



Passend wonen

'Van foto
naar film'

Passend wonen, samengevat in vijf punten

Van foto naar film

De volkshuisvesting is nog erg gericht op een voorspelbaar leven. Bij het verhuren van een sociale huurwoning kijken we goed of je inkomen en huishoudenssituatie passen bij de woning en de huurprijs. We wijzen de woning toe op basis van 'een foto' – een momentopname – van je leven. Daar is niets mis mee, behalve dat 'de film' van het leven natuurlijk gewoon doorloopt. Het inkomen stijgt of daalt, er komen mensen bij wonen of ze vertrekken.

Scheefgroei

Het gevolg is dat er scheefgroei ontstaat: mensen die te duur wonen, mensen die goedkoper wonen dan nodig, gezinnen die te krap wonen, en kleine huishoudens in een grote woning. In ontspannen woningmarkten van Nederland is dat niet zo erg. Daar kun je te krap of te duur wonen oplossen door te verhuizen naar een goedkopere of ruimere woning. In gespannen woningmarkten zitten mensen echter muurvast in hun te krappe of te dure woning. Dat de volkshuisvestelijke middelen hier niet terechtkomen waar ze het hardst nodig zijn, is op zijn minst vreemd.

Van passend toewijzen naar passend wonen

Wij zijn ervan overtuigd dat we met onze woningvoorraad en financiële middelen volkshuisvestelijk veel meer kunnen betekenen voor huurders en woningzoekenden. Dat kan door veel gerichter te blijven kijken wie nu eigenlijk welke huurwoning nodig heeft en wat een 'faire' huurprijs is die bij het inkomen, het type huishouden en de woning past. We willen dus niet alleen passend toewijzen, we willen passend wonen mogelijk maken.

Geen grote stelselwijziging

Om meer mensen een passende woning te bieden is geen grote stelselwijziging nodig. Zo zouden we de inkomensafhankelijke huurverhoging kunnen ombouwen om daarmee gerichter jaarlijks huurverhoging of huurverlaging te geven, zodat we recht doen aan de daadwerkelijke portemonnee en situatie van de huurder en we huren betaalbaar kunnen houden.

Regionale verschillen en lokale prestatieafspraken

Er is niet één woningmarkt in Nederland. De noodzaak om passend wonen te bevorderen is veel hoger in hagedrukregio's dan in ontspannen woningmarkten. We bepleiten daarom een landelijk kader dat ruimte biedt om regionaal en lokaal in te vullen, via prestatieafspraken met de huurders en de gemeenten.



Het functioneren van de woningmarkt kan en moet beter!

Het is een groot goed dat we in Nederland een solide sociale huursector hebben. Internationaal gezien is de kwaliteit van de woningen vermaard en we kennen maar weinig segregatie en stigmatisering. Met de nieuwe Woningwet is de afgelopen jaren het stelsel van de corporatiesector flink verbouwd. De Woningwet heeft focus aangebracht in het takenpakket van de corporaties en de spelregels voor corporaties opnieuw vastgesteld. Onze maatschappelijke opgave blijft onverminderd groot. Eén van die opgaven ligt in de gebrekkige werking van de woningmarkt. Nog steeds kunnen grote groepen woningzoekenden geen passende en betaalbare huisvesting vinden. Dat is de aanleiding voor dit manifest, met een voorstel voor een meer gericht huurbeleid.

Daarbij is het belangrijk om te constateren dat Nederland niet één woningmarkt is. Er zijn gebieden waar de woningmarkt behoorlijk in balans is en waar voldoende aanbod is voor iedereen die op zoek is naar een betaalbare huur- of koopwoning. Maar er zijn ook gebieden waar een grote schaarste is aan woningen. Daar is het voor veel mensen moeilijk om voor hen geschikte en betaalbare huisvesting te vinden. Die regio's staan de komende jaren voor de opgave 'bouwen, bouwen, bouwen' om het woningaanbod te vergroten. Daar zullen wij als corporaties een substantiële bijdrage aan leveren. Maar bouwen alleen is niet genoeg om iedereen een passende woning te bieden. Lokaal zullen partijen aanvullende maatregelen moeten nemen. Bijvoorbeeld de aanpassing van het systeem van woonruimteverdeling of experimenten met nieuwe contractvormen.

Wij denken dat met relatief kleine ingrepen de woningmarkt in grote delen van Nederland een stuk beter kan functioneren en tegelijkertijd de huren betaalbaar kunnen blijven. In dit manifest pleiten we voor het sturen op passend wonen zodat we de bestaande voorraad sociale huurwoningen beter benutten voor mensen die ze het hardst nodig hebben.

Mismatches

We constateren dat de volkshuisvestelijke middelen momenteel niet terecht komen waar ze het hardst nodig zijn. We zien vier typen mismatches in de sociale huurvoorraad: te krap, te ruim, te duur en te goedkoop.

1. Te krap

We zien (grote) gezinnen die krappere wonen dan wenselijk is. Dit heeft impact op het welzijn van deze gezinnen, bijvoorbeeld omdat kinderen in hun ontwikkeling worden geremd omdat er te weinig plek in huis is om huiswerk te maken.

2. Te ruim

We zien alleenstaanden en stellen zonder kinderen die ruimer wonen dan nodig. Vaak hebben de kinderen korter of langer geleden het huis verlaten. Deze grote woningen zijn niet beschikbaar voor de gezinnen die ze hard nodig hebben.

3. Te duur

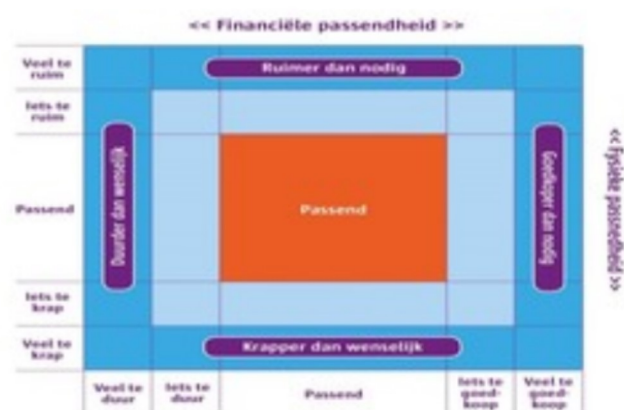
We zien dat een deel van onze huurders een huur heeft die ze eigenlijk niet kunnen betalen. Dat zorgt bij hen soms voor betaalproblemen. En die risico's zijn nog groter wanneer dit gepaard gaat met kwetsbaarheid als gevolg van lichamelijke, psychische of sociale problematiek. Deze huurders wonen duurder dan wenselijk is.

4. Te goedkoop

We zien ook dat er sprake is van een groep 'goedkope' scheefwoners. Deze huishoudens zijn ooit met een laag inkomen in een sociale huurwoning gaan wonen, maar verdienen inmiddels zoveel dat zij helemaal geen aanspraak hoeven te maken op een sociale huurwoning. Zij wonen goedkoper dan nodig is.

Deze voorbeelden van huurders die 'niet passend wonen' komen in heel Nederland voor. De omvang van het probleem verschilt echter per regio. In gespannen woningmarkten gaat 'te ruim' en 'te goedkoop' rechtstreeks ten koste van de woningzoekenden die deze woningen harder nodig hebben en werken deze mismatches woonfraude in de hand.

Voor huishoudens die 'te krap' of 'te duur' wonen levert deze mismatch welzijnsrisico's of een leefsituatie in armoede op. In ontspannen woningmarkten kunnen mensen relatief eenvoudig naar een goedkopere of ruimere woning verhuizen, maar in gebieden met overdruk en lange wachtlijsten zitten deze huurders klem.



Mismatches in kwantitatieve zin

Alle vier de vormen van "niet passend wonen" komen in ons werkgebied voor. Het speelt het sterkst in Amsterdam en Utrecht, waar de koopmarkt op dit moment oververhit is en de vraag naar sociale huurwoningen ook enorm is. Maar het is ook aan de orde in steden als Leiden en Delft, waar de wachttijden oplopen. Al met al gaat het om flinke aantallen.

In Utrecht wonen ruim 3.000 één- en twee persoonshuishoudens te ruim, d.w.z. zonder kinderen in een woning van minimaal vier kamers (drie slaapkamers) en minimaal 70 m². En bijna 1.500 Utrechtse huishoudens heeft kinderen, maar woont in een woning die kleiner is dan 60 m² (d.w.z. te krap).

In Amsterdam wonen 5.000 gezinnen met drie of meer kinderen in een driekamerwoning kleiner dan 60 m². Tegelijkertijd wonen ruim 10.000 Amsterdamse huishoudens zonder kinderen in woningen groter dan 70 m² met drie of meer slaapkamers. In Amsterdam zijn er bijna 70.000 huishoudens (bijna 30% van de gereguleerde sector) die goedkoop scheefwonen.

In de corporatiewoningen in de regio Haaglanden wonen circa 25.000 huishoudens duurder dan wenselijk en circa 35.000 huishoudens goedkoper dan nodig.

Waar gaat het nu mis?

Bij de toewijzing van een woning wordt zorgvuldig bekeken of de prijs en grootte van de woning passen bij het inkomen en het type huishouden. Die toewijzing is echter slechts een momentopname in het leven van de huurder. Daarna verandert er van alles: het inkomen daalt of stijgt, mensen gaan samenwonen en/of weer scheiden, er komen kinderen en ze gaan weer het huis uit, mensen gaan met pensioen of worden hulpbehoevend. We zien al enkele decennia dat mensen sneller van baan veranderen en dat gezinssamenstellingen vaker wisselen. En toch wijzen we een woning met bijbehorende huurprijs nog ouderwets statisch toe op basis van een 'foto' van iemands leven op de dag dat het huurcontract wordt gesloten. De 'film van het leven' loopt gewoon door, maar het huurcontract blijft alleen naar de 'foto' kijken.

We proberen op verschillende manieren (denk aan de inkomensafhankelijke huurverhoging, voorrang voor sociale huurders in de vrije sector of verleidingsacties om kleine huishoudens in grote woningen naar een passende woning te begeleiden) zo goed mogelijk 'met de film mee te bewegen'. Maar de maatregelen zijn te beperkt, te ongericht of te vrijblijvend. Zo lopen we continu achter de feiten aan. We blijven deze instrumenten natuurlijk inzetten, maar kunnen niet voorkomen dat er mismatches in de bestaande voorraad sociale huurwoningen ontstaan door inkomenswijzigingen en wijzigingen in de huishoudgrootte van de huurder. We willen hier graag sneller en adequater op kunnen reageren. Dat het anders kan, laten voorbeelden uit ons omringende landen zien.

Hoe gaat het in het buitenland?

In andere landen binnen de EU is het al jaren normaal om te sturen op passend wonen. Wij pleiten er niet voor één van onderstaande instrumenten in Nederland in te voeren, maar het laat zien dat Nederland redelijk uniek is in het niet sturen op passend wonen.

- België: na negen jaar in een huurwoning te hebben gewoond, is er een check op de woningbezetting. Als wordt geconstateerd dat het huishouden te ruim woont (twee of meer slaapkamers over), dan moet de huurder verplicht verhuizen.
- Duitsland: hier is gekozen voor marktconforme huurprijzen en regelt het 'Wohngeld' dat woningen betaalbaar zijn. Dat 'Wohngeld' is gedifferentieerd per regio en naar huishoudensgrootte, waardoor huurders vanzelf 'de polsstok' krijgen die nodig is om betaalbaar en passend te wonen. Een huurder die te groot woont, betaalt daardoor relatief veel. Een huurder die genoeg verdient, wordt niet meer (impliciet) gesubsidieerd.
- Frankrijk: hier worden sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen. Periodiek wordt het inkomen van de huurder getoetst. Bij een stijging van het inkomen hoeft er niet te worden verhuisd, maar wordt een additionele huurprijs in rekening gebracht. In Parijs wordt de huurprijs per m² bepaald. De laagste inkomens in de sociale sector betalen circa € 6 per m², de hogere inkomens betalen tot wel € 17 per m².
- Verenigd Koninkrijk: hier betaalt (sinds 2013) een huishouden dat één of meer slaapkamers over heeft een 'Bedroom Tax'. Daarmee vervalt een deel van de korting op de huurprijs.

Van passend toewijzen naar passend wonen

Wij zijn ervan overtuigd dat we met onze woningvoorraad en financiële middelen volkshuisvestelijk veel meer kunnen betekenen voor huurders en woningzoekenden. Dat kan door in plaats van een generieke korting aan alle huurders te geven, veel gericht te blijven kijken wie nu eigenlijk welke huurwoning nodig heeft en wat een 'faire' huurprijs is die bij het inkomen en de woning past. We willen dus niet alleen passend toewijzen, we willen sturen op passend wonen.

Bij het verkennen van manieren om te sturen op passend wonen, blijkt dat we met het bijstellen van bestaand instrumentarium binnen het huidige wettelijke kader al een grote stap kunnen maken. Daar is geen grote stelselwijziging voor nodig. De invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging in Nederland in 2013 was een belangrijke eerste stap richting passend wonen. Helaas zet de huidige regeling onvoldoende zoden aan de dijk omdat deze voor onze ambitie van passend wonen te grof en ongericht werkt. Er worden slechts twee inkomensgroepen onderscheiden, er is geen aandacht voor het grote verschil tussen grote en kleine huishoudens qua bestedingsruimte en sommige groepen, zoals senioren, zijn nu volledig uitgesloten. En juist senioren wonen relatief vaak te goedkoop én te ruim. Dat maakt het voor te krap wonende gezinnen extra lastig om een ruimere woning te kunnen bemachtigen.

Het instrument zou veel beter tot zijn recht komen wanneer we scherper kijken hoe passend men woont, door het aantal inkomensgroepen te vergroten én naar de grootte van het huishouden te kijken. Door jaarlijks bij iedere huurder naar de financiële passendheid te kijken, kunnen we de huurprijs jaarlijks meer in lijn brengen met de hoogte van het inkomen. In zo'n systeem van **inkomensgroepafhankelijke huurprijsaanpassing** (IGHA) kan de huur twee kanten op bewegen: omhoog of omlaag.

Voor iedere groep (qua inkomen en huishoudgrootte) is er een 'passende huurprijs'. Indien de huidige huurprijs onder die passende huurprijs ligt, kan de huurprijs stijgen boven inflatie. De bandbreedte waarbinnen dit kan, zal **regionaal verschillen** afhankelijk van de druk op de woningmarkt. Indien de huidige huurprijs boven die passende huurprijs ligt, zal de huurprijs dalen. Daarnaast zullen wij qua 'fysieke passendheid' huurders meer woningen kunnen aanbieden als er meer doorstroming komt in de bestaande voorraad en er woningen bij worden gebouwd. Ook kunnen we hen met voorrang op zoek laten gaan naar hetzij iets groters, hetzij iets kleiner. Er is dus regionale/lokale beleidsruimte voor de verdere invulling en uitwerking. De wijze waarop hier invulling aan wordt gegeven, wordt vastgelegd in de prestatieafspraken.

Het kan er als volgt uit zien:

	Inkomensgrens/ huishoudgrootte	Passende huurprijs**	Als huidige huur < passende huurprijs	Als huidige huur > passende huurprijs
Groep			max. stijging boven inflatie ****	min. daling t.o.v. inflatie ****
Primaire doelgroep (huurtoeslag- gerechtigden)	< € 27.000* (1p) < € 32.000* (2p) < € 35.000* (3p+)	€ 598 (1e aft.grens) € 598 (1e aft.grens) € 640 (2e aft.grens)	... %	... %
Secundaire doelgroep	< € 36.798 (1/2p) < € 45.000 (3p)	€ 710 € 850	... %	... %
Midden- inkomens***	< € 45.000 (1/2p) < € 55.000 (3p+)	€ 850 € 1000	... %	... %
Hogere inkomens	> € 45.000 (1/2p) > € 55.000 (3p+)	maximale huur (WWS) maximale huur (WWS)	... %	... %

* Schatting inkomensgrenzen huurtoeslagtabel ná verwijderen harde inkomensgrens (opgenomen in Regeerakkoord)

** De passende huurprijs geldt niet voor huurders die te groot wonen volgens de regionaal/lokaal afgesproken fysieke passendheidsnorm

*** Extra inkomensgrens, omdat in zeer gespannen gebieden ook sprake is van huurders in sociale woningen die tot dit inkomen niet makkelijk in de koop of vrije sectormarkt een plekje kunnen vinden

**** De percentages worden door partijen per regionaal/lokaal woningmarktgebied vastgesteld in samenwerkingsafspraken of prestatieafspraken

Hoe werkt het dan in de praktijk?

Jari en Nathalie

Situatie anno juli 2018: Jari Schuurman (28) is vorig jaar gestart bij zijn eerste baan als juridisch medewerker en gaat samenwonen met Nathalie Overmars (23) die nog full time studeert en geen bijbaan heeft. Zij huren een tweekamer woning in Utrecht, met huurprijs van € 569. De maximale huur conform het WWS-stelsel van deze woning is € 835 (prijsspeil 2018). Gedurende de periode 2019 – 2022 groeit het inkomen van Jari. Ook Nathalie studeert af en vindt een part-time baan, waardoor hun gezamenlijk inkomen verdubbelt ten opzichte van toen zij in de woning kwamen wonen.

De huishoudgrootte blijft gedurende de jaren gelijk, maar hun inkomen stijgt. Hun jaarlijkse huurprijsaanpassing zal er als volgt uit zien:

Jaar	Huishoud inkomen	Passende huurprijs	Huurprijs aanpassing*
2019	€ 30.000	€ 598	Gematigde huurverhoging
2020	€ 32.500	€ 710	Gematigde huurverhoging
2021	€ 65.000	max. huur WWS	Inkomensgroep afhankelijke huurverhoging
2022	€ 65.000	max. huur WWS	Inkomensgroep afhankelijke huurverhoging

*) De percentages worden door partijen vastgesteld in prestatieafspraken



Mohamed

Situatie anno juli 2018: Mohamed El Matwal (43) is 100% afgekeurd. Hij heeft een bijstandsuitkering. Hij huurt een driekamer woning in het centrum van Delft, met huurprijs van € 665. De maximale huur conform het WWS-stelsel van deze woning is € 710 (prijspeil 2018).

Gedurende de periode 2019-2022 verandert er niets in de persoonlijke situatie van Mohamed.

Begin 2022 verhuist hij, dankzij hulp bij het zoeken naar een passende woning door de doorstroommakelaar van de corporatie, met voorrang naar een kleinere woning met een huurprijs van € 595.

Zijn inkomen en huishoudgrootte blijft gedurende de jaren gelijk. Zijn jaarlijkse huurprijsaanpassing zal er als volgt uit zien:

Jaar	Huishoud inkomen	Passende huurprijs	Huurprijs aanpassing*
2019	€ 12.000	€ 598	Huurverlaging
2020	€ 12.000	€ 598	Huurverlaging
2021	€ 12.500	€ 598	Huurverlaging
2022	€ 12.500	€ 598	Inflatievolgende huurverhoging want huurprijs is na drie jaar huurverlaging passend

*) De percentages worden door partijen vastgesteld in prestatieafspraken



Wat levert ons voorstel op?

Het is onze ambitie om ervoor te zorgen dat veel meer mensen een huurwoning hebben die past bij hun inkomen en hun levensfase en dat huurders ook zekerheid hebben over wat er met hun huurprijs/woonsituatie gebeurt bij een 'life event'.

Dit kunnen we bereiken door het volgende te doen:

- Voor huurders die **krapper** wonen dan wenselijk: de doorstroming in de sociale huurvoorraad zal door de invoering van deze maatregel en door de nieuwbouw toenemen. Er zullen dus meer grote woningen in de bestaande voorraad vrijkomen, waar huurders die nu te krap wonen naar kunnen verhuizen. Wij bieden hen voorrang bij de toewijzing van grotere woningen;
- Voor huurders die **ruimer** of **goedkoper** wonen dan nodig: wij willen hen niet dwingen om te verhuizen. We bieden hen voorrang om naar een andere woning te verhuizen. En als zij daar geen gebruik van maken vinden wij dat, zeker in gebieden waar de druk op de woningmarkt hoog is, het gerechtvaardigd om de huurkorting in stappen af te bouwen. Wij kunnen deze huurinkomsten gebruiken voor huurkorting bij andere huurders of om nieuwe sociale huurwoningen te bouwen voor wachtende woningzoekenden;
- Voor huurders die **duurder** wonen dan wenselijk: wij bieden hen de garantie - als zij conform de regionaal/lokaal afgesproken norm fysiek passend wonen – dat hun huurprijs in stappen teruggaat naar de volgens de huurtoeslagsystematiek voor hun inkomensgroep betaalbare huurprijs;
- Voor **nieuwe** huurders: wij bieden hen een grotere kans op een sociale huurwoning die past bij hun inkomen en huishoudgrootte.

Voor de duidelijkheid

Het instrument dat wij in dit manifest voorstellen, is niet bedoeld om corporaties rijker te maken. Extra huurinkomsten bieden ruimte voor huurverlagingen of andere doelen uit het lokale woonbeleid, zoals extra investeringen in duurzaamheid of de bouw van nieuwe sociale huurwoningen. We onderzoeken momenteel wat deze maatregel betekent voor de huurinkomsten van corporaties en de uitgaven van het Rijk aan huurtoeslag. Onze inzet is dat dit zowel voor corporaties als voor het Rijk minimaal budgettair neutraal is. Het gaat erom dat onze middelen meer terecht komen bij wie het nodig heeft.

Meer informatie?

Bent u na het lezen van dit manifest enthousiast geworden over ons voorstel of heeft u vragen waar u graag eens over doorpraat, neem dan contact op met:

Wieke.v.veldhuizen@portaal.nl of m.kolstein@ymere.nl
