



Maatwerk bij woningtoewijzing

Verkenning naar maatwerk bij
woningtoewijzing door woningcorporaties

Vera Beuzenberg en Anouk Corèl (Platform31)

Uitgave

Platform31
Den Haag, augustus 2018

Auteurs: Vera Beuzenberg en Anouk Corèl (Platform31)

Redactie: Platform31

Platform31

Kennis- en netwerkorganisatie Platform31 ziet de **trends** in stad en regio. We **verbinden** beleid, praktijk en wetenschap rondom actuele vraagstukken en komen tot een **aanpak** waarmee bestuurders, beleidsmakers en uitvoerders direct aan de slag kunnen. De oplossingen houden we niet voor onszelf: **iedereen profiteert mee** van de resultaten.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag
www.platform31.nl

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden Platform31 en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.

Inhoudsopgave

Inleiding	4	
1 Onderzoeksverantwoording	5	
2 Passendheidsnorm	8	
2.1 Benutting 5 procent vrije ruimte passendheidsnorm	8	
2.2 Welke type huishoudens worden niet altijd passend toegewezen?	9	
2.3 Wat is de motivatie om niet altijd passend toe te wijzen	10	
2.4 Hoe corporaties aankijken tegen de 5 procent vrije ruimte	13	
3 80-10-10 toewijzingsregeling	14	
3.1 Benutting 10 procent voor lage middeninkomens	14	
3.1.1 Welke type huishoudens met een laag middeninkomen worden gehuisvest in de sociale woningvoorraad?	17	
3.1.2 Wat is de motivatie om lage middeninkomens te huisvesten in sociale woningen?	18	
3.1.3 Hoe corporaties aankijken tegen de 10 procent ruimte voor (lage) middeninkomens	21	
3.2 Benutting 10 procent vrije ruimte (jaarinkomen > 41.056 euro)	22	3
3.2.1 Welke type huishoudens met een jaarinkomen > 41.056 euro worden gehuisvest in de sociale woningvoorraad?	23	
3.2.2 Wat is de motivatie om huishoudens met een inkomen van > 41.056 euro te huisvesten in sociale woningen?	24	
3.2.3 Hoe corporaties aankijken tegen de 10 procent vrije ruimte	25	
Conclusies en aanbevelingen	26	

Inleiding

Het rijksbeleid stelt kaders voor het toewijzingsbeleid van corporaties. Twee kaders die een belangrijke rol spelen bij woningtoewijzing zijn de passendheidsnorm en de 80-10-10 regeling. Binnen die regelingen hebben corporaties vrije ruimte bij toewijzing: 5 procent van de huurtoeslaggerechtigden hoeft niet-passend te worden toegewezen en 10-10 procent van de woningen hoeft niet aan de sociale doelgroep te worden toegewezen.

De manier waarop corporaties deze vrije ruimte inzetten varieert. Bij de passendheidsnorm streven sommige corporaties naar 100 procent passendheid, terwijl andere corporaties de 5 procent vrije ruimte bewust inzetten. Als het gaat om de 10 procent toewijzingsruimte voor middeninkomens en de 10 procent vrije toewijzingsruimte van de sociale woningvoorraad zetten sommige corporaties deze bewust in voor huurders met een hoger inkomen die niet aan een geliberaliseerde woning kunnen komen. Er zijn ook corporaties die hun sociale woningvoorraad daarentegen (zo goed als) volledig inzetten voor de sociale doelgroep. Kortom, er is diversiteit in toewijzingsbeleid.

4 Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), gemeenten en corporaties zijn benieuwd op welke manieren corporaties de 5 procent vrije toewijzingsruimte van de passendheidsnorm benutten én op welke manier corporaties de 10-10 procent van de 80-10-10 regeling benutten. Door inzicht te creëren in de (on)mogelijkheden in maatwerk kunnen corporaties van elkaar leren en hun maatwerk aanscherpen. Beleidsmakers kunnen de input gebruiken om het rijksbeleid waar nodig aan te scherpen. Om een soort 'gereedschapskist' met maatwerkmaatregelen vanuit corporaties te vullen en inzicht te creëren, stelden we de volgende onderzoeksvraag op: *Hoe zetten corporaties de vrije ruimte van het rijkstoewijzingsbeleid in?*

Om deze vraag te beantwoorden, brachten we van de twee rijksbeleidsmaatregelen in beeld hoe corporaties ze hanteren en waar ze eventueel knellen. Dat laten we allereerst zien aan de hand van algemene cijfers vanuit survey-onderzoek. Vervolgens belichten we voor welke type huishoudens corporaties de vrije toewijzingsruimte inzetten en wat hun motivatie daarvoor is. In dit rapport besteden we daarnaast specifiek aandacht aan, indien wenselijk, mogelijke verbeteringen van het rijksbeleid, zodat maatwerk bij corporaties optimaal ingezet kan worden.

Leeswijzer

Dit rapport is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 staat de verantwoording over de uitvoering van het onderzoek en de gemaakte afwegingen. Hoofdstuk 2 is het eerste resultaten hoofdstuk. Daarin staat in welke mate corporaties de vijf procent vrije ruimte van de passendheidsnorm benutten, voor welke type huishoudens dat is en wat de motivatie van corporaties daarachter is. Hoofdstuk 3 bespreekt de mate waarin corporaties de 10-10 procent van de 80-10-10 regeling benutten, voor welk type huishoudens dat is en wat hun motivatie daarachter is. Het rapport sluit af met conclusies en aanbevelingen ten aanzien van het Rijksbeleid.

1 Onderzoeksverantwoording

In dit hoofdstuk beschrijven we de genomen stappen om te komen tot de beschreven resultaten in hoofdstuk twee en drie. We besteden aandacht aan de onderzoeksvragen, dataverzameling, analyse en het doorlopen tijdspad.

Onderzoeksvragen

Het onderzoek startte met de formulering van hoofd- en deelvragen. De hoofdvraag is: *“Hoe zetten corporaties de vrije ruimte vanuit het rijkstoewijzingsbeleid in?”*

De deelvragen zijn:

1. Hoe zetten corporaties de 5 procent vrije ruimte vanuit de passendheidsnorm in?
2. Hoe zetten corporaties de 10 procent vrije ruimte vanuit de 80-10-10 regeling in?
3. Wat zijn aanbevelingen voor rijksbeleid?

Dataverzameling

De gehanteerde data voor dit onderzoek komt uit meerdere bronnen. Een deel van de onderzoeksvragen kon beantwoord worden aan de hand van data uit recent door Platform31 uitgevoerd onderzoek. Een ander deel van de onderzoeksvragen kon daarmee niet beantwoord worden. Daarvoor is een nieuw survey-onderzoek uitgezet. Hieronder een overzicht van de gehanteerde bronnen.

Onderzoek: Evaluatie passend toewijzen. Eén jaar verder¹

5

In augustus 2017 publiceerde Platform31 in samenwerking met RIGO een onderzoek naar de passendheidsnorm. In het kader daarvan zetten Platform31 en RIGO in samenwerking met Aedes in april 2017 een digitale vragenlijst uit onder alle Aedesleden. De vragenlijst vroeg naar het huurbeleid in brede zin. De passendheidsnorm, waaronder de inzet van de 5 procent vrije ruimte, was daarvan onderdeel. Er werd gevraagd naar de keuzes in 2016, omdat dat jaar reeds volledig was afgerond. Er werd ook gevraagd naar de keuzes in 2017, het jaar dat net begonnen was. 141 corporaties vulden de vragenlijst volledig in. Als aanvulling op deze kwantitatieve gegevens voerde Platform31 interviews uit met tien corporaties, een gemeente en drie huurdersorganisaties over de manier waarop ze de passendheidsnorm hanteren. De input uit deze interviews en de data uit de digitale vragenlijst zijn meegenomen in dit onderzoek naar de manier waarop corporaties de vrije toewijzingsruimte inzetten. Dit onderzoek wordt in de tekst aangeduid als het onderzoek naar de passendheidsnorm.

Geïnterviewde organisaties in dat onderzoek zijn: *Bo-Ex, Beter Wonen, Anne Graef, Eigen Haard, Elan Wonen, Portaal, R&B Wonen, Standvast Wonen, Waterweg Wonen, Wonen Limburg, Woonstede, gemeente Groningen, Huurderskoepel Ymere, Huurdersorganisatie Ons Doel en huurdersraad Vestia.*

Onderzoek: Ruimte voor lage middeninkomens²

In januari 2018 publiceerde Platform31 in samenwerking met RIGO een onderzoek naar de mate en manier waarop corporaties de (lage) middeninkomens huisvesten. In dat kader zette RIGO in oktober/november 2017 een digitale vragenlijst uit bij 325 woningcorporaties in Nederland. Daarvan

¹ <https://www.platform31.nl/publicaties/evaluatie-passend-toewijzen>

² <https://www.platform31.nl/publicaties/ruimte-voor-lage-middeninkomens>

vulden 105 corporaties de vragenlijst volledig in. Als aanvulling op deze kwantitatieve gegevens voerde Platform31 interviews uit met zeven corporaties, twee gemeenten en een huurdersorganisatie over de manier waarop ze de (lage) middeninkomens huisvesten. De input uit deze interviews en de data uit de digitale vragenlijst zijn meegenomen in dit onderzoek naar de manier waarop corporaties de vrije toewijzingsruimte inzetten. Dit onderzoek wordt in de tekst aangeduid als het onderzoek naar lage middeninkomens.

Geïnterviewde organisaties in dat onderzoek zijn: *Gemeente Lelystad, gemeente 's-Hertogenbosch, Huurdersfederatie Emmen, Kleurrijk Wonen, R&B Wonen, Rijswijk Wonen, Talis, Woonbron, Woonservice Meander en Woonstad Rotterdam.*

Nieuw uitgezette digitale vragenlijst

Een deel van de onderzoeksvragen kon niet beantwoord worden aan de hand van de reeds vergaarde data. Het gaat om de mate waarin corporaties huishoudens met een jaarinkomen boven de 41.056 euro huisvesten en over welke type huishoudens dat zijn. Om deze data te verzamelen hebben we in maart 2018 een digitale vragenlijst uitgezet bij al onze 44 corporatiepartners. Daarvan vulden 23 corporaties de vragenlijst volledig in. Deze vragenlijst bevatte vragen over: de mate waarin woningcorporaties woningen inzetten voor inkomensgroepen anders dan de sociale doelgroep, welke type huishoudens dat zijn en hun motivatie daarvoor. Dit onderzoek wordt in de tekst aangeduid als de nieuw uitgezette vragenlijst.

6

Analyse

Om antwoord te krijgen op de vragen hanteerden we de vergaarde data uit vragenlijsten in het kader van verschillende onderzoeken uitgezet onder hoofdzakelijk woningcorporaties. Daarnaast hanteerden we de data van meerdere interviews met corporaties. De data analyseerden we aan de hand van verschillende vragen. Voor de 5 procent vrije ruimte van de passendheidsnorm (hoofdstuk 2) zijn dat:

- Hoeveel corporaties benutten de 5 procent ruimte?
- Hebben zij beleid voor het benutten van de 5 procent vrije ruimte?
- Voor welke type huishoudens benutten zij de 5 procent vrije ruimte?
- Wat is de reden om de 5 procent vrije ruimte voor die type huishoudens in te zetten?
- Hoe kijken corporaties aan tegen de 5 procent vrije ruimte?

Voor de 10-10 procent ruimte van de 80-10-10 regeling (hoofdstuk 3) brengen we de onderliggende vragen in beeld:

- Hoeveel corporaties huisvesten huishoudens met een laag middeninkomen?
- Hoeveel corporaties huisvesten huishoudens met een jaarinkomen boven de 41.056 euro?
- In welk deel van de voorraad worden beide inkomensgroepen gehuisvest?
- Welk percentage van de mutaties in de sociale woningvoorraad gaat naar beide inkomensgroepen?
- Hebben corporaties beleid opgesteld over het huisvesten van beide doelgroepen?
- Welke type huishoudens binnen beide inkomensgroepen worden gehuisvest in de sociale woningvoorraad?
- Wat is daarvoor de reden?
- Hoe kijken corporaties aan tegen de 80-10-10 regeling?

Gehanteerde grensbedragen

In de gehanteerde onderzoeken vroegen we naar de grenzen, zoals die in het jaar waarnaar gevraagd werd golden. Ter verduidelijking van de grenzen is er in dit onderzoek het prijspeil van 2018 bijgezet. Dit genoemde prijspeil is ter indicatie van de hoogte van de grens, maar de grens(naam) is hetgeen dat geldt. Het kan echter zijn dat het prijspeil van de achterliggende data lager was. Dat is namelijk het geval bij de twee eerder uitgevoerde onderzoeken die gaan over 2016 en 2017.

Uitgebreid, maar niet volledig

Dit onderzoek streeft naar een zo breed mogelijk overzicht van de manieren waarop corporaties de vrije ruimte invullen. Door de veelvoud aan maatwerk, hebben we niet geprobeerd om compleet te zijn. Het maatwerk dat is opgenomen, komt van organisaties die één (of meerdere) van de digitale vragenlijsten invulden of die wij interviewden.

Tijdspad

In januari en februari 2018 is het projectplan waar dit onderzoek onderdeel van uitmaakt opgesteld en afgestemd met de stakeholders. Vervolgens verzamelden we in maart en april aanvullende data. In mei en juni analyseerden we de gegevens en stelden we een conceptrapport op. Daarop is vanuit de stakeholders gereageerd en hebben we hun aanbevelingen verwerkt tot dit definitieve rapport.

2 Passendheidsnorm

Sinds 1 januari 2016 zijn woningcorporaties verplicht om minimaal 95 procent van de huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens* (primaire doelgroep) te huisvesten in een woning met een kale huur tot en met de aftoppingsgrens**. Dit staat in de Woningwet, artikel 46. Voor zittende huurders verandert er vanuit wet- en regelgeving niets. Het betreffen nieuwe verhuringen. Corporaties hebben 5 procent ruimte om uitzonderingen te maken. In dit hoofdstuk gaan we na in welke situaties uitzonderingen gemaakt worden, voor welke types huishouden dat is en wat de motivatie van de corporatie daarvoor is.

Kader 1: inkomensgrenzen huurtoeslag naar huishoudtype, prijspeil 2018

*Maximaal jaarinkomen voor huurtoeslag	
Eenpersoonshuishouden	22.400 euro
Eenpersoonshuishouden vanaf AOW-leeftijd	22.375 euro
Meerpersoonshuishouden	30.400 euro
Meerpersoonshuishouden vanaf AOW-leeftijd	30.400 euro

8

Kader 2: aftoppingsgrenzen prijspeil 2018

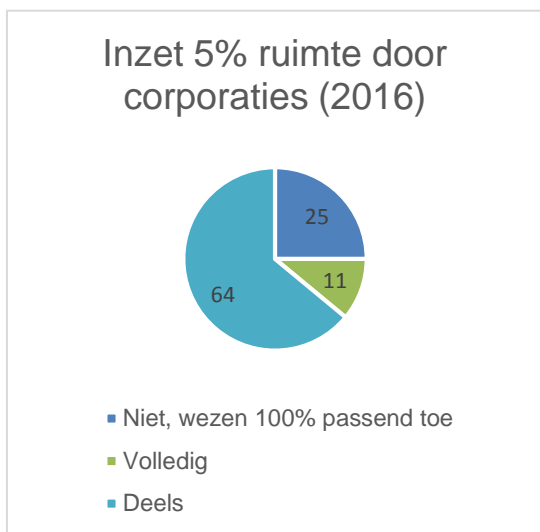
**Aftoppingsgrens
Bij één- en tweepersoonshuishoudens: 597,30 euro (1e aftoppingsgrens)
Bij drie- en meerpersoonshuishoudens: 640,14 euro (2e aftoppingsgrens)
Het betreft de kale huurprijs.

2.1 Benutting 5 procent vrije ruimte passendheidsnorm

In 2017 evalueerde Platform31 het eerste jaar passend toewijzen. Onderdeel van dit onderzoek was een digitale vragenlijst in samenwerking met Aedes onder haar leden. In totaal vulden 141 corporaties de vragenlijst volledig in. Dat waren de relatief grote(re) corporaties.

In de vragenlijst was de vraag opgenomen in hoeverre corporaties de 5 procent vrije ruimte benutten. In totaal gaf 25 procent van de respondenten (van 141 woningcorporaties) aan de ruimte niet benut te hebben, 11 procent van hen benutte de 5 procent volledig. De anderen gebruikten de ruimte deels (zie figuur 1).

Tevens werd gevraagd in hoeverre zij voor het daaropvolgende jaar (2017) bepaald hadden hoe ze de 5 procent vrije ruimte wilden inzetten. 27 procent (van 141 woningcorporaties) gaf aan de marge niet in te zetten en te streven naar 100 procent passendheid. 61 procent van hen gaf aan de ruimte te reserveren voor maatwerk zonder daar vooraf beleid op te formuleren. Twaalf procent geeft aan vooraf bepaald te hebben voor welke doelgroepen en in welke situaties zij de 5 procent inzetten (zie figuur 2).



Figuur 1: inzet van de 5% ruimte door corporaties (2016)



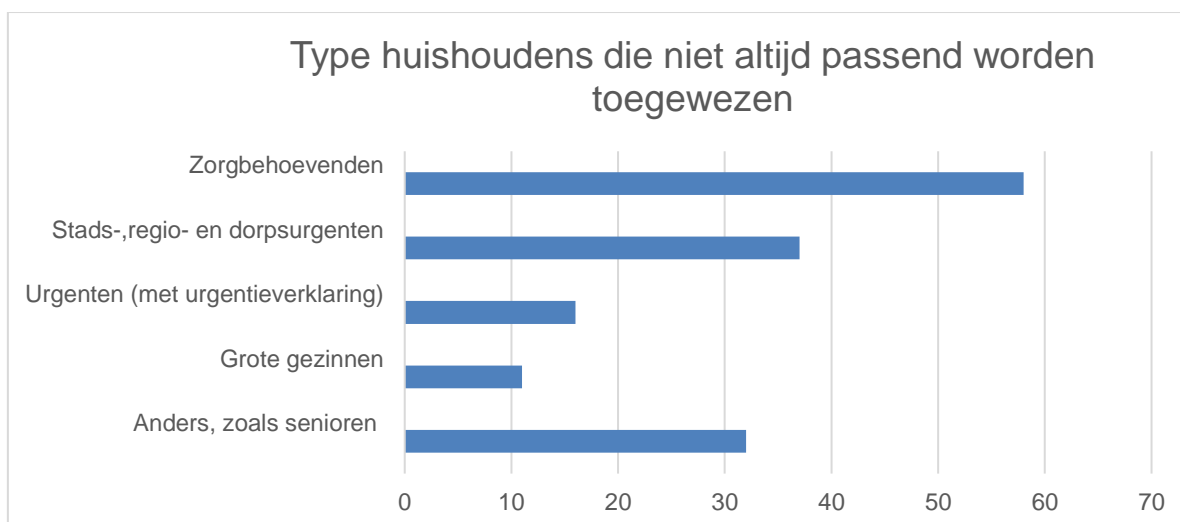
Figuur 2: geplande inzet van de 5% ruimte door corporaties (2017)

2.2 Welke type huishoudens worden niet altijd passend toegewezen?

In de meerkeuzevraag (meerdere antwoorden mogelijk) gaven de meeste corporaties (58 procent van 141) aan de ruimte te gaan inzetten voor huishoudens die een zorgwoning nodig hebben. 37 procent is van plan de ruimte in te zetten voor stads- of dorpsvernieuwingsurgenten. 16 procent voor huishoudens met een urgentieverklaring. 11 procent voor grote gezinnen. 32 procent van de corporaties vulde de optie 'anders' in, waar ouderen onder vallen. In figuur 3 is visueel samengevat welke type huishoudens corporaties huisvesten in de 5 procent vrije ruimte. De volgende paragraaf licht toe wat de motivering van corporaties is om deze type huishoudens niet altijd passend toe te wijzen.

9

Figuur 3: percentage van de corporaties die per type huishouden ervoor koos niet-passend toe te wijzen



2.3 Wat is de motivatie om niet altijd passend toe te wijzen

Hieronder staat per type huishouden waarvoor corporaties uitzonderingen maken en niet-passend toewijzen en de motivatie om deze uitzondering te maken. Deze resultaten zijn afkomstig uit het onderzoek naar de passendheidsnorm. Daarvoor is, aanvullend op de resultaten uit de vragenlijst, input gebruikt uit de gevoerde interviews. Daaruit kwamen naast de vijf type huurders uit figuur 3 nog enkele andere situaties naar voren waarvoor corporaties uitzonderingen maken op het passend toewijzen. Deze zijn ook opgenomen in onderstaand overzicht.



Zorgbehoevenden en mensen met een Wmo-verklaring

Deze mensen hebben vanwege hun zorgvraag meestal aangepaste woningen nodig. Deze woningen zijn vaak relatief groot met extra voorzieningen, zodat de benodigde zorg geleverd kan worden. Daardoor hebben deze woningen op basis van de WWS-systematiek een huur boven de aftoppingsgrens. Indien huurtoeslaggerechtigde zorgbehoevenden een zorgwoning nodig hebben, kiest 58 procent van de corporaties, die niet 100 procent passend toewezen, ervoor om deze doelgroep wel in de duurdere aangepaste woning te huisvesten.



Stads-, regio en/of dorpsurgenten

Huurders kunnen gebruikmaken van een stads-, regio- of dorpsurgentieregeling als zij woonachtig zijn in een woning die gesloopt of ingrijpend gerenoveerd gaat worden. Door die regeling kunnen zij in één keer verhuizen naar een passende en gewenste woning in de stad, regio of het dorp. In de situatie waarin (snel) woonruimte gezocht moest worden voor huurtoeslaggerechtigde stads-, regio- en/of dorpsurgenten koos 37 procent van de corporaties, die niet 100 procent passend toewezen, ervoor om deze doelgroep te huisvesten in een woning met een huur boven de aftoppingsgrens.



Urgenten

In uitzonderlijke situaties kunnen woningzoekers een urgentieverklaring aanvragen. Daarvoor is het nodig dat gemeenten een huisvestingsverordening hebben waarin de uitzonderingssituaties staan omschreven. Met een urgentieverklaring worden woningzoekenden door de woningcorporatie met voorrang gehuisvest. Urgentie wordt bijvoorbeeld verleend bij huurders die in een medisch of sociaal ontwrichtende/levensbedreigende woonsituatie verkeren; bij huurders die met minderjarige kinderen in een noodopvangsituatie wonen; of bij huurders die mantelzorg verlenen. Bij de huisvesting van huurtoeslaggerechtigde urgenten wees 16 procent van de woningcorporaties, die niet 100 procent passend toewezen, hen niet-passend toe.



Grote gezinnen

Grote gezinnen hebben grote woningen nodig met meerdere kamers. Deze woningen hebben volgens de WWS-systematiek een huur hoger dan de aftoppingsgrens. Vaak ook boven de liberalisatiegrens (710,68 euro). Bij huurtoeslaggerechtigde grote gezinnen koos 11 procent van de corporaties, die niet 100 procent passend toewezen, ervoor om hen in een grote woning te huisvesten tegen een huurprijs boven de aftoppingsgrens. Er zijn ook corporaties die in de interviews aangaven de huur voor deze woningen voor grote gezinnen af te toppen, zodat ze wel passend worden toegewezen.



Senioren

32 procent van de corporaties, die niet 100 procent passend toewezen, wijzen ouderen niet-passend toe. Als reden noemen ze het vermogen waarover veel ouderen beschikken. Ze maken de uitzondering enkel bij ouderen met eigen vermogen die net hun woning verkocht hebben en kleiner gaan wonen in een (senioren)appartement met voorzieningen. Deze woningen hebben een huur boven de aftoppingsgrens.



Nieuwbouw

Naast de gegevens uit de vragenlijst spraken we enkele corporaties over hun gebruik van de 5 procent ruimte. Sommige geven aan de huurtoeslaggerechtigde huurders niet te willen uitsluiten van nieuwbouwwoningen, die toch vaak een huur hebben boven de aftoppingsgrens. Dit is onder andere ter voorkoming van homogene wijken, waar geen huurtoeslaggerechtigde huishoudens wonen. Een aanvullende reden om niet-passend toe te wijzen is dat de energielasten van deze woningen lager liggen dan van oudere woningen, waardoor de woonlasten per saldo niet heel veel hoger zijn dan in een oudere woning met hogere energielasten.



Intermediaire verhuur via zorginstellingen

Veel zorginstellingen huren woningen van woningcorporaties via een collectief huurcontract. Deze woningen verhuren zij door aan hun cliënten. Het gaat vaak om woningen die groter zijn met zorgvoorzieningen en dus duurder zijn dan de aftoppingsgrens. Ook de huurtoeslaggerechtigde cliënten bij intermediairs worden meegerekend voor de passendheidsnorm. De zorginstelling is, binnen de randvoorwaarden van het WWS, vrij om de huurprijs te bepalen aan de cliënten. Woningcorporaties kunnen niet altijd controleren of er passend is toegewezen doordat ze geen toegang heeft tot de administratie van de zorginstelling. De woningcorporatie die aangaf enkele woningen via intermediaire verhuur niet-passend te hebben toegewezen, maakte afspraken met de zorginstelling over het aantal niet-passende toewijzingen, zodat het totale passendheidspercentage niet te laag uitviel.



Anticiperende situaties

Sommige corporaties geven aan niet persé passend toe te wijzen als duidelijk is dat huishoudens in de nabije toekomst meer gaan verdienen of een andere thuissituatie krijgen. Voorbeelden zijn: iemand die binnenkort een (beter betaalde) baan krijgt of iemand die een verandering in huishoudensamenstelling verwacht, zoals een tweepersoonshuishouden dat gezinsuitbreiding verwacht.

We interviewden meerdere corporaties over de ruimte bij de passendheidsnorm. De hieronder genoemde citaten geven een indruk van de manier waarop de corporaties de vrije ruimte benutten en waarom zij dat wel of niet doen.

“We legden in ons beleid geen doelgroepen vast voor de 5 procent ruimte. In 2016 maakten we voor zeven huishoudens een uitzondering. In het huidige systeem moeten we toetsen op het huidige inkomen, terwijl de potentiële huurder bijvoorbeeld kan aangeven een andere baan te krijgen met meer salaris, eigen vermogen heeft of een verandering in huishouden voorziet. In zulke situaties kunnen we de 5 procent marge benutten. Ook waar herhuisvesting aan de orde is bij huurders die jarenlang hun – volgens de passendheidsnorm te hoge – huur netjes betaald hebben, kunnen we hen – als zij dat wensen – herhuisvesten in een woningtype met een huurprijs boven de aftoppingsgrens.”

12 “Onze regel is om passend te verhuren. Voor de schrijnende gevallen maakten we een uitzondering. In 2016 maakten we achttien uitzonderingen op de passendheidsnorm. In de meeste gevallen betrof het intermediaire verhuur via zorginstellingen aan hun cliënten. Over hun mogelijkheid om een uitzondering te maken, maakten we met hen afspraken. De andere paar gevallen hadden betrekking op ouderenwoningen, maar dat betroffen incidenten. In enkele gevallen stonden ouderen al voor lange tijd ingeschreven voor een woning in een specifiek complex, die zij door de passendheidsnorm niet meer zouden kunnen huren.”

“We streven naar 100 procent passend toewijzen. Maar op grond van de Huisvestingsverordening kunnen we bij sloop niet alles passend toewijzen. In de huisvestingsverordening staat dat sloop-urgenten met een laag inkomen ook mogen reageren op duurdere woningen. Deze zullen dus niet altijd passend zijn, omdat het inkomen te laag is bij een huur boven de aftoppingsgrenzen. Grote gezinnen, ouderen en andere specifieke doelgroepen willen we ook passend toewijzen. Daarom hebben we een groot deel van deze woningen onder de aftoppingsgrens gewaardeerd. Woningen voor een specifieke doelgroep, bijvoorbeeld rolstoel toegankelijk, hebben we niet bewust onder de aftoppingsgrens gewaardeerd. Voor die woningen hanteren we een tweehurenbeleid, want die doelgroep is klein en vraagt om maatwerk.”

“Wij streven naar 100 procent passend toewijzen. In 2016 gebruikten we wel 2 procent als uitzondering. Deze zetten we in om huurders te herhuisvesten bij sloop-nieuwbouwprojecten, maar dat was een eenmalige actie. Voor senioren of zorgbehoevenden maken we indien echt noodzakelijk uitzonderingen op de streefhuur. Dus bij hoge uitzondering toppen we de huurprijs voor hen af.”

“In 2016 maakten we enkele uitzonderingen. Een voorbeeld hiervan is een aangepaste woning met zorgvoorzieningen. Voor die woningen verlagen we de huurprijs voor mensen die een Wmo-woning nodig hebben. Voor reguliere senioren verlagen we de huurprijs niet.”

“In 2016 hebben we de 5 procent marge wel gebruikt, maar niet helemaal benut. We maakten geen uitzondering voor een doelgroep, maar alleen voor nieuwbouwwoningen die voor de eerste keer verhuurd werden. Die topten we niet af. Dat zijn met name Nul-op-de-meter woningen. In 2017 willen we de 5 procent ruimte optimaal benutten, dit doen we wederom door nieuwbouwwoningen niet af te toppen. De reden is dat deze woningen zeer energiezuinig zijn, waardoor de woonlasten voor de huurder niet veel hoger uitvallen.”

“In onze regio spraken we af dat een stel bij drie maanden zwangerschap naar een woning voor drie personen kan verhuizen. De drie-persoonswoningen worden normaal gesproken afgetopt op 640 euro, terwijl een tweepersoonshuishouden een aftoppingsgrens van 597 euro heeft. Voorheen gaven we deze huishoudens een tijdelijke huurkorting, zodat ze er alvast in kunnen. Dit mag niet meer van de Autoriteit Woningcorporaties. We beraden ons nog op een andere oplossing.”

2.4 Hoe corporaties aankijken tegen de 5 procent vrije ruimte

In de interviews voor het onderzoek naar de passendheidsnorm gaven enkele correspondenten van kleine woningcorporaties hun mening over de 5 procent vrije ruimte. Ze benadrukken dat 5 procent van hun mutaties te klein is om daarvoor beleid te formuleren of bepaalde type huishoudens niet-passend toe te wijzen. Bij de één fungeert de vijf procent als foutmarge en bij de ander fungeert het als maatwerk voor specifieke (her)huisvestingssituaties. Aangegeven wordt dat het wenselijk is om de marge te verruimen, zodat ze het meer structureel kunnen inzetten en het kan dienen als smeerolie op hun woningmarkt. Respondenten van grote corporaties uitten zich niet over de omvang van de vrije ruimte.

13

Enkele citaten als reactie op de omvang van de 5 procent vrije ruimte:

“We zijn een kleine corporatie, waardoor de 5 procent marge slechts ruimte biedt voor enkele mutaties. Daarom is deze te klein om uitzonderingen te maken. We streven naar 100 procent passend toewijzen en hebben geen beleid voor de uitzonderingen. Het betreft voor ons een foutmarge.”

“5 procent is een te klein percentage om structureel maatwerk toe te passen. We legden in ons beleid geen doelgroepen vast waarvoor we de 5 procent marge gebruiken. In 2016 maakten we voor zeven huishoudens een uitzondering. We zien graag een grotere marge, zodat we het echt als smeerolie kunnen gebruiken met een bredere blik dan alleen de huurlasten.”

3 80-10-10 toewijzingsregeling

Een andere landelijke toewijzingsregel uit de Woningwet waar woningcorporaties mee te maken hebben is de 80-10-10 regeling. De regeling geeft aan dat woningcorporaties minimaal 80 procent van hun vrijkomende sociale woningvoorraad – woningen met een huurprijs tot 710,68 euro – moeten verhuren aan de sociale doelgroep. De sociale doelgroep zijn de huishoudens met een gezamenlijk jaarinkomen tot 36.798 euro (prijspeil 2018). Tot 2021 kunnen corporaties 10 procent van de vrijkomende sociale woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen 36.798 en 41.056 euro (prijspeil 2018), de lage middeninkomens. Dit wordt in de tekst aangeduid als de 10 procent voor de lage middeninkomens. Daarnaast mogen corporaties 10 procent van de woningen toewijzen aan huurders met een hoger inkomen. Dit wordt in de tekst aangeduid als de 10 procent vrije ruimte. Bij de 10 procent vrije ruimte gelden bepaalde voorrangregels.

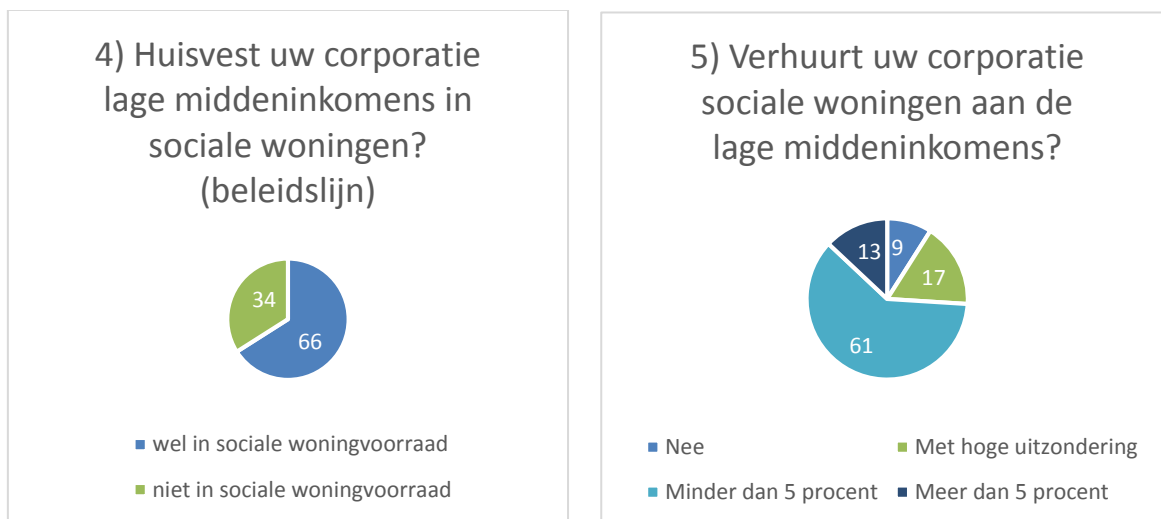
Huishoudens die voorrang krijgen, binnen de 10 procent vrije ruimte:

- Huishoudens waarvan de gemeente in een huisvestingsverordening vaststelde dat ze voorrang krijgen.
- Huishoudens met problemen rond gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten;
- Huishoudens die (met toestemming van de corporatie) woningen met elkaar ruilen;
- Medehuurlers die (met toestemming van de corporatie) huurder worden.

14

3.1 Benutting 10 procent voor lage middeninkomens

In het onderzoek naar lage middeninkomens zette Platform31 en RIGO in oktober 2017 een digitale vragenlijst uit onder woningcorporaties. 105 woningcorporaties vulden deze volledig in. Daarin vroegen we of en hoe zij lage middeninkomens, huishoudens met een jaarinkomen tussen 36.798 en 41.056 euro (prijspeil 2018), huisvesten. 105 woningcorporaties vulden deze vragenlijst in. Daaruit bleek dat alle ondervraagde corporaties lage middeninkomens toewezen in 2017. Twee derde van hen (66 procent van de 105) geeft aan de huishoudens met een laag middeninkomen vooral in sociale huurwoningen (tot 710,68 euro) te huisvesten. De resterende 34 procent huisvest de lage middeninkomens vooral in duurdere huurwoningen (vanaf 710,68 euro). Zie figuur 4. Ondanks dat sommige corporaties aangaven dat hun beleidslijn is om de lage middeninkomens geen sociale woningen toe te wijzen, wezen ze allemaal woningen toe aan de lage middeninkomens.



Figuur 4: percentage corporaties dat in 2017 als beleid had om de lage middeninkomens in de sociale woningvoorraad te huisvestten.

Figuur 5: percentage corporaties dat in 2017 sociale woningen verhuurde aan de lage middeninkomens. Tevens is aangegeven of zij in dat jaar meer of minder dan vijf procent van de woningen benutten.

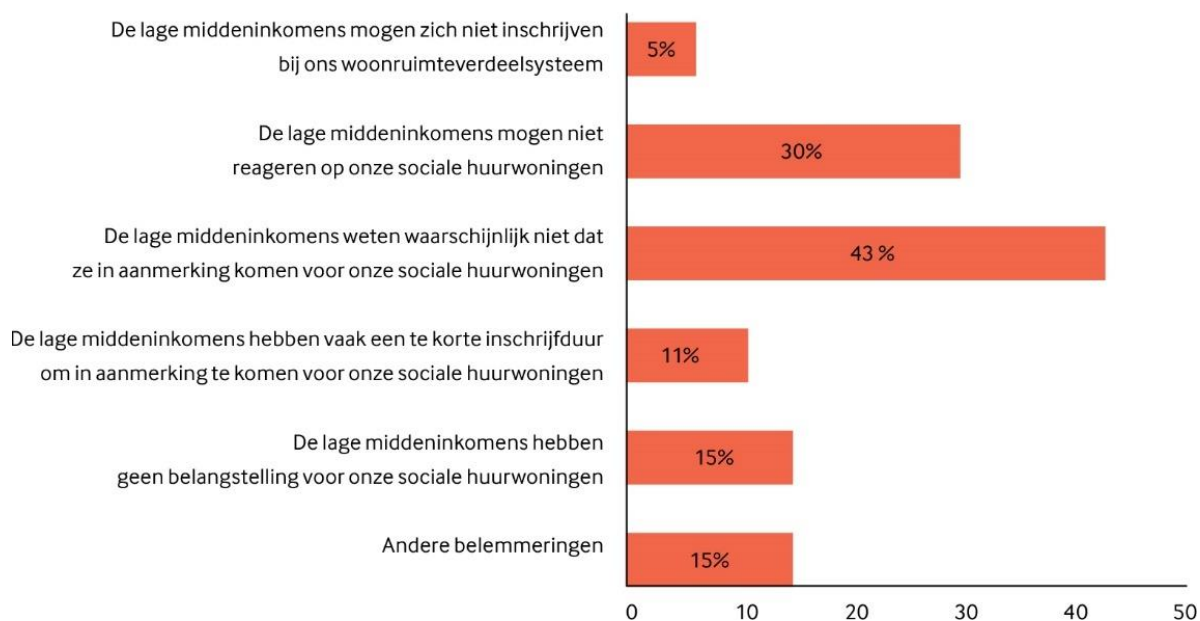
Minder (lage) middeninkomens reageren dan verwacht

Uit de nieuw uitgezette vragenlijst, uitgezet in maart 2018 door Platform31 onder haar corporatiepartners (respons 23), blijkt dat de meeste corporaties niet meer dan 5 procent van hun sociale woningvoorraad verhuren aan de lage middeninkomens (figuur 5). Uit het onderzoek naar lage middeninkomens kwam al naar voren dat sommige woningcorporaties streven naar een hoger percentage. Zij gaven aan belemmeringen te ervaren, waardoor de lage middeninkomens niet bij de woningcorporaties terecht komen.

15

Uit de vragenlijst naar lage middeninkomens (respons 105 woningcorporaties) noemden de respondenten redenen dat de huishoudens met lage middeninkomens de woningcorporatie niet weten te vinden. De voornaamste reden die de woningcorporaties zien (43 procent van 105) is dat zij vermoeden dat die doelgroep niet weet dat zij in aanmerking komt voor de sociale woningvoorraad. Sinds 2011 is duidelijk gecommuniceerd dat corporaties er maar beperkt zijn voor personen met een inkomen hoger dan 36.798 euro (prijspeil 2018). De communicatie van corporaties en woonruimteverdeelsystemen over de mogelijkheden om huishoudens met een jaarinkomen boven de 36.798 euro te huisvesten, blijkt niet eenduidig. Op meerdere websites staat dat alleen huishoudens met een inkomen tot 36.798 euro recht hebben op een sociale huurwoning. Wanneer websites wel melding maken van de 10 procent ruimte voor middeninkomens, is het de vraag of de doelgroep dit oppakt.

Een andere veel genoemde belemmering is dat de lage middeninkomens via hun woonruimteverdeelsysteem niet mogen en kunnen reageren op de sociale huurwoningen zodra ze hun inkomen invullen. Soms kunnen ze zich niet eens inschrijven in het systeem. Een andere belemmering die corporaties zien, is dat de lage middeninkomens een te korte inschrijfduur hebben ten opzichte van sociale huurders, omdat zij voor 2016 beperkter in aanmerking kwamen voor woningen en zich pas recent opnieuw inschreven. Zie figuur 6.

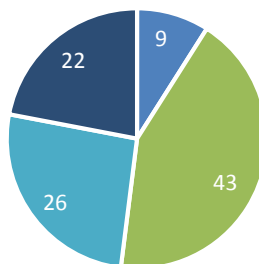


Figuur 6: de belemmeringen die corporatiemedewerkers zien waardoor lage middeninkomens niet op sociale woningen reageren.

16

In de nieuw uitgezette vragenlijst geeft ongeveer de helft van de woningcorporaties (48 procent van 23) aan beleid te hebben voor de huisvesting van de lage middeninkomens in hun sociale woningvoorraad. In dat beleid legden ze bijvoorbeeld vast welke type huishoudens met een laag middeninkomen (36.798 en 41.056 euro, prijspeil 2018) ze huisvesten en voor welke woningen zij in aanmerking komen. Bijvoorbeeld in alle woningen, woningen boven de eerste of tweede aftoppingsgrens en/of woningen boven de liberalisatiegrens. Sommige corporaties (22 procent van 23) houden zich daarbij strikt aan het beleid. Andere corporaties (26 procent van 23) houden daarnaast ruimte voor andere huishoudens die gezien hun specifieke situatie ook in aanmerking zouden moeten komen voor een sociale huurwoning. Er zijn ook corporaties (43 procent van 23) die geen beleid opstelden en per situatie beoordelen of de betreffende huurder een sociale woningen zou moeten kunnen huren. Negen procent van de ondervraagde corporaties geeft aan geen beleid nodig te hebben, omdat ze de lage middeninkomens niet huisvesten in hun sociale woningvoorraad. Zie figuur 7.

Heeft uw corporatie beleid voor het huisvesten van lage middeninkomens in de sociale woningvoorraad?



- Niet van toepassing, in principe huisvesten we deze doelgroep niet.
- Nee, we hebben geen beleid geformuleerd. Enkel maatwerk.
- Ja, we legden vast welke typen huishoudens in aanmerking komen. Daarnaast is er ruimte voor maatwerk.
- Ja, we legden vast wele typen huishoudens in aanmerking komen.

Figuur 7: percentage corporaties dat wel/geen beleid heeft over de huisvesting van lage middeninkomens in de sociale woningvoorraad.

3.1.1 Welke type huishoudens met een laag middeninkomen worden gehuisvest in de sociale woningvoorraad?

17

Uit de nieuw uitgezette vragenlijst (respons 23) blijkt dat corporaties verschillende type huishoudens met een laag middeninkomen huisvestten. In figuur 8 staat welke type huishoudens dat zijn en hoeveel procent van de ondervraagde corporaties aangeeft dat type huishouden met een lage middeninkomen te huisvesten in de sociale woningvoorraad. Het gaat om (grote) gezinnen, zorgbehoevenden, urgenten, stads-, regio-, of dorpsurgenten, huishoudens die woningen met elkaar ruilen, zorgbehoevenden en medehuurders die huurders worden. De volgende paragraaf licht toe wat de motivering van corporaties is om deze huishoudens te huisvesten in de sociale woningvoorraad.



Figuur 8: percentage van de corporaties dat sociale woningen aan specifieke type huishoudens met een laag middeninkomen huisvestten in 2017. Meerdere antwoorden per corporatie mogelijk. N=23.

18

3.1.2 Wat is de motivatie om lage middeninkomens te huisvesten in sociale woningen?

Hieronder staat per type huishouden met een laag middeninkomen wat de motivatie van woningcorporaties om hen te huisvesten in de sociale woningvoorraad met een huurprijs onder de 710,68 euro. Daarvoor is aanvullend op figuur 8 input gebruikt uit de interviews van het onderzoek naar lage middeninkomens en is input gebruikt uit de openvragen uit de digitale nieuw uitgezette vragenlijst. Daaruit kwamen naast de zeven type huishoudens in bovenstaande figuur 8 nog enkele andere situaties naar voren waarin woningcorporaties huishoudens met een laag middeninkomen huisvesten in de sociale woningvoorraad. Die zijn ook opgenomen in onderstaand overzicht.



Grote gezinnen

Grote gezinnen hebben grote woningen nodig met meerdere kamers. Deze woningen zijn volgens de WWS-systematiek vaak duurder dan de liberalisatiegrens (710,68 euro). De bestedingsruimte van zowel sociale gezinnen als gezinnen met een laag middeninkomen is te krap om een huurprijs boven de 710,68 euro te betalen. 80 procent van de 23 deelnemende corporaties geeft aan gezinnen met een laag middeninkomen te huisvesten in de sociale woningvoorraad. Zij doen dit uit betaalbaarheidsoverwegingen en omdat er nauwelijks woningen voor gezinnen beschikbaar zijn in de vrije sector of op de koopmarkt. Dat geldt bij sommige woningcorporaties ook voor de huisvesting van stellen.



Zorgbehoevenden

De zorgbehoevende doelgroep heeft vaak een aangepaste woning nodig. Deze woningen zijn in de vrije sector nauwelijks te vinden. 60 procent van de 23 deelnemende corporaties gaf aan deze doelgroep te huisvesten in de sociale voorraad. Ze vinden het belangrijk dat aangepaste woningen terechtkomen bij huishoudens die ze nodig hebben.



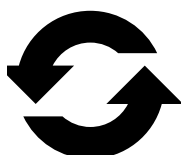
Urgenten

In uitzonderlijke situaties kunnen woningzoekers een urgentieverklaring aanvragen. De situaties zijn vastgelegd in de gemeentelijke huisvestingsverordening en kunnen per gemeente verschillen. Met zo'n verklaring worden zij door de woningcorporatie met voorrang gehuisvest. Urgentie wordt bijvoorbeeld verleend bij huurders die in een medisch of sociaal ontwrichtende/levensbedreigende woonsituatie verkeren; bij huurders die met minderjarige kinderen in een noodopvangsituatie wonen; of bij huurders die mantelzorg verlenen. 53 procent van de 23 deelnemende corporaties geeft aan dat ze urgenten met een laag middeninkomen huisvesten in de sociale woningvoorraad.



Stads-, regio- en/of dorpsurgenten

Huurders kunnen gebruikmaken van een stads-, regio- of dorpsurgentieregeling als zij woonachtig zijn in een woning die gesloopt of ingrijpend gerenoveerd gaat worden. Door die regeling kunnen zij in één keer verhuizen naar een passende en gewenste woning in de stad, regio of het dorp. 53 procent van de 23 deelnemende corporaties geeft aan huishoudens met een laag middeninkomen die als stads-, regio- of dorpsurgent snel een woning nodig had soms te huisvesten in sociale woningen.



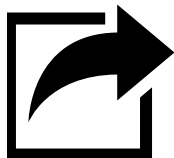
Huishoudens die een woning met elkaar ruilen

Sommige woningcorporaties maken het mogelijk dat twee huishoudens met elkaar van woning wisselen. Bijvoorbeeld een oudere vrouw die in een eengezinswoning woont met een jong gezin dat in een gelijkvloers appartement woont. 47 procent van de 23 deelnemende corporaties geeft aan dat zij een woningruil hadden tussen huurders waarbij minstens één van hen geen sociale huurder is en een laag middeninkomen had.



Zorgbehoevenden via Intermediaire verhuur met zorginstellingen

Veel zorginstellingen huren woningen van woningcorporaties via een collectief huurcontract. Deze woningen verhuren zij door aan hun cliënten. Ook de woningen verhuurd aan intermediairs worden meegerekend in de toewijzingsregel 80-10-10. Niet alle zorgbehoevenden van zorginstellingen behoren tot de sociale doelgroep. 40 procent van de 23 deelnemende corporaties geeft aan dat zij via intermediaire verhuur woningen verhuren aan huishoudens met een laag middeninkomen. In sommige gevallen was dit niet daadwerkelijk het geval, maar had de intermediair de benodigde administratie rondom de inkomenstoets niet op orde zodat niet officieel aangetoond kon worden dat de woning verhuurd is aan iemand met een inkomen onder de 36.798 euro (prijsspeil 2018). In de gevallen waarin het niet is aan te tonen, lieten sommige corporaties de mutaties in de 10 procent vrije ruimte vallen.



Medebewoner die huurder wordt

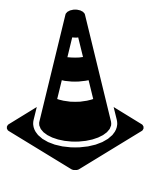
Soms verhuist de huurder en blijft de medebewoner in de woning wonen. De medebewoner wordt daardoor huurder. 20 procent van de 23 deelnemende woningcorporaties geeft aan dat in dergelijke situaties de nieuwe huurder een laag middeninkomen had.

20



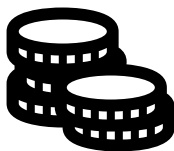
Nieuwbouw

In de interviews en openvragen van de vragenlijst werden nog aanvullende situaties genoemd waarin corporaties huishoudens met een laag middeninkomen huisvesten in de sociale woningvoorraad. Nieuwbouwwoningen zijn vaak relatief dure sociale woningen, waardoor de huurtoeslaggerechtigden er door de passendheidsnorm niet meer voor in aanmerking komen. De doelgroep voor deze woningen wordt kleiner. Verschillende corporaties zetten een deel van deze woningen in voor de lage middeninkomens.



Moeilijk verhuurbare woningen

Sommige woningen zijn moeilijk te verhuren aan de primaire- en secundaire doelgroep. Bijvoorbeeld vanwege hun slechte onderhoudsstaat of omdat ze te duur zijn (tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens). Woningcorporaties geven aan deze woningen beschikbaar te stellen aan huishoudens met een laag middeninkomen.



Differentiatie en draagkracht creëren

Een aantal woningcorporaties gaf aan in sommige complexen en wijken bewust huurders te willen mengen uit verschillende inkomensgroepen. De helft van de gesproken corporaties gaf aan sociale woningen om die reden te verhuren aan huishoudens met een laag middeninkomen. Het gaat onder andere om complexen waar een 'magic mix' wordt nagestreefd. Hiermee worden zeer kwetsbare huurders gemengd met huurders met meer draagkracht.



Anticiperende situaties

Sommige corporaties geven aan huishoudens met een laag middeninkomen, waarvan duidelijk is dat zij in de nabije toekomst minder gaan verdienen of een andere thuissituatie hebben, alvast te huisvesten in de sociale woningvoorraad. Een voorbeeld zijn stellen die binnenkort zijn aangewezen op enkel AOW, waardoor hun inkomen daalt. Een ander genoemd voorbeeld is de huisvesting van terminale ouderen met een te hoog inkomen voor de sociale woningvoorraad. Deze ouderen zitten in hun laatste levensjaar. De corporatie die het voorbeeld gaf, vindt het belangrijk dat er voor terminale ouderen een woning beschikbaar is. Zij past wel de huur aan naar een hogere prijsklasse die past bij het inkomen. De huurprijs blijft wel onder de liberalisatiegrens.

We interviewden meerdere woningcorporaties over de huisvesting van huishoudens met lage middeninkomens in de sociale woningvoorraad. Ook stelden we open vragen in de nieuw uitgezette vragenlijst. De hieronder genoemde citaten geven een indruk van de manier waarop de woningcorporaties deze huishoudens huisvesten en waarom ze dat doen.

Huisvesten jullie huishoudens met een laag middeninkomen?

“Ja. We volgen de afspraken in onze drie regio’s waar we in een woonruimteverdeelsysteem zitten. Per regio bieden we op verschillende manieren ruimte aan hogere inkomensgroepen. Een voorbeeld daarvan is de verhuur van woningen waarvoor onvoldoende animo is bij de primaire doelgroep.”

“Voor de mix van de huishoudens vinden wij het prima om een aantal midden- en hogere inkomens te huisvesten in wijken of complexen waar veel sociale huurders wonen. Die huishoudens moeten daar dan zelf wel behoefte aan hebben, anders is de kans dat ze verhuizen erg groot.”

“Op basis van Nibud-gegevens en de NHG-tabel stelden we vast dat één- en tweepersoonshuishoudens met een jaarinkomen vanaf 36.000 euro zich moeten kunnen redden zonder corporaties. Gezinnen hebben echter minder bestedingsruimte en een grotere ruimtevrage. Zij kunnen zich pas bij een veel hoger inkomen redden op de koopmarkt of in de vrije huursector. Gezinnen huisvesten we tot een jaarinkomen van 46.000 euro in de sociale woningvoorraad.”

“In onze regio is een ruime woningmarkt. Door de huishoudens met een laag middeninkomen te huisvesten in sociale woningen beperken we de sociale doelgroep niet. Daarnaast leert de praktijk dat er in de individuele casus in de regel een aanleiding ligt om deze groep tot onze doelgroep te rekenen.”

21

3.1.3 Hoe corporaties aankijken tegen de 10 procent ruimte voor (lage) middeninkomens

De nieuw uitgezette vragenlijst stelde de vraag aan de 23 woningcorporaties of zij de 10 procent ruimte voor lage middeninkomens wel of niet noodzakelijk vinden. Opvallend is dat alle respondenten antwoorden het noodzakelijk te vinden dat corporaties ruimte hebben om die huishoudens te huisvesten. Ze benoemen de onbetaalbaarheid en lage beschikbaarheid van koopwoningen en vrije sector huurwoningen voor deze doelgroep. Sommige respondenten schrijven dit over de lage

middeninkomens in het algemeen. Anderen specificeren dat het probleem met name voor gezinnen en grote gezinnen geldt. Ze vinden allen dat ook deze inkomensgroep recht heeft op een betaalbare woning. In overspannen woningmarktgebieden ontstaat door deze regeling de spagaat tussen het dienen van de sociale doelgroep en het dienen van de huishoudens met een laag middeninkomen die niet in de vrije sector huur en koopwoningen terecht kunnen.

Enkele antwoorden van de respondenten:

“Dure huur of koop is niet altijd bereikbaar voor deze groep. Zij zijn vaak afhankelijk van de sociale huur. Zeker in krappe woningmarkten wordt het zonder de 10 procent van corporaties heel moeilijk om aan betaalbare huisvesting te komen voor deze groep.”

“Ja, deze huurders zitten knel op de huidige woningmarkt. Tevens hebben zij vaak meer betalingsproblemen dan de huurtoeslagontvangers. Die doelgroep valt namelijk onder allerlei vangnetconstructies.”

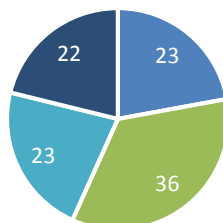
3.2 Benutting 10 procent vrije ruimte (jaarinkomen > €41.056)

22

Naast de 10 procent van de sociale woningen die woningcorporaties mogen verhuren aan huishoudens met een laag middeninkomen, mogen zij ook 10 procent van hun woningen verhuren aan huishoudens met een hoger jaarinkomen dan 36.789 euro (prijspeil 2018). Omdat de huishoudens tot een jaarinkomen van 41.056 euro vallen in de 10 procent voor lage middeninkomens kan deze 10 procent worden ingezet voor huishoudens met een jaarinkomen hoger dan 41.056 euro.

Uit de nieuw uitgezette digitale vragenlijst kwam naar voren dat (de 23) corporaties in 2017 gemiddeld 1,5 procent van de mutaties in hun sociale woningvoorraad verhuurden aan huishoudens met een jaarinkomen hoger dan 41.056 euro (prijspeil 2018). Net als bij de lage middeninkomens geeft iets minder dan de helft van de woningcorporaties aan beleid te hebben voor de huisvesting van huishoudens met een jaarinkomen hoger dan 41.056 euro in hun sociale woningvoorraad (45 procent van 23 corporaties). Het aandeel corporaties dat geen beleid heeft en deze doelgroep in principe niet huisvest in hun sociale woningen is groter, namelijk 23 procent (van 23). Zie figuur 9.

Heeft uw corporatie beleid voor het huisvesten van huishoudens met een inkomen hoger dan 41.056 euro in de sociale woningvoorraad?



- Niet van toepassing, in principe huisvesten we deze doelgroep niet.
- Nee, we hebben geen beleid geformuleerd. Enkel maatwerk.
- Ja, we legden vast welke typen huishoudens in aanmerking komen. Daarnaast is er ruimte voor maatwerk.
- Ja, we legden vast wele typen huishoudens in aanmerking komen.

Figuur 9: percentage corporaties dat wel/niet beleid heeft geformuleerd over de huisvesting van huishoudens met een jaarinkomen boven de 41.056 euro in de sociale woningvoorraad.

3.2.1 Welke type huishoudens met een jaarinkomen > 41.056 euro worden gehuisvest in de sociale woningvoorraad?

23

Uit de nieuw uitgezette vragenlijst (respons 23) blijkt dat corporaties verschillende type huishoudens met een jaarinkomen boven 41.056 euro huisvesten. In figuur 10 staat welke type huishoudens dat zijn en hoeveel procent van de ondervraagde corporaties aangeeft dat type huishouden met een jaarinkomen boven 41.056 euro te huisvesten in de sociale woningvoorraad. Het gaat om (grote) gezinnen, zorgbehoevenden, urgenten, stads-, regio-, of dorpsurgenten, huishoudens die woningen met elkaar ruilen, zorgbehoevenden en medehuuders die huurders worden. Opvallend is dat de corporaties dezelfde type huishoudens benoemen als bij de lage middeninkomens, maar dat het percentage corporaties dat specifieke type huishoudens met een jaarinkomen >41.056 euro huisvest iets lager is voor alle types. De volgende paragraaf licht toe wat de motivering van corporaties is om deze huishoudens te huisvesten.



Figuur 10: percentage van de corporaties dat sociale woningen aan specifieke type huishoudens met een laag middeninkomen huisvestten in 2017. Meerdere antwoorden per corporatie mogelijk. N=23.

24

3.2.2 Wat is de motivatie om huishoudens met een inkomen van > 41.056 euro te huisvesten in sociale woningen?

De redenen die genoemd worden om deze huishoudens te huisvesten zijn ongeveer gelijk aan die van de lage middeninkomens, zo blijkt uit de openvragen van de nieuw uitgezette vragenlijst met een respons van 23 woningcorporaties. Sommige woningcorporaties benoemen specifiek dat ze deze huishoudens eigenlijk liever niet huisvesten in de sociale woningvoorraad. Als ze ze huisvesten gaat het over de duurder woningen in de sociale woningvoorraad tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. De meeste corporaties maken de uitzondering voor gezinnen. Ze geven aan dat zij op basis van hun besteedbaar inkomen pas bij een jaarinkomen van 46.000 euro een woning van 710,68 euro kunnen betalen.

Enkele antwoorden uit de vragenlijst:

Huisvesten jullie huishoudens met een jaarinkomen > 41.056 euro?

“Ja, het beleid is feitelijk hetzelfde als bij de lage middeninkomens. We merken dat dit nagenoeg niet leidt tot verhuringen. Deze groep reageert (blijkbaar) niet via de kanalen die wij gebruiken voor ons aanbod.”

“De inkomensgroepen boven de 41.056 euro huisvesten we in principe niet in de sociale huur. We hebben bescheiden aanbod in de geliberaliseerde huur en verkopen woningen mede aan deze inkomensgroep.”

3.2.3 Hoe corporaties aankijken tegen de 10 procent vrije ruimte

De nieuw uitgezette vragenlijst stelde de vraag aan de 23 woningcorporaties of zij de 10 procent ruimte voor huishoudens met een jaarinkomen boven de 41.056 euro wel of niet noodzakelijk vinden. Uit de verschillende antwoorden komt naar voren dat 10 procent wat aan de hoge kant is sinds de 10 procent voor de lage middeninkomens is toegevoegd. Wel geven ze aan dat flexibiliteit voor maatwerk bij toewijzing wenselijk is om in te kunnen spelen op allerlei mogelijke situaties. Ook wordt aangegeven dat het mutatiemoment een momentopname is en de inkomensverklaring niet alles zegt. Enkele respondenten benoemen de specifieke situatie voor gezinnen. Zij kunnen pas met een inkomen van ongeveer 45.000 euro een woning duurder dan 710 euro per maand huren. Een respondent benadrukt de bijdrage van de huishoudens met een middeninkomen aan de draagkracht voor het gebied.

Enkele antwoorden uit de vragenlijst.

Is het noodzakelijk dat woningcorporaties huishoudens met een jaarinkomen > 41.056 euro huisvesten?

“Los van het inkomen zou er altijd een *escape* moeten blijven voor uitzonderingssituaties. Het inkomen is een momentopname. Denk aan verhuizing vlak voor een pensioen/scheiding/verkoop woning met restschuld, et cetera. Dat vermeldt een inkomensverklaring niet.”

“10 procent is aan de hoge kant, maar wellicht willen we in de toekomst grote gezinnen tot en met een inkomen van 45.000 euro een sociale huurwoning toewijzen.”

25

“Vooral (grote) gezinnen komen elders op de woningmarkt niet aan de bak. Volgens mij hoeft deze ruimte niet helemaal vrij te zijn. Er zou ook een maximum inkomen aan gekoppeld kunnen worden. Bijvoorbeeld 50.000 euro, dat is 1,5 keer modaal.”

“Corporaties hebben ruimte nodig voor de uitzonderingsgevallen. Het percentage kan behoorlijk naar beneden (in onze regio althans).”

“Ja, het is nodig om middengroepen te behouden in een krimpgemeente. Zij zijn belangrijk voor het behoud van draagkracht.”

“Nee. Onze woningmarkt is gespannen. We willen met name de lagere inkomens huisvesten.”

Conclusies en aanbevelingen

Dit onderzoek bracht in beeld op welke manieren woningcorporaties de 5 procent vrije toewijzingsruimte van de passendheidsnorm benutten én op welke manier corporaties de eerste en tweede 10 procent van de 80-10-10 regeling benutten. Daartoe stelden we de volgende onderzoeksvraag op: *Hoe zetten corporaties de vrije ruimte van het rijkstoewijzingsbeleid in?* Om deze vraag te beantwoorden brachten we in beeld in welke mate corporaties de ruimte in beide regelingen benutten, voor welke type huishoudens ze de regelingen benutten en wat hun motivatie daarvoor is. Tevens achterhaalden we de mening van woningcorporaties over de vrije ruimte in beide regelingen.

Woningcorporaties geven aan de vrije ruimte van de landelijke kaders erg nuttig te vinden. Het stelt hen in staat om in te spelen op onverwachte situaties en om bepaalde type huishoudens woonruimte te bieden waarvoor zij anders niet in aanmerking zouden komen of die ze ergens anders niet kunnen vinden.

Hieronder beschrijven we de conclusies en aanbevelingen per beleidsregel, namelijk de passendheidsnorm en de 80-10-10 toewijzingsregel. De onderzoeksresultaten zijn gebaseerd op meerdere uitgezette vragenlijsten onder woningcorporaties. In de inhoudelijke hoofdstukken staat aangegeven op basis van welke bronnen onderzoeksresultaten zijn getrokken. In dit hoofdstuk beperken we ons tot de inhoud van de conclusies en aanbevelingen.

26

Passendheidsnorm

Woningcorporaties benutten de vrije ruimte van de passenheidsnorm. Een klein deel (11 procent van 141 corporaties) benut de 5 procent volledig en het merendeel van de corporaties (64 procent) gebruikt de ruimte deels. Een kwart van de corporaties gebruikt de ruimte niet. Type huishoudens die niet altijd passend worden toegewezen zijn: zorgbehoevenden, stads- regio en/of dorpsurgenten, urgenten, grote gezinnen en senioren. Ook bij nieuwbouw, intermediaire verhuur via zorginstellingen en in situaties waarbij de huishoudsituatie in de toekomst gaat veranderen, kiezen corporaties ervoor om niet altijd passend toe te wijzen. De voornaamste overweging om een uitzondering te maken bij de verschillende type huishoudens is dat ze dure woningen nodig hebben, die een huurprijs hebben die veel hoger is dan de aftoppingsgrens. Daarnaast maken corporaties uitzonderingen bij nieuwbouwwoningen, omdat daarbij de energielasten lager zijn dan bij de meeste reguliere woningen, waardoor de totale woonlasten niet heel veel hoger zijn. Als er afgetopt zou worden, vinden ze de prijs-kwaliteit verhouding te veel uit balans gaan.

Een aantal van de kleine corporaties die we interviewden, gaf aan de 5 procent vrije ruimte te beperkt te vinden. Bij hen gaat het om slechts enkele mutaties die niet-passend toegewezen mogen worden. Daardoor kunnen kleine corporaties geen uitzondering maken voor bepaalde type huishoudens.

Aanbeveling 1: Bekijk de mogelijkheden om de vrije ruimte voor kleine corporaties te vergroten, Bij kleine corporaties is het lastig om voor de paar mutaties per jaar beleid op te stellen over welke type huishoudens ze niet-passend toewijzen. Om beleid te kunnen opstellen voor de structurele uitzonderingssituaties is het noodzakelijk dat er voldoende mutaties zijn. Anders kan het voorkomen dat ze hun beleid niet kunnen uitvoeren omdat het aantal keer dat ze niet-passend kunnen toewijzen al bereikt is. Enkele kleine corporaties gaven daarom aan het wenselijk te vinden dat de passendheidsnorm verruimd wordt, waardoor zij ruimte krijgen om doordacht te kiezen voor welke type

huishoudens zij een uitzondering nodig achten op passend toewijzen. Het is waardevol om de mogelijkheden en effecten van het vergroten van de 5 procent ruimte beter in beeld te brengen.

Aanbeveling 2: woonlasten in plaats van huurlasten als basis aftoppingsgrens

Meerdere corporaties kiezen ervoor om nieuwbouwwoningen niet-passend toe te wijzen aangezien deze woningen zeer energiezuinig zijn en de totale woonlasten niet veel verschillen met andere woningen van vergelijkbare omvang en hoger energieverbruik. Energiebesparende maatregelen kunnen door de passendheidsnorm maar voor een beperkt deel worden verwerkt in de huurprijs, terwijl huurders hier financieel wel van profiteren door lagere energielasten. De 5 procent vrije ruimte om niet-passend toe te wijzen is erg krap om vele nieuwbouwwoningen of een grote verduurzamingsopgave te realiseren. Dit kan een remmende werking hebben op de verduurzaming. We adviseren daarom om te onderzoeken of en in hoeverre de woonlasten in plaats van de huurlasten meegenomen kunnen worden in het bepalen van de aftoppingsgrens.

80-10-10 toewijzingsnorm

Veel corporaties vinden het noodzakelijk om huishoudens met lage middeninkomens te huisvesten. Uit een vragenlijst aan 104 woningcorporaties blijkt dat zij dat doen uit betaalbaarheidsoverwegingen en omdat er in de vrije sector nauwelijks woningen beschikbaar zijn tussen de 700 en 1.000 euro. Corporaties huisvesten de volgende type huishoudens: (grote) gezinnen, zorgbehoevenden, urgenten, stads-regio en/of dorpsurgenten, huishoudens die woningen ruilen, zorgbehoevenden via intermediaire verhuur, medehuurder wordt (hoofd)huurder. Ook in nieuwbouw en moeilijk verhuurbare woningen huisvesten ze lage middeninkomens. Redenen die corporaties naast betaalbaarheid en beschikbaarheid noemen om de lage middeninkomens te huisvesten zijn het creëren van draagkracht in wijken of complexen en het inspelen op een toekomstige andere thuissituatie van de betreffende woningzoekende. Huishoudens met een laag middeninkomen komen minder bij corporaties terecht dan verwacht. Corporaties zien mogelijke redenen waarom deze groep hen (nog) niet voldoende weet te bereiken. Eén daarvan is dat het voor deze doelgroep onduidelijk is dat het voor hen wel degelijk mogelijk is om een sociale huurwoning te huren. Op de websites van corporaties en woonruimteverdeelsystemen staat dit meestal niet vermeld. Wanneer websites wel melding maken van de 10 procent ruimte voor lage middeninkomens, is het de vraag of de doelgroep dit oppakt.

27

Het benutten van de 10 procent vrije ruimte voor huishoudens met een jaarinkomen vanaf 41.056 euro vinden de 23 ondervraagde corporaties minder relevant. De 10 procent wordt, na de invoering van de 10 procent voor lage middeninkomens, beperkt gebruikt door woningcorporaties. De corporaties benadrukken dat flexibiliteit voor maatwerk bij toewijzing wel wenselijk is om in te kunnen spelen op allerlei mogelijke situaties. Deze 10 procent vrije ruimte geeft hen die mogelijkheid. 10 procent is echter wel aan de hoge kant. Enkele respondenten benoemen de specifieke situatie van gezinnen. Zij kunnen pas met een inkomen van ongeveer 45.000 euro een woning duurder dan 710 euro per maand huren. Met behulp van de 10 procent vrije ruimte kunnen corporaties deze huishoudens wel huisvesten in de betaalbare sociale woningvoorraad.

Aanbeveling 3: inkomensgrenzen differentiëren

Maak onderscheid in de inkomensgrens van de sociale huursector per huishoudenstype, zodanig dat huishoudens die geen huur boven de 711 euro kunnen betalen tot de sociale doelgroep gaan behoren. Hierdoor valt het huisvesten van de genoemde huishoudens automatisch onder de 'kerntaak' van woningcorporaties en ontstaat een eenduidiger communicatie op onder andere de websites van corporaties, woonruimteverdeelsystemen en overige websites over de toewijzingskansen van

verschillende inkomensgroepen. Uit het onderzoek Ruimte voor lage middeninkomens³ van Platform31 kwam naar voren dat gezinnen pas bij een jaarinkomen van ongeveer 45.000 euro voldoende bestedingsruimte hebben om een huur van 711 euro te kunnen betalen. Grote gezinnen (5+) hebben dat pas bij 56.000 euro. Een verhoging van de inkomensgrens voor gezinnen draagt er aan bij dat zij huurprijzen krijgen die passen bij hun bestedingsruimte.

Aanbeveling 4: 90-10 is voldoende.

Aanbeveling 4 heeft als voorwaarde dat aanbeveling 3, een differentiatie van de inkomensgrenzen, wordt toegepast. Behoud de huidige ruimte die corporaties hebben om hun sociale woningvoorraad ook in te kunnen zetten voor andere huishoudens dan de sociale doelgroep. Indien de inkomensgrenzen gedifferentieerd worden (=aanbeveling 3), lijkt 10 procent daarvoor voldoende (en dus niet de 20 procent van nu). Dus verleng de extra 10 procent niet, maar biedt ruimte via een differentiatie van de inkomensgrens.

³ <https://www.platform31.nl/publicaties/ruimte-voor-lage-middeninkomens>