



# PASSEND TOEWIJZEN

HOE DOE JE DAT?

Woningcorporaties moeten vanaf 1 januari 2016 'passend toewijzen' aan woningzoekenden. Simpel gezegd: ontvangers van huurtoeslag mogen alleen nog de goedkopere woningen huren. Deze maatregel uitvoeren kan op veel manieren. We leggen twee populaire methoden uit. Eén waarbij de huren vooraf zijn afgestemd op de inkomenscategorieën en één waarbij de huur indien nodig wordt aangepast aan de woningzoekende.

➔ Vanaf 2016 moeten woningcorporaties passend toewijzen aan woningzoekenden (zie kader *Wat is passend toewijzen?*). Er is één nieuwe eis waaraan ze allemaal moeten voldoen: aan mensen met recht op huurtoeslag alleen nog woningen verhuren van maximaal 586,68 of 628,76 euro (afhankelijk van het aantal personen). 'Dat is gewoon de wet', vertelt Henk van Dijk van Enserve, een bedrijf dat corporaties ondersteunt in de woonruimteverdeling. Maar daarbinnen zijn er een hoop verschillende mogelijkheden. Verlaag je de huur van een woning van 650 euro naar 586 euro zodra er een huurtoeslaggerechtigde op reageert? Of mag diegene alleen nog op de goedkopere woningen reageren? En mogen de mensen die iets meer verdienen nog wel of niet meer op die goedkopere woningen reageren?

#### SLAAGKANS

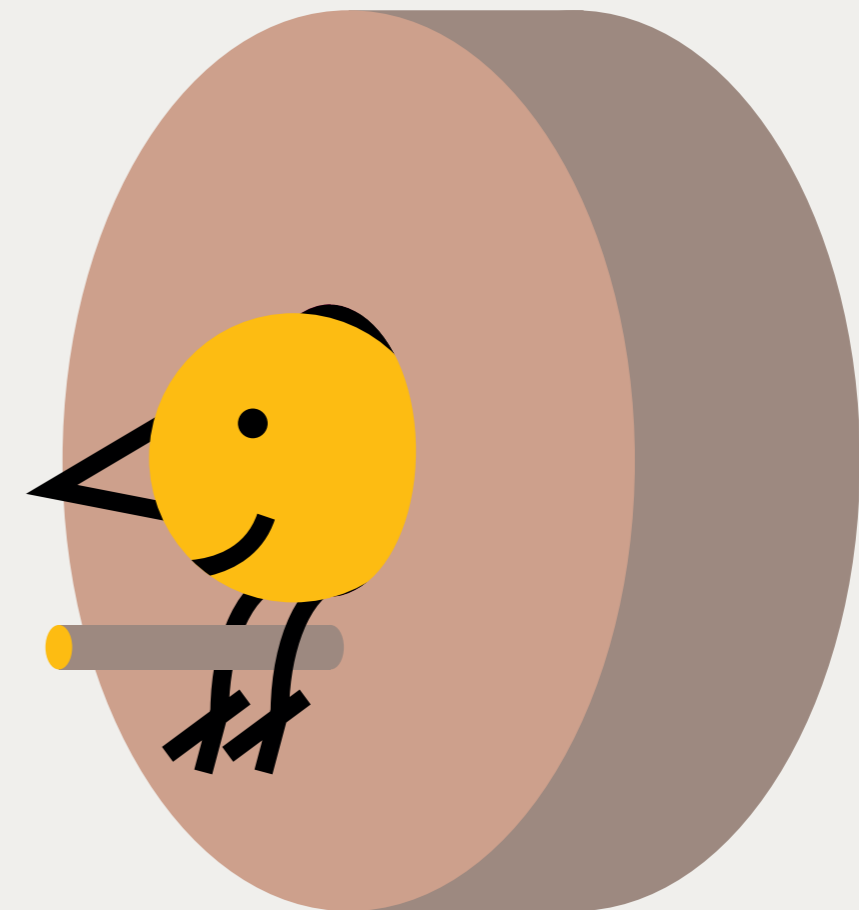
Van Dijk: 'Er zijn regio's die scherpe scheidinglijnen maken. Dan mogen mensen zonder recht op huurtoeslag nooit op heel goedkope woningen reageren. Dat kan, maar dan komt het bijvoorbeeld voor dat een gezin met kinderen dat 30.000 euro verdient in verhouding heel hoge maandlasten heeft. Er zijn ook

regio's waar de iets hogere inkomens overal op mogen reageren. Maar dan mogen zij weer uit meer woningen kiezen dan de laagste inkomens. Dan zijn er ook nog regio's die bepaalde groepen voorrang geven of de huur aanpassen op het inkomen van de huurder.'

Het draait eigenlijk allemaal om slaagkans,

#### WAT IS PASSEND TOEWIJZEN?

Woningcorporaties moeten vanaf 2016 voldoen aan de nieuwe passendheidsnorm. Die norm gaat over de toewijzing van woningen aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens. De overheid wil hiermee voorkomen dat huishoudens met de laagste inkomens in te dure woningen terecht komen. Minstens 95 procent van de woningen die aan deze doelgroep wordt verhuurd moet een huur hebben tot en met de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag – 586,68 euro voor huishoudens van één of twee personen, 628,76 euro voor huishoudens met meer personen. Bij hoogstens 5 procent van de toewijzingen aan huurtoeslaggerechtigden kan de woningcorporatie een uitzondering maken en een iets duurdere woning (van maximaal 710,68 euro) toewijzen. Meer details staan op [Aedes.nl](http://Aedes.nl), zoekterm 'passend toewijzen'.



zegt Van Dijk. Woningcorporaties willen die voor zoveel mogelijk doelgroepen zo groot mogelijk houden en dat betekent puzzelen. 'Voor welke uitvoering je kiest, hangt ook sterk af van hoe de woningmarkt in elkaar zit. In een relatief ontspannen woningmarkt kan je wat soepeler zijn dan in een overspannen woningmarkt bij het bepalen wie waarop mag reageren. En in een regio met relatief veel 'dure' huurwoningen zal je woningen eerder moeten afprijzen dan een gebied met veel goedkopere woningen.'

#### VISSEN EN MONNIKEN

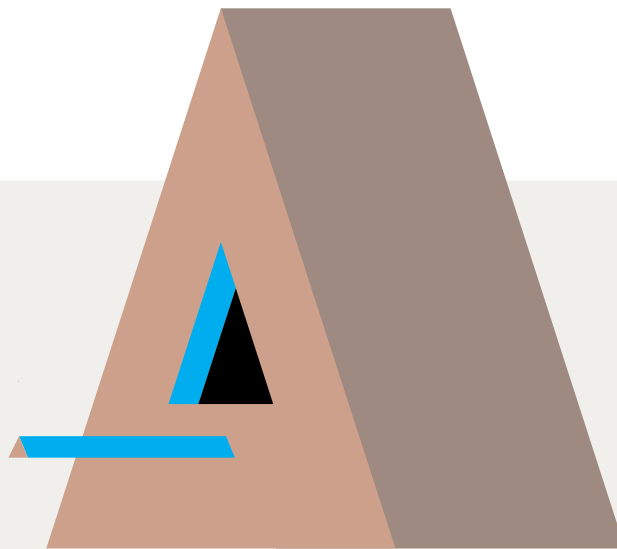
De corporaties van Woonkeus Stedendriehoek (de regio rondom Apeldoorn, Deventer en Zutphen) maakten vanwege het passend toewijzen gezamenlijk afspraken over het huurbeleid. Ze spraken af welke huishoudens op welke woningen mogen reageren én hoeveel (vrijkomende) woningen er in elke prijs categorie nodig zijn om aan de vraag te voldoen. In het kort: 60 procent van de vrijkomende woningen moet een huur hebben tot 586,68 euro, 20 procent een huur tussen 586,68 en 628,76 euro en 20 procent een huur tussen 628,76 en 710,68 euro. Huishoudens van één of twee personen met huurtoeslag mogen alleen op de eerste categorie reageren, grotere huishoudens met huurtoeslag op de eerste twee categorieën en huishoudens zonder huurtoeslag (maar wel met een inkomen onder de sociale huurgrens) op de twee laatste categorieën. Hoe de deelnemende corporaties zorgen voor voldoende woningen in elke categorie, moeten ze zelf bepalen.

'Als we onze methode aan gemeenten en huurdersorganisaties uitleggen, stellen we de woonruimteverdeling voor als een spel met vissen en monniken', vertelt directeur-bestuurder Marco de Wilde van Sprengenland Wonen, één van de deelnemende corporaties. Henk van Dijk maakte voor Woonkeus Stedendriehoek plaatjes van drie soorten monniken (de woningzoekenden, ingedeeld op inkomenscategorie), drie soorten vissen (de woningen, ingedeeld op prijs categorie) en drie vijvers. 'Alle doelgroepen behalve de één én tweepersoonshuishoudens met huurtoeslag mogen in minstens twee soorten vijvers vissen.'

Bovengenoemd scenario kwam als beste uit de bus van zeven scenario's. De keuzevrijheid was een belangrijk criterium voor Woonkeus, maar ook behoud van slaagkans voor alle woningzoekenden, eenvoudig en het beperken van de 'armoedeval'. De Wilde: 'Als je mensen die



## 38 woonruimteverdeling



één euro meer verdienen dan de huurtoeslaggrens alleen op de duurste woningen laat reageren, kan het zijn dat diegene relatief veel hogere woonlasten heeft dan een huurtoeslagontvanger verderop in de straat.'

Het passend toewijzen kost de corporaties in de Stedendriehoek gezamenlijk 1,2 miljoen euro per jaar aan huurinkomsten. 'In principe een investering in de betaalbaarheid. Hoewel we dit geld niet meer kunnen gebruiken om te investeren in duurzaamheid, waarmee je de woonlasten omlaag zou kunnen brengen.' De woningen van Sprengenland Wonen worden gemiddeld 60 euro in de maand goedkoper.

### TWEEHURENBELEID

Ook voor Vallei Wonen in Woudenberg staat de slaagkans en de keuzevrijheid van de woningzoekende voorop. Deze corporatie koos voor het zogeheten 'tweehurenbeleid'. Dat wil zeggen dat één woning verschillende huurprijzen kan hebben, afhankelijk van wie er komt wonen. Alle sociale huurwoningen staan open voor alle woningzoekenden. Als een huishouden met recht op huurtoeslag reageert op een wat duurdere woning, gaat de huur omlaag naar 586,68 of 628,76 euro. 'Wij wilden mensen voor bepaalde woningen geen voorrang geven op basis van hun inkomen', legt Laura van Rijn, manager Klant en Vastgoed, uit. 'Op deze manier blijft de inschrijfduur van de woningzoekende leidend.'

Het is nog lastig te zeggen wat dit gaat betekenen voor het huurprijsbeleid van de corporatie. Nu krijgt 67 procent van de vrijkomende woningen een huur onder de 586,68 of 628,76 euro. Vallei Wonen schat dat dit straks 80 procent wordt. 'Hoewel we nu natuurlijk niet weten welke woningen er vrijkomen.'

Door het tweehurenbeleid kan het in Woudenberg straks voorkomen dat twee bijna dezelfde huurwoningen in één straat een hele andere prijs krijgen, terwijl de ene bewoner net een tientje meer verdient. 'Dat klopt, maar die verschillen zijn er ook tussen mensen die er al heel lang of juist kort wonen.' Vallei Wonen gaat bij de evaluatie in 2017 wel kijken of er extra regels nodig zijn voor bijvoorbeeld dit soort grensgevallen. Ze trekt daarbij samen op met andere corporaties in de regio. Van Rijn: 'We hebben niet gekozen voor één regionaal beleid. Elke corporatie heeft zijn eigen financiële achtergrond en eigen afwegingen. Maar we overleggen wel over hoe we de woningen aanbieden op WoningNet Regio Eemvallei, wat we moeten doen als er ongewenste effecten optreden en hoe we gaan monitoren.'

### 'WE KRIJGEN WEL VEEL TELEFOONTJES'

**Zowel voor de woningcorporatie als voor de woningzoekenden heeft het passend toewijzen flink wat voeten in de aarde, weet Connie van Overveld van AlleeWonen. De corporatie verhuurt sinds begin november 2015 volgens de nieuwe regels in Roosendaal en Breda. Met collega-corporaties hebben ze gezamenlijk de regels afgesproken om het voor woningzoekenden niet al te ingewikkeld te maken. Corporaties werken met vaste huurprijzen en voorrang voor bepaalde groepen (op basis van een inkomenshuurtabel). Zo zien mensen op de Brabantse woningsite Klik voor Wonen meteen waar ze wel en niet op mogen reageren. Ze moeten voor ze reageren een inkomensverklaring van de Belastingdienst uploaden – eerst hoefden ze die pas mee te nemen bij de bezichtiging. Mensen die dat niet voor**

**elkaar krijgen worden geholpen door medewerkers van AlleeWonen. Op zich gaat het goed, zegt Van Overveld, maar het vraagt om extra uitleg. 'We krijgen telefoontjes van mensen die vragen: waarom mag ik niet op deze woning reageren?' Soms ontstaan er complicaties doordat het inkomen bij de Belastingdienst onbekend is of doordat het niet strookt met het inkomen dat mensen ook nog in een apart veld moeten invoeren. AlleeWonen kijkt met haar softwareleverancier hoe ze dat kan oplossen. Afgezien van zulke 'kinderziektes' is het vooral spannend hoe de maatregel in de praktijk uitpakt, zegt Van Overveld. 'De toekomst moet uitwijzen of de slaagkans overeind blijft.' Dat gaan de corporaties bekijken aan de hand van rapportages van Klik voor Wonen en eigen berekeningen.**