekenden met een inkomen onder de grens van €34.229 en zij met een hoger inkomen.

tabel 7-1 Inkomenstabel Woningburo Maastricht (bron: www.woningburo.net)

Leeftijd	Aantal personen	Inkomengroep		
		1	2	3
jonger dan 65 jaar	1	€21.025 of minder	€21.026 t/m €34.229	vanaf €34.230
	2 of meer	€28.550 of minder	€28.551 t/m €34.229	vanaf €34.230
65 jaar of ouder	1	€21.100 of minder	€21.101 t/m €34.229	vanaf €34.230
	2 of meer	€28.725 of minder	€28.727 t/m €34.229	vanaf €34.230

¹⁰ De 10% wordt nu niet ten volle benut. De corporaties hechten eraan aan de ‘veilige kant’ te zitten, zo is de indruk op basis van de gesprekken.

III.3 Overwegingen, alternatieven en voornemens

De recente versoepeling van toewijzingsregels met betrekking tot inkomen is primair ingegeven door het argument van verhuurbaarheid. Omdat inkomensgroep 2 in Maastricht niet zo groot is, was het aantal reacties op woningen boven de aftoppingsgrenzen beperkt. Daarnaast bleek een deel van inkomensgroep 1 ook geïnteresseerd in het woningaanbod boven de aftoppingsgrenzen, dat – als gevolg van het huurprijsbeleid van corporaties – bovendien steeds groter werd.

Uit de telefonische interviews komt het beeld naar voren dat in Maastricht op dit moment verhuurbaarheid én verhoging (of zelfs maximalisatie) van de huuropbrengsten – overigens lang niet altijd verenigbaar – voor gaan op het sturen op inkomen. De gemeente zou graag willen sturen op de omvang van de betaalbare en sociale voorraad, maar beseft tegelijk dat het bieden van dit soort zekerheid in het huidige tijdsgewricht, waarin de corporatiesector onder druk staat en de (financiële) toekomst onzeker is, voor corporaties juist niet altijd makkelijk is.

Dit neemt niet weg dat het onderwerp betaalbaarheid op de agenda's van de corporaties en de gemeente staat. In de gemeentelijke budgetvoorlichting is aandacht voor (passende) woonlasten van huurders. In de intakegesprekken van de corporaties en aanstaande huurders komt in principe altijd de vraag aan de orde of de huurder denkt de huurprijs te kunnen betalen. Corporaties kunnen besluiten om, in het belang van de huurder en de corporatie, een aanbieding in te trekken en de woningzoekende te adviseren goedkopere woonruimte te zoeken.

Het ligt niet in de lijn der verwachting dat door de Maastrichtse partijen op korte termijn meer gestuurd gaat worden op de relatie tussen huur en inkomen bij woningtoewijzing. Veeleer wordt op andere manieren geprobeerd de betaalbaarheid voor lage inkomensgroepen niet te zeer te laten verslechteren. Denk dan bijvoorbeeld aan de ontwikkeling van inkomensafhankelijk huurbeleid van de corporaties, het beperken van de woonlasten door het verbeteren van de energieprestaties van huurwoningen of het 'bewust' goedkoop houden van een (klein) deel van de voorraad.

III.4 Geïnterviewde personen

Mw. H. Warnier, Servatius (beleidsmedewerker wonen), 28 oktober 2013

Dhr. J. Kerckhoffs, Woningburo Maastricht (hoofd), 22 oktober 2013

Dhr. F. Bunk, gemeente Maastricht, (beleidsmedewerker wonen), 10 oktober 2013

IV. West-Brabant

De regio West-Brabant bestaat uit vijf gemeenten: Alphen-Chaam, Breda, Etten-Leur, Halderberge en Moerdijk.

IV.1 Het woonruimteverdeelsysteem

In West-Brabant werken 6 corporaties¹¹ samen bij het toewijzen van hun sociale huurwoningen. Zij hebben daarvoor Klik voor Wonen opgericht: www.klikvoorwonen.nl. Via Klik voor Wonen worden woningen verdeeld in de gemeenten Alphen-Chaam, Breda, Etten-Leur, Halderberge en Moerdijk¹².

Er is geen regionale huisvestingsverordening in West-Brabant. In de gemeentelijke huisvestingsverordeningen zijn geen verdelingsregels opgenomen. Gemeenten en corporaties hebben over de verdelingsregels en Klik voor Wonen afspraken gemaakt, die in een samenwerkingsovereenkomst zijn vastgelegd.

Binnen Klik voor Wonen worden geen bindingseisen gehanteerd. In uitzonderlijke situaties kan hiervan worden afgeweken. Per 1 oktober 2012 gelden alleen lokale bindingseisen voor enkele starterscomplexen in Hoeven en Oud Gastel.

Klik voor Wonen bestaat uit een combinatie van verschillende verdeelmodellen. In het aanbodmodel moeten woningzoekenden zelf reageren en bepaalt inschrijfduur wie de woning als eerste krijgt aangeboden. Voor woningen in het optiemodel nemen woningzoekenden opties en wachten zij een aanbod van de corporatie af. In het lotingmodel worden woningen verloot onder geïnteresseerden. Het Direct te Huur-model werkt volgens het principe 'wie het eerst komt, die het eerst maalt' en wordt doorgaans gebruikt voor de verhuur van vrije sectorwoningen.

Passendheid of doelgroelabels

Er zijn geen vaste regels voor de relatie tussen huishoudensgrootte en grootte van de woning. Corporaties kunnen hier zelf eisen aan stellen door middel van labeling. Vrijkomende seniorenwoningen worden gelabeld voor mensen van 55 jaar en ouder. Voor sommige aanleunwoningen of zorgcomplexen is een CIZ-indicatie nodig.

IV.2 Sturen op inkomen

Bij de woningadvertenties staat vermeld met welk inkomen een woningzoekende in aanmerking komt voor de woning. Sociale huurwoningen worden in principe alleen verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot €34.229. In sommige gevallen komen

¹¹ Bernardus Wonen, Brabantse Waard, Laurentius, AlleeWonen, WonenBreburch (vestiging Breda)- en Woonstichting Etten-Leur.

¹² Ook de woningen van de corporaties in Oosterhout, Rijen en Wernhout worden via deze website verhuurd; het gaat om een beperkt aantal woningen.

woningzoekenden met een inkomen tot €43.000 in aanmerking voor een sociale huurwoning. In de praktijk gaan de corporaties hier verschillend mee om. Corporaties als Bernardus Wonen en Woningstichting Etten-Leur beginnen het kalenderjaar met een inkomenseis van €43.000. Komt de 10% in zicht, dan wordt een strengere inkomenseis (maximaal €34.229) gehanteerd. WonenBreborg doet dit ook, maar hanteert de ruimere inkomensgrens alleen voor woningen met een huurprijs vanaf €535. Laurentius wijst in principe alle woningen toe aan huishoudens tot €34.229. Voor alle corporaties geldt dat zij door middel van bemiddeling bijzondere doelgroepen en urgent woningzoekenden met een hoger inkomen dan €34.229 toch proberen te huisvesten.

IV.3 Overwegingen, alternatieven en voornemens

Bij de start van Klik voor Wonen zijn door gemeenten en corporaties 'eigen verantwoordelijkheid' en 'keuzevrijheid' als uitgangspunten geformuleerd. Zo min mogelijk toewijzingsregels dus. Deze creëren in die optiek immers alleen maar hekjes en belemmeringen, die niet nodig zijn omdat woningzoekenden zelf in staat zijn te bepalen wat voor hen passende woonruimte is.

Uit deze uitgangspunten volgt dat in de regio niet langer wordt gestuurd op de BBSH-doelgroep. Sturing in de toewijzing is bovendien overbodig, omdat de druk op de woningmarkt niet al te hoog is, de wachttijden niet al te lang zijn en de verdringing door hogere inkomens beperkt is. Dit was indertijd de overtuiging en die wordt gestaafd in de woningmarktrapportages van Klik voor Wonen.

Uit de interviews komt het beeld naar voren dat de middeninkomens de groep zijn die – voor zover het betaalbaarheid betreft – op dit moment het grootste probleem hebben, als gevolg van de 90%-toewijzingsnorm. Vandaar dat door gemeenten en corporaties juist daarop gestuurd wordt in de woningtoewijzing.

Woonlasten in beeld

Door de corporaties wordt echter wel op andere manieren geprobeerd de betaalbaarheid (met name voor lage inkomens) onder de aandacht te brengen, zeker nu de corporaties zich steeds vaker en meer genoodzaakt zien hun huurprijsbeleid en de inkomensafhankelijke huurverhoging ten volle te benutten om de huuropbrengsten te verhogen.

Het meest in het oog springende voorbeeld hiervan is de Woonlastentool die door Woningstichting Etten-Leur is ontwikkeld. De corporatie heeft de tool 'Woonlasten in beeld' ontwikkeld (zie figuur 8-1). Deze tool geeft bij de aangeboden woning een indicatie van de totale woonlasten aan. Hierbij wordt rekening gehouden met de kwaliteit van de woning én de huishoudenssamenstelling van de woningzoekende. Dit advies kan worden gebaseerd op voorbeeldhuishoudens en wordt gepersonaliseerd als de woningzoekende is ingelogd op Klik voor Wonen. Hiermee krijgt de woningzoekende een behoorlijk precies en volledig beeld van de woonlasten die bij de desbetreffende woning horen.

figuur 8-1 Voorbeeld van ‘woonlasten in beeld’ van Woningstichting Etten-Leur



Andere vormen

De woonlastentool is niet de enige manier waarop corporaties en gemeenten werk proberen te maken van betaalbaarheid. Alle corporaties besteden bij het intakegesprek aandacht aan de vraag of de huurder de huurprijs kan betalen. In sommige gevallen leidt dat tot het intrekken van de aanbieding, vergezeld van een advies over andere woningen waarop gereageerd kan worden.

Sommige corporaties zijn bovendien voornemens te gaan werken met een consumententool. De consumententool moet huishoudens in staat stellen een compleet beeld van de huidige en toekomstige huishoudensuitgaven te maken. Zo kunnen zij 1) een betere inschatting maken van de woonlasten na onderhoud aan de huurwoningen en 2) de eigen situatie vergelijken met referentiecijfers. Het past allemaal in de filosofie dat het bij betaalbaarheid niet om huurprijzen maar om woonlasten draait.

Door de corporaties en gemeenten worden ook het huurprijs- en voorraadbeleid genoemd als instrumenten om bij te dragen aan de betaalbaarheid voor de lage inkomensgroepen. Tegelijkertijd wordt hierbij ook gewezen op de verantwoordelijkheid van het Rijk (via de Huurtoeslag) waar het gaat om betaalbaarheid.

Voornemens

Uit de interviews komt het beeld naar voren dat het niet te verwachten is dat de toewijzingsregels in West-Brabant op korte termijn substantieel worden aangepast. Het (her)invoeren van strengere huurinkomensnormen zou niet stroken met de uitgangspunten van eigen verantwoordelijkheid en keuzevrijheid. Bovendien zijn de marktomstandigheden er niet naar. Toch wordt het door de corporaties en gemeenten niet helemaal uitgesloten. Als uit de woningmarktrapportages blijkt dat de positie van de laagste inkomensgroepen gaat verslechteren en andere toewijzingsregels hiervoor uitkomst bieden, zal dat vast overwogen worden. In die situatie zouden een vastgestelde Huisvestingswet en een stabielere beleidscontext voor de corporatiesector van pas komen, zo klinkt door in de gesprekken.

IV.4 Geïnterviewde personen

Mw. R. Rommens, Klik voor Wonen (hoofd), 24 oktober 2013

Mw. M. Rijnart, gemeente Breda (beleidsambtenaar wonen), 30 oktober 2013

Mw. C. Pistorius, Woningstichting Etten-Leur (beleidsadviseur), 28 oktober 2013

Mw. Y. Van den Braken, WonenBreburch (adviseur strategie), 29 oktober 2013

V. Regio Utrecht

De Regio Utrecht is een Wgr+-regio (afkorting: BRU): een samenwerkingsverband van 9 gemeenten in de provincie Utrecht. Het gaat om de volgende gemeenten: Bunnik, De Bilt, Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Vianen en Zeist.

V.1 Het woonruimteverdeelsysteem

De corporaties in de Regio Utrecht bieden hun vrijkomende woningen gezamenlijk aan. Dit doen zij via WoningNet: www.woningnetregioutrecht.nl. Dit samenwerkingsverband beslaat een veel groter deel van de provincie Utrecht dan de BRU-regio. Het omvat ook Utrecht-West¹³ en Utrecht-Zuidoost¹⁴. Alleen in Eemland (omgeving Amersfoort) en in de gemeenten Rhenen, Veenendaal, Renswoude, Woudenberg en Leusden worden sociale huurwoningen via andere verdeelsystemen toegewezen.

We beperken ons in het vervolg tot de Regio Utrecht. Vrijkomende woningen in de Regio Utrecht worden verdeeld via een aanbodmodel (met inschrijfduur) of een lotingmodel.

Huisvestingsverordening en provinciale beleidsregels

Door het BRU is een regionale huisvestingsverordening vastgesteld waarin provinciale bindingseisen zijn opgenomen. Deze provinciale bindingseisen zijn er op instigatie van de provincie gekomen, die hiervoor beleidsregels heeft opgesteld.

In de huisvestingsverordening is opgenomen dat B&W door middel van lokaal maatwerk af kunnen wijken van de regels in de verordening, voor maximaal 30% van het vrijkomende aanbod. Lokaal maatwerk kan onder andere gebruikt worden voor de verhouding tussen huur en inkomen, het huisvesten van bijzondere doelgroepen en om lokale woningzoekenden voorrang te geven in kleine kernen¹⁵.

Passendheid of doelgroelabels

In de huisvestingsverordening is een bezettingsnorm opgenomen: eenpersoonshuishoudens kunnen slechts een woning toegewezen krijgen die maximaal 4 kamers telt. Daarnaast hanteren de corporaties doelgroelabels voor jongerenwoningen, seniorenwoningen (met en zonder indicatie) en woningen voor mensen met een handicap.

In de gemeente Utrecht is in maart 2013 een voorstel van B&W door de raad akkoord bevonden dat een zeer strakke bezettingsnorm behelst, waarmee sterk wordt gestuurd op passendheid (huishoudgrootte/aantal kamers). Ook krijgen ouderen voorrang als ze een grote woning achterlaten en komt er (weer) een verhuisadviseur.

¹³ Met gemeenten als De Ronde Venen, Woerden en Oudewater.

¹⁴ Met de gemeenten Utrechtse Heuvelrug en Wijk bij Duurstede.

¹⁵ Maar bijvoorbeeld ook voor aanvullende huurinkomensnormen, doorstroming, experimenten, specifieke doelgroepen.

V.2 Sturen op inkomen

In de regionale huisvestingsverordening is een huurinkomenstabel opgenomen, zie ook figuur 9-1. De inkomenseisen die hieruit volgen worden weergegeven bij de woningadvertenties.

In principe geldt dat woningzoekenden niet meer dan €34.229 mogen verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Een deel van de vrijkomende sociale voorraad, met een huurprijs tot €374 (de kwaliteitskortingsgrens) is gereserveerd voor de laagste inkomensgroepen; je moet een inkomen hebben van maximaal €21.026 om voor deze woningen in aanmerking te komen.

Voor woningen met een huurprijs tussen €469 en €681 kan door corporaties worden afgeweken van de maximale inkomensgrens van €34.229. Op die manier kunnen corporaties de 10% ruimte inzetten voor middeninkomens (gedefinieerd als woningzoekenden met een inkomen tot €45.882 (zie artikel 2.3.1 lid 2). De corporaties bepalen in overleg met gemeenten hoe deze ruimte wordt ingezet. In de praktijk wordt de 10% vrijwel volledig benut voor urgenten, bijzondere doelgroepen en bemiddelingen en in veel mindere mate voor de lage middeninkomens.

figuur 9-1 Huurinkomensnormen in de BRU (bron: regionale huisvestingsverordening BRU, versie juli 2013)

Artikel 2.3.1 Verhouding inkomen – huurprijs

1. De huisvestingsvergunning wordt in geval van huurwoningen slechts verleend indien het inkomen van het huishouden in redelijke verhouding tot de huurprijs staat en wel met inachtneming van de volgende tabel (peildatum 1 januari 2013):

Tabel: Inkomen – Huurprijs

Inkomen	Huurprijs
€ 0 tot en met € 21.025	€ 0 tot en met € 681,02
€ 21.026 tot en met € 34.229	€ 374,44 tot en met € 681,02

2. Huurwoningen met een huurprijs vanaf € 469,27 tot en met € 681,02 kunnen, in afwijking van de in lid 1 weergegeven tabel inkomen-huur, worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot € 45.822 (peildatum bedragen 1 januari 2013).

V.3 Overwegingen, alternatieven en voornemens

De druk op de woningmarkt in Utrecht is hoog. Dat is te zien aan de olopende wachttijden en aantallen reacties en het dalende aanbod in de laatste jaren.

Er zijn niet veel gemeenten met een inkomenstabel, zoals in het BRU, die bedoeld is om goedkope scheefheid bij woningtoewijzing tegen te gaan. Nu het aanbod van woningen tot €374 afneemt (als gevolg van hoger streefhuurbeleid van corporaties), dreigt de positie van woningzoekenden met een inkomen tot €21.035 (verder) achter-

uit te gaan. Andersom geldt echter dat met een kleiner aanbod van woningen tot de aftoppingsgrenzen de noodzaak groeit dit aanbod zo passend mogelijk toe te wijzen. Uit de gesprekken valt dan ook op te maken dat het niet ondenkbaar is dat de inkomensstapel op dit punt wordt aangepast. De komst van de nieuwe Huisvestingswet zal hiervoor van groot belang zijn, omdat deze het instrumentarium voor de gemeenten en regio bepaalt.

De meeste corporaties proberen de 10% ruimte optimaal te benutten voor huishoudens met een inkomen tussen €34.229 en €45.822. De positie van die inkomensgroep op de Utrechtse woningmarkt is immers niet zo goed; zij dreigen tussen wal en schip te vallen. De praktijk is echter dat de 10% vrijwel volledig wordt benut door urgenten, bijzondere doelgroepen en bemiddelingen en in veel mindere mate voor de lage middeninkomens.

Uit de gesprekken komt naar voren dat de toenemende druk op de woningmarkt er ook toe kan leiden dat de wens om kernvoorraad- of aanbiedingsafspraken te maken groter wordt. Dit verhoudt zich echter niet altijd goed tot de noodzaak die corporaties ervaren hun (huur)inkomsten te verhogen.

Voor de meeste corporaties geldt dat zij in het streefhuur- en voorraadbeleid proberen rekening te houden met betaalbaarheid, bijvoorbeeld door bepaalde woningen af te toppen en zo beschikbaar te houden voor de laagste inkomensgroepen. Maar de mogelijkheden hiertoe zijn beperkt, gelet op bijvoorbeeld het beslag dat de Verhuurdersheffing en de bijdrage aan de Huurtoeslag leggen op de balansen van de corporaties. Wel wordt geëxperimenteerd met budgetneutrale projecten om tot doorstroming en een doelmatigere benutting te komen, bijvoorbeeld door Bo-Ex.

Voorlichting en advies over woonlasten en betaalbaarheid zijn een zaak van de corporaties zelf, zo valt uit de gesprekken op de te maken. De indruk is dat vrijwel alle corporaties hier werk van maken tijdens de intakegesprekken (maar hoe en in hoeverre is onbekend). Woningcorporaties kunnen de aanbieding echter niet intrekken als de woningzoekende voldoet aan de voorwaarden in de huisvestingsverordening.

Daarnaast wordt gebruikgemaakt van verschillende tools om woningzoekenden te informeren over betaalbaarheid. Woningcorporatie Bo-Ex maakt bijvoorbeeld gebruik van de **Bo-Ex Huur Wijzer**. Deze tool, die in samenwerking met Nibud is ontwikkeld, biedt woningzoekenden inzicht in hoeverre hun huur- en woonlasten passen bij het huishoudensinkomen.

V.4 Geïnterviewde personen

Dhr. M. Bekker, Bestuur Regio Utrecht (beleidsadviseur wonen), 30 oktober 2013

Dhr. W. Schepers, Bo-Ex (adviseur strategie en beleid), 31 oktober 2013

Dhr. B. Brijder, gemeente Utrecht (beleidsambtenaar wonen), 28 oktober 2013

VI. Regio Noord-Veluwe

De Regio Noord-Veluwe (RNV) is het (vrijwillig) samenwerkingsverband van de gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Oldebroek en Putten. De gemeenten werken onder andere samen op het gebied van wonen, bouwen en ruimte.

VI.1 Het woonruimteverdeelsysteem

Voor de woonruimteverdeling zijn zowel de bepalingen in de gemeentelijk huisvestingsverordeningen – die op elkaar zijn afgestemd – als regionale richtlijnen (afspraken tussen gemeenten en corporaties) van belang. De corporaties in Noord-Veluwe werken, op basis van die regionale richtlijnen, samen in een regionaal woonruimteverdeelsysteem, dat behalve de 6 regiogemeenten ook Hattum, Heerde en Epe omvat: www.hurennoordveluwe.nl. Het gaat in totaal om vijf corporaties¹⁶.

Voor het betrekken van een sociale huurwoning in Noord-Veluwe geldt een regionale bindingeis. Voor een drietal (kleine) dorpen in de regio¹⁷ is sprake van kernbindingseis.

In het regionale systeem, dat volgens het aanbodmodel werkt, worden vrijkomende woningen verdeeld op basis van punten: doorstromers krijgen punten per maand woonduur¹⁸, starters krijgen punten per maand inschrijfduur¹⁹.

Passendheid en doelgroep labels

Er worden in principe geen toewijzingsregels of –labels gebruikt met betrekking tot de relatie tussen huishoudensgrootte en grootte van de woning: zoveel mogelijk keuzemogelijkheden en eigen verantwoordelijkheid is het devies in Noord-Veluwe. Seniorenwoningen worden soms gelabeld. Daarnaast wordt gewerkt met een zogenaamd classificatielabel, dat de toegankelijkheid van de woning uitdrukt; dit is ter informatie voor de woningzoekenden.

VI.2 Sturen op inkomen

Er is geen sprake van een huurinkomenstabel. Wel hanteren de afzonderlijke corporaties inkomenseisen, die bij de woningadvertenties worden afgebeeld. Deze inkomensregels houden verband met de Europese toewijzingsnorm. De corporaties hebben hier ieder hun eigen regels voor opgesteld, zie tabel 10-1. Hieruit blijkt dat corporaties als deltaWonen en Omnia een deel van hun vrijkomende sociale voorraad

¹⁶ Uwoon, Omnia Wonen, deltaWonen, Triada en Woningstichting Putten.

¹⁷ Namelijk Speuld, Elspeet en Vierhouten.

¹⁸ Waarbij doorstromers die een gereguleerde huurwoning achterlaten maandelijks dubbele punten krijgen.

¹⁹ Bij inschrijving krijgen starters 50 punten als start.

ook beschikbaar stellen voor huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens van €34.229. De 10% ruimte wordt bovendien (door alle corporaties) aangewend voor urgent woningzoekenden en bemiddelingen, maar wordt in de praktijk niet ten volle benut.

tabel 10-1 Inkomenseisen in Noord-Veluwe (bron: www.hurennoordveluwe.nl)

	Omnia Wonen	Woningstichting Putten, Triada en Uwoon	deltaWonen
< €574	Maximaal inkomen: €34.229		Maximaal inkomen: €34.229
€574 - €681	Voorrang voor inkomens lager dan €34.229	Maximaal inkomen: €34.229	Aantal woningen gereserveerd voor €34.229 - €43.000
> €681	Minimaal inkomen: €34.229	Minimaal inkomen: €34.229	Minimaal inkomen: €34.229

VI.3 Overwegingen, alternatieven en voornemens

Uit de gesprekken komt het beeld naar voren dat in de regio Noord-Veluwe het probleem met betrekking tot betaalbaarheid zich met name voordoet bij de groep huishoudens met een inkomen net boven €34.229; zij die nauwelijks meer in aanmerking komen voor sociale huurwoningen. Daarom concentreert het sturen op inkomen via verdelingsregels zich op deze groep.

De corporaties wijzen hierbij wel op een spanning. Ze willen de 10% optimaal benutten maar tegelijkertijd kunnen ze niet het risico lopen die 10% te overschrijden. Dat laatste zou de financiën en de voortgang van bijvoorbeeld grootschalige vernieuwing in gevaar brengen.

In het verleden werd in Noord-Veluwe wel gebruikgemaakt van huurinkomensnormen voor de BBSH-doelgroep. In de praktijk belemmerden deze regels de dynamiek echter onnodig. Woningzoekenden bleken goed in staat zelf een woning met een passende huurprijs te vinden. Bovendien wordt in de regio veel waarde gehecht aan de eigen verantwoordelijkheid en dus vrijheid van woningzoekenden op dit punt. Daarom zijn die toewijzingsregels afgeschaft.

Dit wil niet zeggen dat er bij gemeenten en corporaties geen aandacht is voor het onderwerp betaalbaarheid en de positie van de laagste inkomensgroepen. Door woningen bij mutatie onder de huurprijs- en aftoppingsgrenzen te houden, wordt geprobeerd de vrijkomende voorraad betaalbaar te houden. Dit is een terugkerend onderwerp van gesprek tussen corporaties, gemeenten en regio. Dit streven staat echter op gespannen voet met de (financiële) druk bij corporaties om de huuropbrengsten te verhogen.

Daarnaast wordt door de corporaties bij de intakegesprekken altijd gekeken naar de huurprijs en het inkomen van de aanstaande huurder. In sommige gevallen wordt in overweging gegeven om een goedkopere woning te zoeken, maar dit is uiteindelijk aan de woningzoekende zelf, vinden de corporaties.

Uit de gesprekken valt ook op te maken dat het niet waarschijnlijk, maar ook niet ondenkbaar, is dat in de toekomst meer gestuurd gaat worden op de laagste inkomensgroepen. Dit zou het geval kunnen zijn als in de toekomst blijkt dat de betaalbaarheid voor de laagste inkomensgroepen een groter probleem wordt. De nieuwe Huisvestingswet – waarvan de behandeling de afgelopen jaren wordt aangehouden in de Tweede Kamer – zou hiervoor een belangrijke stap zijn, omdat deze het instrumentarium biedt voor de gemeenten.

VI.4 Geïnterviewde personen

Dhr. B. van Marle, Regio Noord-Veluwe (beleidsadviseur), 23 oktober 2013

Dhr. E. Stijf, Triada (stafmedewerker woondiensten), 23 oktober 2013

Dhr. S. Van der Es, Omnia Wonen (hoofd klantcontactcentrum), 6 november 2013

VII. Drechtsteden

De regio Drechtssteden bestaat uit de gemeenten Dordrecht, Papendrecht, Alblasterdam, Hendrik Ido Ambacht, Sliedrecht en Zwijndrecht.

VII.1 Het woonruimteverdeelsysteem

De corporaties die werkzaam zijn in de Drechtsteden²⁰ hebben Woonkeus Drechtsteden opgericht: het gezamenlijke regionale woonruimteverdeelsysteem (www.woonkeus.nl).

In Drechtsteden geldt geen bindingseis voor sociale huurwoningen. In de gemeentelijke huisvestingsverordeningen is opgenomen dat B&W via lokaal maatwerk (onder andere) bindingseisen kan stellen²¹; hiervan wordt op dit moment geen gebruik gemaakt. Nadere afspraken over de woonruimteverdeling zijn vastgelegd in de zogenaamde 'Richtlijnen Uitvoering Woonruimteverdeling'. Dit convenant bevat onder andere een experimentartikel, dat het mogelijk maakt afwijkende toewijzingsregels te gebruiken voor een beperkt deel van het woningaanbod.

De sociale huurwoningen worden via twee modellen verdeeld. Het gros van de woningen wordt via het aanbodmodel verdeeld. Het volgordecriterium is meettijd en geldt voor alle woningzoekenden. Dit bestaat uit twee componenten, namelijk woonduur (1 punt per gewoon jaar volgens GBA) en inschrijfduur (1 punt per maand dat men is ingeschreven). Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen starters en doorstromers. Voor een klein deel van het aanbod wordt gebruikgemaakt van een lotingmodel.

Passendheid of doelgroelabels

In de 'Richtlijnen Uitvoering Woonruimteverdeling' zijn woningbezettingnormen opgenomen waarmee het aantal personen wordt gemaximeerd, afhankelijk van het aantal kamers van de woning. Deze zijn opgenomen in de woningadvertenties. Dit zijn voorrangsbepalingen, die andere woningzoekenden dus niet per definitie uitsluiten. Daarnaast kunnen woningen worden gelabeld voor jongeren en senioren. Voor zorgwoningen wordt rechtstreeks bemiddeld.

VII.2 Sturen op inkomen

De corporaties werken bij het verdelen van hun huurwoningen met het zogenaamde 'sluizenmodel' (zie ook figuur 11-1). Dat model maakt onderscheid tussen twee inkomensgroepen die zijn afgeleid van de Europese inkomensnorm. Inkomensgroep 1

²⁰ Rhiant,, Tablis Wonen, Trivire, Woonkracht10, Vestia en Woonzorg Nederland. Twee laatstgenoemden maken gebruik van de diensten van Woonkeus, maar zijn geen onderdeel van de stichting.

²¹ Na toestemming van de provincie.

wordt gevormd door de huishoudens met een inkomen tot €34.229. Inkomensgroep 2 wordt gevormd door woningzoekenden met een inkomen tussen €34.229 en €43.000.

Het sluisenmodel is bedoeld om de 10% ruimte, die de Ministeriële regeling biedt, zo veel mogelijk te benutten. Het biedt corporaties de mogelijkheid om gedurende het jaar te sturen: heeft een corporatie 8 van de 100 woningen toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen boven de €34.229, dan komt de grens in zicht en gaat de sluis tijdelijk dicht. Ontstaat er na het sluiten van de sluis opnieuw ruimte voor inkomens boven €34.229, dan gaat de sluisdeur (voorzichtig) weer open.

Het sluisenmodel sluit goed aan bij de wens van de corporaties en gemeenten om de 10% optimaal te gebruiken (voor specifieke doelgroepen en voor hogere inkomens) en tegelijkertijd de invulling hiervan bij de corporaties te laten.

In de praktijk betekent dit dat in de woningadvertenties door middel van inkomenslabels wordt aangegeven wat het maximuminkomen van de toekomstige huurder mag zijn: €34.229 of €43.000.

figuur 11-1 Uitleg over het sluisenmodel op www.woonkeus.nl

Wat betekent het 'sluisenmodel'
Wat betekent het 'sluisenmodel'

Vanaf 1 april 2012 gaan de bij Woonkeus aangesloten woningcorporaties hun vrijkomende woningen via het 'sluisenmodel' aanbieden.

Waarom het sluisenmodel?

De Europese Commissie heeft de regels voor het krijgen van een sociale huurwoning vanaf 1 januari 2011 veranderd. Vanaf deze datum moeten woningcorporaties hun sociale huurwoningen (woningen met een huur tot 681,02 euro per maand) voor 90% toewijzen aan mensen met een belastbaar jaarinkomen tot maximaal 34.229 euro. Woningcorporaties mogen nog wel 10% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een hoger inkomen.

Hoe werkt het sluisenmodel?

De bij Woonkeus aangesloten woningcorporaties geven in de advertenties van de vrijkomende woningen aan, aan welk inkomen de woningzoekende moet voldoen. De corporatie biedt de woning vervolgens aan aan de kandidaat die aan de verhuurvoorwaarde in de advertentie voldoet en de meeste punten heeft (of een kandidaat die een voorrangverklaring heeft).

Echter de Europese regelgeving is duidelijk: tien van de honderd woningen verhuren aan huishoudens met een inkomen boven de 34.229 euro is de grens. Heeft een corporatie acht van de honderd woningen toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen boven de 34.229 euro dan komt de grens in zicht en gaat de sluis tijdelijk dicht.

Ontstaat er na het sluiten van de sluis opnieuw ruimte voor inkomens boven € 34.229, dan gaat de sluisdeur weer voorzichtig open.

VII.3 Overwegingen, alternatieven en voornemens

Uit de gesprekken komt het beeld naar voren van een woningmarkt die zich meer en meer aan het ontspannen is. Uit rapportages blijkt dat de benodigde wachttijden voor een deel van de voorraad teruglopen en het gemiddelde aantal reacties voor de gehele voorraad afneemt. Het aantal ingeschreven woningzoekenden is min of meer stabiel. Ook zonder sturing bij woningtoewijzing wordt ruim 80% van de sociale huurwoningen aan de BBSH-doelgroep toegewezen. Als met al kan worden gesteld dat de lage inkomens niet echt in de knel komen in Drechtsteden – al zijn er natuurlijk verschillen in de regio. Van verdringing van lage inkomens door hogere inkomens blijkt geen sprake. Gevoegd bij de 'liberale' traditie – uitgangspunt is dat iedereen overall

moet kunnen wonen – is het voor corporaties en gemeenten dan ook vanzelfsprekend dat sturing bij woningtoewijzing beperkt is. De afgelopen jaren is steeds geconstateerd dat er geen sprake is van verdringing van de BBSH-doelgroep, waarna het voortgezette beleid werd gecontinueerd.

De meeste corporaties in Drechtsteden proberen via het huurprijs- en voorraadbeleid bij te dragen aan betaalbaarheid in de regio. Dan gaat het om het beschikbaar houden van huurwoningen met een lage huurprijs. Hier zit echter wel een behoorlijke spanning met de druk om voldoende huurinkomsten te genereren.

Vanzelfsprekend wordt bij intakegesprekken stilgestaan bij de vraag of de huurprijs niet te hoog is. Er wordt echter zelden een aanbieding om die reden ingetrokken; deze afweging is immers aan de potentiële huurder. Woonkracht10 wijst in dit verband op recente ervaringen met wanbetalers: deze hebben lang niet altijd een hoge woonquote. Betalingsproblemen doen zich niet alleen voor bij huurders met een laag inkomen, maar juist ook steeds meer bij huurders met een hoger inkomen, zo is de boodschap.

Als de woningmarktsituatie verandert – bijvoorbeeld doordat de positie voor de laagste inkomens verslechtert of de betaalbaarheid een probleem gaat vormen – of als problemen met wanbetaling toenemen, achten de gesproken partijen het denkbaar dat er meer op inkomen gestuurd gaat worden in de woningtoewijzing.

VII.4 Geïnterviewde personen

Dhr. C. Van Verk, Woonkeus Drechtsteden (hoofd), 29 oktober 2013

Mw. M. Van der Plas, Woonkracht10 (beleidsadviseur), 29 oktober 2013

Dhr. L. Damen, gemeente Zwijndrecht (beleidsmedewerker woonruimteverdeling regio Drechtsteden), 31 oktober 2013

VIII. Enschede, regio Twente

De Regio Twente is een samenwerkingsverband van 14 Twentse gemeenten²². De gemeenten werken samen op thema's als economie, infrastructuur, bereikbaarheid en veiligheid.

VIII.1 Verdeelsystemen in Twente

Er is een partiële regionale Huisvestingsverordening in de regio Twente, maar hierin is niets vastgelegd over de verdeling van woonruimte.

Vanuit de Regio Twente is er dus nauwelijks bemoeienis met de woonruimteverdeling; dit is aan de corporaties die werkzaam zijn in de regio. De corporaties werken op dit vlak op zeer beperkte schaal samen. Er is een site waarop het aanbod van de corporaties in Regio Twente wordt verzameld: www.woneninregiotwente.nl. Dit is echter niet meer dan een portal dat doorverwijst naar afzonderlijke verdeelsystemen.

In de gemeente Almelo hebben de twee corporaties een gezamenlijk verdeelsysteem (www.woonburoalmelo.nl). Dit is een distributiemodel. Momenteel wordt gewerkt aan de overstap naar een aanbodmodel. Ook in Hengelo hebben de corporaties de handen ineen geslagen en het aanbodmodel www.wooninfohengelo.nl opgezet. In de meer landelijke gemeenten zijn diverse (lokale) verdeelsystemen van de corporaties.

In het vervolg richten we ons op de situatie in de gemeente Enschede. De twee grootste corporaties in Enschede zijn De Woonplaats en Domijn²³. Zij hebben elk hun eigen verdeelsysteem.

VIII.2 De Woonplaats

De Woonplaats bezit zo'n 17.000 woningen in Enschede en de Achterhoek. Via een verdeelsysteem, genaamd WoonVinder, verloot De Woonplaats haar vrijkomende woningen. Woningzoekenden die lager dan 1,5 jaar actief woningen zoeken maar telkens niet ingeloot, worden door de Woonplaats benaderd voor een gericht aanbod. Deze regeling is vergelijkbaar met de 'pechvogelregeling' van Domijn (zie verderop). Door middel van labels kan de Woonplaats voorrang geven aan woningzoekenden met een woonzorgindicatie of met een leeftijd van 55 of 65 of ouder.

²² Hellendoorn, Rijssen-Holten, Wierden, Hof van Twente, Twenterand, Almelo, Tubbergen, Borne, Hengelo, Haaksbergen, Enschede, Losser, Oldenzaal en Dinkelland.

²³ Het bezit van Ons Huis, de derde corporaties in Enschede, omvat zo'n 5.000 eenheden. Naast deze drie corporaties zijn er drie corporaties voor specifieke doelgroepen: studentenwoningen en zorgvastgoed.

Sturen op inkomen

Voor de gereguleerde huurwoningen van De Woonplaats komen alleen woningzoekenden met een inkomen onder €34.229 in aanmerking. Woningzoekenden tot 23 jaar komen alleen in aanmerking voor woningen tot de kwaliteitskortingsgrens.

De Woonplaats gebruikt de 10% toewijzingsruimte in principe alleen voor urgent woningzoekenden en bijzondere doelgroepen. In de praktijk wordt de 10% niet volledig 'gebruikt'.

VIII.3 Domijn

Domijn bezit zo'n 16.000 woningen in Enschede, Haaksbergen en Losser. De gereguleerde huurwoningen worden via Domijnsleutel verdeeld. Domijnsleutel is – net als WoonVinder – een lotingmodel. Het lotingmodel kent een 'pechvogelregeling'. Deze regeling houdt in dat woningzoekenden die van veel activiteit blijken te geven maar toch gedurende driekwart jaar geen aanbieding hebben gehad, bij de eerstvolgende woning waarop zij reageren bij de 'top 3' komen te staan.

Domijn kan door middel van labels seniorenwoningen en jongerenwoningen voor deze doelgroep reserveren.

Sturen op inkomen

Domijn hanteert een maximale inkomensgrens van €45.000 voor de gereguleerde voorraad. Onder die grens, kunnen alle inkomens reageren op het aanbod. Zodra 10% van het aanbod (maandelijks) is toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven €34.229, komen deze inkomens niet meer in aanmerking voor het gereguleerde aanbod. Op die manier hoopt Domijn de 90% optimaal te benutten. Omdat woningzoekenden met een inkomen boven €34.229 in Enschede ook in andere delen van de markt terecht kunnen, is de vraag van deze groep naar sociale huurwoningen beperkt.

VIII.4 Overwegingen, alternatieven en voornemens

Uit de gesprekken komt het beeld naar voren van een ontspannen woningmarkt. Er is voldoende aanbod voor de laagste inkomensgroepen en daardoor hebben zij voldoende kans op een woning. Sturen op inkomen is dan ook niet nodig – afgezien van de Europese toewijzingsnorm natuurlijk. Bovendien hechten corporaties en gemeente veel waarde aan het recht van woningzoekenden om zelf te bepalen waar en hoe zij wonen. Dat vereist zo min mogelijk sturing in hun ogen.

Uit de gesprekken blijkt een verschil in opvatting over de verantwoordelijkheid met betrekking tot het betaalbaarheidsvraagstuk. De Woonplaats is van mening dat inkomenspolitiek niet tot de taak van de corporatie behoort. Dat betekent dat de corporatie in principe zoveel mogelijk marktconforme huurprijzen hanteert. De Woonplaats maakt echter een uitzondering voor jongeren. Zij kunnen een huurkorting krijgen bij woningen die een huurprijs hebben hoger dan €374. Die woningen worden afgetopt tot €374, zodat de jongeren in aanmerking komen voor huurtoeslag. Domijn streeft er wel naar in het huurprijsbeleid rekening te houden met betaalbaarheid, bijvoorbeeld

in het streefhuurbeleid en bij de inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit streven verhoudt zich echter niet goed tot de toenemende druk op de financiën van de corporatie. De corporatie wordt hierdoor gedwongen scherpere keuzes te maken.

Woningzoekenden worden door middel van voorlichtingsmateriaal en tijdens de intakegesprekken gewezen op hun toekomstige woonlasten. Domijn heeft hiervoor de zogenaamde 'Huuradviesgesprekken' in het leven geroepen. Het komt voor dat als gevolg daarvan woningzoekenden besluiten een woning toch niet te nemen.

Bovendien biedt Domijn de woningzoekenden een rekenhulp aan bij het zoeken naar een geschikte woning (figuur 12-1). De rekenhulp helpt woningzoekenden om zicht te krijgen op de totale woonlasten. Dat gebeurt aan de hand van de kenmerken van de aangeboden woning en, indien de woningzoekende is ingelogd, aan de hand van kenmerken van het huishouden.

figuur 12-1 Voorbeeld van de rekenhulp op Domijnsleutel (bron: www.domijn.nl).

Kan ik deze woning betalen?

Let op: In deze berekening wordt alleen rekening gehouden met de kosten voor de huisvesting. Overige uitgaven zoals bijvoorbeeld boodschappen, kleding, abonnementen en verzekeringen zult u van het restant bedrag af moeten trekken.

Aantal volwassenen	<input type="text"/>
Aantal Kinderen	<input type="text"/>
Woningtype	Flat ▼
Huurgeiser	<input type="checkbox"/>
Gemeente	Gemeente Enschede 1pers. ▼
Huur	0,00
Huurtoeslag	<input type="text"/>
Netto inkomen per maand	<input type="text"/>

Kosten water	€
Kosten gas	€
Kosten electra	€
Huurgeiser	€
Gemeentelijke belastingen	€
Huur	€
Totaal exclusief toeslagen	€
Huurtoeslag	€
Kosten woning per maand	€
Netto inkomen per maand	€
Saldo	€

Berekenen ➔

Door de corporaties en gemeente wordt ook gewezen op het belang van het verduurzamen van de voorraad. Niet alleen vanuit energetische overwegingen, maar ook in het kader van betaalbaarheid; energielasten vormen naar verwachting immers een steeds groter deel van de woonlasten.

Op basis van de interviews lijkt het niet aannemelijk dat verdeelregels in Enschede op korte termijn substantieel zullen veranderen. Strakkere regels met betrekking tot

inkomen zouden niet passen bij de overtuigingen van corporaties en gemeente, maar ook niet bij de woningmarktsituatie. Daarnaast past het niet bij de wijze van samenwerking tussen gemeente en corporaties om in de (regionale) huisvestingsverordening verdeelregels op te nemen.

VIII.5 Geïnterviewde personen

Dhr. R. Zeegers, De Woonplaats (beleidsadviseur SVB), 25 oktober 2013

Dhr. L. Fransen, Domijn (manager wonen), 30 oktober 2013

Dhr. P. Van Gessel, gemeente Enschede (beleidsambtenaar), 31 oktober 2013