



Verslag SOM seminar 14 februari 2018

Evaluatie van het passend toewijzen



Het verschil tussen de bedoeling en systeem van passend toewijzen

Dagvoorzitter René Scherpenisse, bestuurder van Tiwos, maakt onderscheid tussen de bedoeling van het passend toewijzen en het systeem. Betaalbare woningen moeten terecht komen bij huurders die dit het meest nodig hebben. Vanuit de (aspirant) bewoners zou passend toewijzen breder moeten zijn: is er genoeg ruimte? Past het huis en buurt bij mij(n) leefstijl? Is de woning betaalbaar? Vanuit de buurt en stad bezien is het van belang om de buurt gemengd en leefbaar te houden.

De bedoeling wordt in de praktijk echter vaak gefrustreerd in plaats van ondersteund door de systeemwereld. De huidige verdeling van woningen op basis van wachttijd heeft bijvoorbeeld niets meer met rechtvaardigheid te maken. Verregaande labeling van woningen en daarmee segmentering frustreert eigen keuze en daarmee binding en eigenaarschap. Anderzijds maakt onbeperkte keuzevrijheid en 'liefdeloos administratief' toewijzen meer kapot dan je lief is. Financieel passend kan met een vorm van Huur op Maat bereikt worden: met een regionale kortingstabel die mee-ademt met het inkomen en zo gemengde wijken creëert.

De toekomstige uitdagingen: de nieuwe huurder en meer bouwen!

TU hoogleraar Peter Boelhouwer neemt ons mee in de belangrijkste beleidsinterventies van kabinet 'Rutte II' en de huurders van de toekomst. Volgens de visie van voormalig minister Blok zijn alle problemen op de woningmarkt opgelost en is er ook geen nieuwe Minister van Wonen nodig. Er zijn dan ook diverse maatregelen genomen in de afgelopen kabinetsperiode. Zo is de hypotheekrenteaftrek beperkt, worden extra huurinkomsten voor een belangrijk deel via een heffing afgeroomd en is er een inkomensafhankelijke huurverhoging en een huursombenadering gekomen.



Maar hoe staan we er nu voor? Het woningtekort is sterk opgelopen. Middeninkomens vallen tussen het wal en schip en het bereik van de koopsector is afgenomen. Huishoudens met een laag inkomen zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Daardoor dreigt een toenemende segregatie en eenzijdigheid van de sociale huursector. Ook zien we een (te) trage aanpak van de duurzaamheidsverbetering van de bestaande woningvoorraad.

'Rutte III' geeft aan de woningbouwproductie te willen verhogen door in overleg te gaan met gemeenten en woningcorporaties. Maar is dat niet te zwakjes?

Er komen nog ca. één miljoen huishoudens bij tot 2040. Daarvoor moet nog flink gebouwd worden, maar de echte bouwnijverheid hebben we niet meer. Dat wordt dus een forse uitdaging!

De betaalbaarheid van de primaire doelgroep is gestegen

Vera Beuzenberg van Platform 31 heeft met RIGO de gevolgen van het passend toewijzen onderzocht. Corporaties moeten aan minimaal 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toewijzen met een huur onder de aftoppingsgrens.

Dat kan op verschillende manieren: de meeste corporaties hebben woningen gelabeld die specifiek aan huishoudens met recht op huurtoeslag worden toegewezen. Een beperkt aantal corporaties hanteren een tweehurenbeleid waarbij huishoudens met recht op huurtoeslag keuzevrijheid hebben en te dure woningen worden verlaagd tot een van de twee aftoppingsgrenzen.

Het effect van de passendheidstoets is dat er meer woningen onder de aftoppingsgrens worden aangeboden. Op landelijk niveau is wel te zien dat er minder keuzevrijheid is doordat huurders op minder woningen mogen reageren. De slaagkansen en beschikbaarheid zijn echter vrijwel gelijk gebleven. De betaalbaarheid voor de primaire doelgroep is toegenomen en voor de secundaire doelgroep afgenomen. Zij krijgen namelijk vaker een duurdere woning tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens toegewezen.

Bij de samenstelling van wijken is te zien dat de primaire doelgroep niet meer dan voorheen wordt gehuisvest in specifieke wijken. Er is echter wel zorg over segregatie. De geïnterviewde corporaties geven aan dat de grotere instroom van personen met een 'rugzakje' hiertoe grotere impact heeft dan de passendheidsnorm.

Meer behoefte aan maatregelen op maat in de woonomgeving

De Zaanse wethouder Jeroen Olthof deelt zijn ervaringen vanuit het gemeentelijk perspectief. Als je wat aan de woningmarkt wil doen, dan moet je het probleem ook daadwerkelijk durven te benoemen. De doelgroep in Zaanstad is aan het veranderen. Voorheen waren arbeiders van Verkade, Honig en Duyvis aangewezen op de sociale sector.

Nu zien we veel vaker mensen met een rugzakje en dat vraagt aanpassingen aan de woning. Hoe kan het dat een autistische jongen in een woning wordt geplaatst waar veel verkeersgeluid is? Maar hoe pakken we dat aan? Dit vraagt veel lef en meer afstemming met wijkteams.

Jeroen noemt het voorbeeld van het huisvesten van een tienermoeder. Kun je niet beter twee maanden de huur betalen om een goede start te maken? Het alternatief is om het kind in een pleeggezin onder te brengen en de moeder allerlei ondersteuning te bieden.

Dat zou 60.000 per jaar kosten. Het is steeds de vraag wat het lonkend perspectief is.

'We moeten van een systeemwereld naar de leefwereld gaan!'

In Poelenburg is er ook veel gedaan aan de wooncomplexen: deze zien er weer goed uit. In de samenstelling van de wijk moet echter nog veel gedaan worden, aangezien er nog veel mensen onder de armoedegrens leven en de voertaal Turks is. We kunnen deze wijk aanmelden voor bijzonder wijk (systeem), maar tegelijkertijd is er kans op verschuiving naar een andere wijk. Durven we vertrouwen te geven aan de leefbaarheid? In de zorg is er bijvoorbeeld veel meer vrijheid om maatregelen op maat te nemen. Dat zouden we in de woonomgeving ook veel meer moeten kunnen doen.

Passend toewijzen nog geen oplossing voor echt lage inkomens

Onderzoeker Frans Schilder van het Planbureau voor de Leefomgeving toont aan dat wanneer alle huishoudens passend zijn toegewezen, er een grote bijdrage aan betaalbaarheid is geleverd. Toch zijn lang niet alle problemen opgelost.

Huishoudens met recht op huurtoeslag krijgen met de passendheidstoets een woning toegewezen onder de aftoppingsgrens. Voor huishoudens die echter een lager inkomen hebben, is € 600,- per maand nog te veel. Zij lopen een betaalbaarheidsrisico en voor hen is passend toewijzen nog geen oplossing. Door de economische ontwikkelingen trekt de vraag naar huurwoningen in het middensegment aan, maar blijft het aanbod van passende woningen achter.

Voor middengroepen zijn er toenemende problemen, aangezien de toegang tot de koopwoningmarkt wordt beperkt en zij te veel verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Een woning tussen de € 711 en € 950 zou voor het grootste deel van deze groep geschikt zijn, maar het aanbod is beperkt. Voor de lagere middeninkomens ligt de maximaal betaalbare huur vaak onder de liberalisatiegrens. Het middensegment, wanneer bedoeld voor middeninkomens, begint daarom al vanaf € 600.

Oplossingen zijn er vooral op de langere termijn. Gemeenten, maar ook corporaties moeten werken aan een goede woonvisie: hoe moet de woningmarkt eruit zien en wat is je rol? Daarnaast is een verder herstel van het 'level playing field' nodig en uiteindelijk is bouwen de enige oplossing.

Op de korte termijn kan het in stand houden van maatregelen als de verhoogde toewijzingsgrens voor sociale huurwoningen en het op peil houden van de maximale leencapaciteit op basis van de woningwaarde (LTV) soelaas bieden. Tot slot zouden corporaties gebruik kunnen maken van hun mogelijkheden in hun niet-DAEB-bezit om ruimte te bieden aan middeninkomens.

Afnemende zekerheden en het wonen wordt steeds flexibeler

Bijzonder hoogleraar demografie Jan Latten toont aan dat zekerheden steeds meer afbrokkelen. Dit heeft te maken met de '*onbegrensde IK*'. Dit komt o.a. door de toenemende welvaart en individualisering, Genieten wordt een levensdoel ('ik moet genieten').

Tegenwoordig kun je in de Verenigde Staten met jezelf trouwen!

Ook worden we steeds flexibeler in relatie, baan en wonen. In Nederland hebben we nu 1,8 miljoen flexwerkers en 900.000 mensen werken via een uitzendbureau.

Het aantal kwetsbaren en kansarmen neemt toe. Dit zijn de zogenaamde pechmensen en dat zijn vaak één-persoonshuishoudens. *Het vermogen van uw huurders neemt steeds meer af: er hoeft maar iets te gebeuren en ze komen in de problemen.*

In 2017 nam de bevolking toe met 100.000 inwoners, waarvan 80.000 immigranten. Nederland heeft groeistuipen. We krijgen steeds meer te maken met verkleuring en vergrijzing. Ook de bevolking met een niet-Westerse achtergrond neemt toe en zij hebben straks vaak geen volledige AOW en maar een zeer beperkt pensioen.

Tweehurenbeleid van Portaal: bijdrage aan betaalbaarheid

Strategisch adviseur Luiten Plekker geeft aan dat woningcorporatie Portaal voor het tweehurenbeleid heeft gekozen. De woning wordt voor gemiddeld 80% van maximaal redelijk aangeboden en als de woningzoekende recht op huurtoeslag heeft, dan wordt de huur van de woning naar beneden bijgesteld op de aftoppingsgrens. Hierdoor blijft er keuzevrijheid en kunnen ook andere huurders met een laag inkomen op een goedkopere woning reageren.

Uit de evaluatie van Portaal blijkt dat het tweehurenbeleid geen aanzuigende werking heeft van woningzoekenden bij andere corporaties. Van de nieuwe verhuringen wordt al enkele jaren ongeveer 83% toegewezen aan een huishoudens met recht op huurtoeslag. In ongeveer 1/3 van de gevallen wordt de huur daadwerkelijk afgetopt. Huurtoeslaggerechtigden zoeken dus over het algemeen ook zelf naar een goedkopere woning.

De kosten van de passendheidstoets kwamen in 2017 uit op € 308.000. Dat is iets meer dan verwacht, maar het tweehurenbeleid kost niet meer dan het labelen van woningen. De grootste bijdrage komt van eengezinswoningen. Huurdersorganisaties en gemeenten reageerden positief op het tweehurenbeleid: vooral vanuit het oogpunt van betaalbaarheid.

Van passend toewijzen naar blijvend passend wonen

Adviseur Strategie en Beleid André van Giffen geeft aan dat door het passend toewijzen de verhuringen tot de aftoppingsgrens bij KleurrijkWonen zijn toegenomen. Tegelijkertijd is echter het aandeel gehuisveste huurtoeslaggerechtigden afgenomen van 73% naar 59%.

Bij het verhuren van nieuwbouwwoningen in het verleden hanteerde KleurrijkWonen geen inkomenstoets. Het gevolg was dat er veel huishoudens met recht op huurtoeslag reageerden op duurdere woningen. Met Passend Toewijzen mag dat niet meer. Dat leidt tot frustratie: ook deze huurders willen graag in aanmerking komen voor deze nieuwbouw.

Het blijft lastig aan de balie uit te leggen waarom de buurman zoveel minder betaalt voor dezelfde woning. Passend Toewijzen maakt dit nog moeilijker. Hij laat een filmpje zien hoe KleurrijkWonen dit aan de huurders probeert uit te leggen. Daarnaast zijn er allerlei praktischeffecten, zoals huurtoeslaggerechtigde huurders die zich frustreren omdat ze niet in de woning met huurprijs net boven aftoppingsgrens mogen. André van Giffen geeft drie gedachten mee.

Passend toewijzen zou voor iedereen moet gelden, geleidelijke afbouw van huurtoeslag zorgt voor meer huurtoeslaggerechtigden en 'passend toewijzen doet veel in de beleving van mensen, zeker in dorpen waar weinig muteert'.

De syllabus vindt u hier: <https://www.seminarsopmaat.nl/download.php?id=192>

Code: 89444664

Op het seminar zijn meningen gepeild. De uitslagen vindt u hier:

<http://www.voxvote.com/event?cf18719f-3c4f-4751-bb29-a86c006f7655>