

Passend Toewijzen

Woningmarktregio Arnhem – Nijmegen
Effecten 1^e halfjaar 2016

Kees Fes
Werkgroep Passend Toewijzen,
15 november 2016

Werkgroep Passend Toewijzen

i.s.m. Enserve

2

Jan Alers

- Manager Strategie & Organisatie



Peter Hendrixen

- Beleidsadvies Klant & Wijken



Monique Verbeek

- Manager Woondiensten



Eline Kooi

- Programma manager



Kees Fes

- Manager Wonen



Passend toewijzen Arnhem-Nijmegen

De kassaregel: *de kassa naast je gaat sneller*

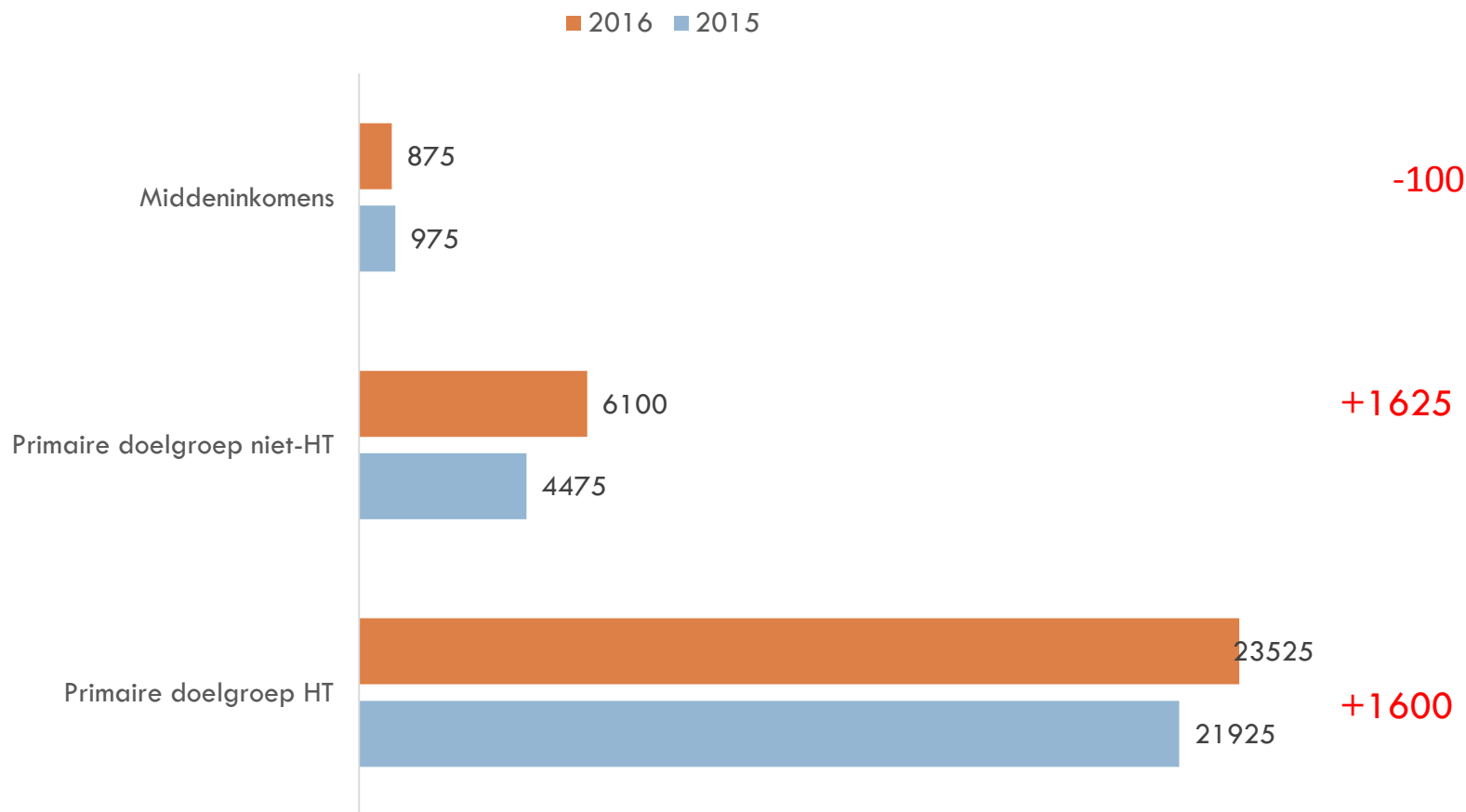
3



Bijna 30.000 actief woningzoekend. Groeit!

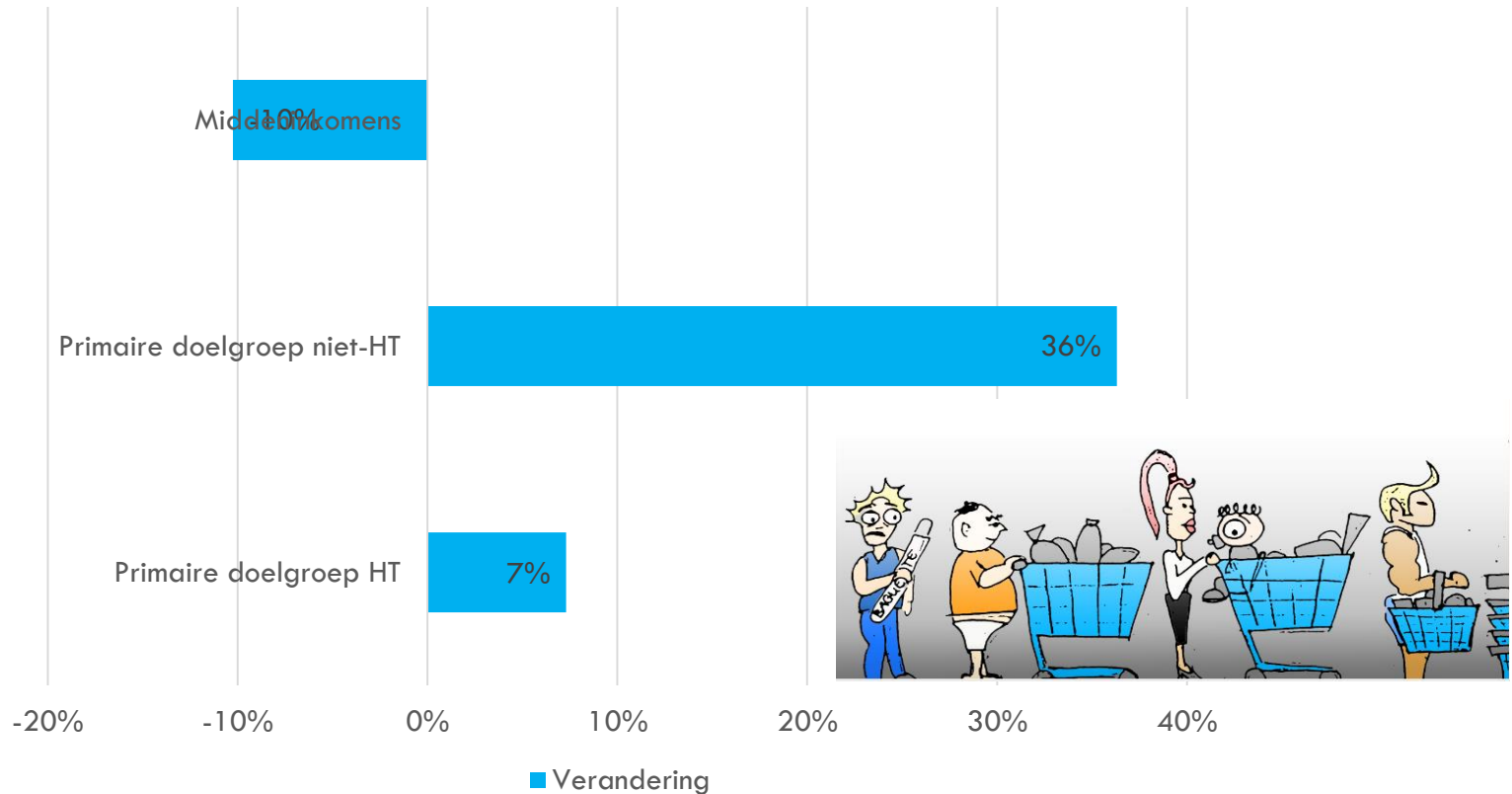
1^e halfjaar 2016 vs. 2015/via Entree

4



Snellere groei groep niet-HT (+36%) Lichter groei groep HT (+ 7%)

5



2016 vs 2015
1^e 6 maanden

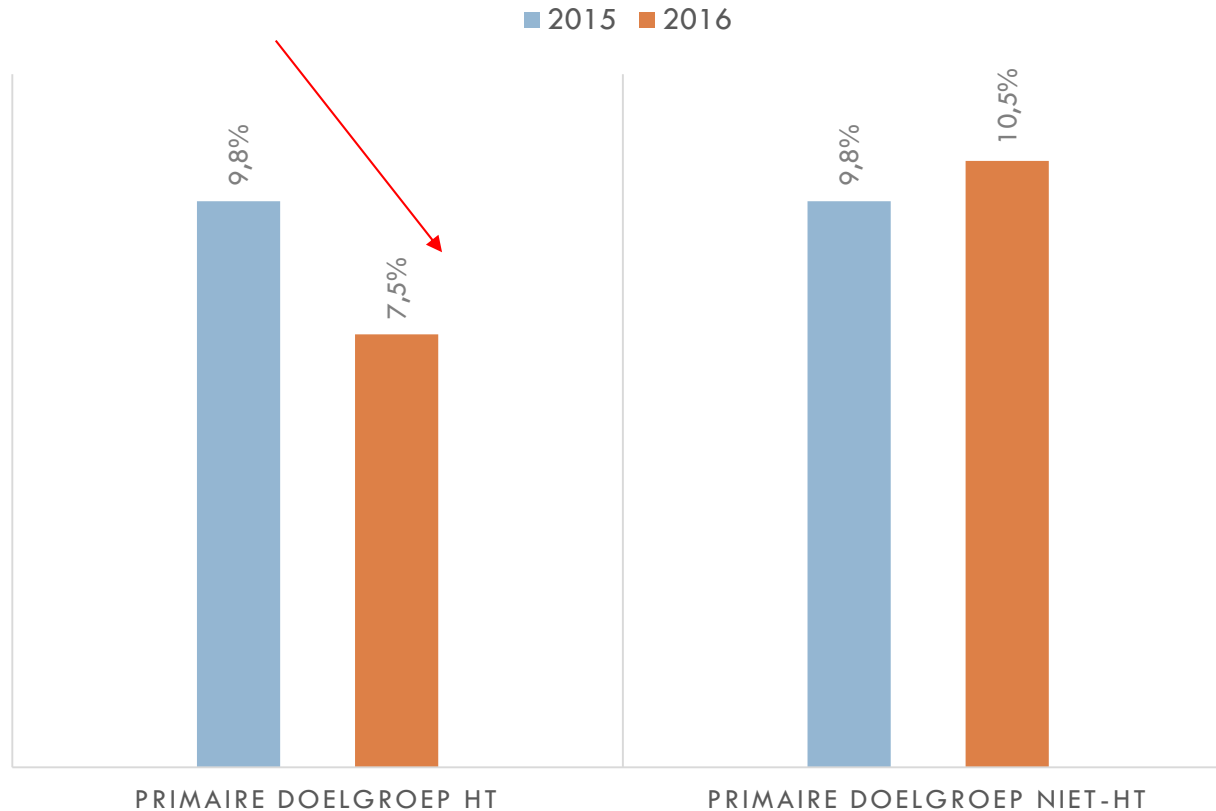


Hoe ontwikkelt zich de slaagkans van deze twee doelgroepen?

Slaagkans regulier woningzoekenden met HT is afgenomen

1^e halfjaar 2016 vs. 1^e halfjaar 2015/aanbodmodel

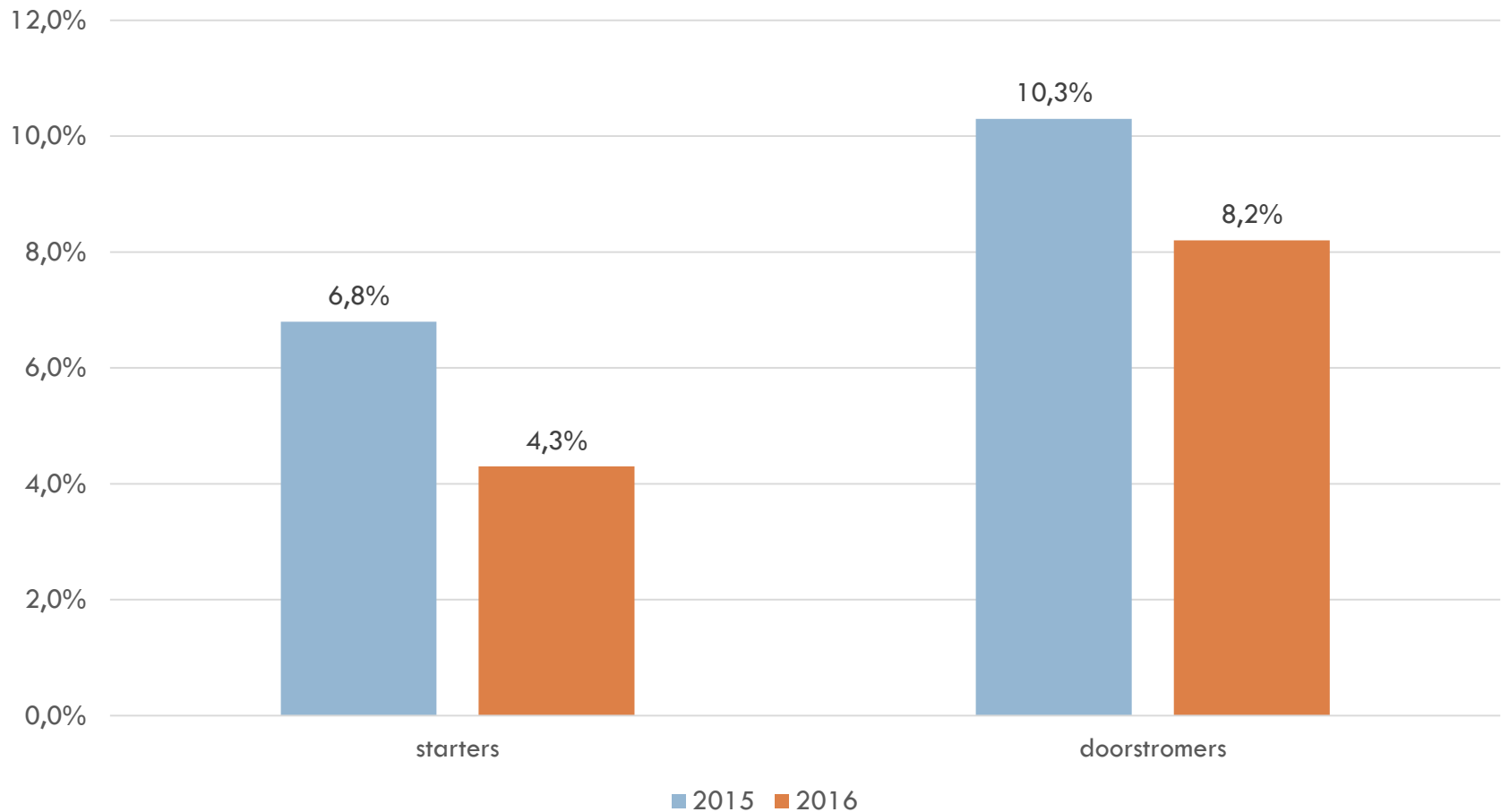
7



Slaagkansen starters en doorstromers

Woningzoekenden met huurtoeslag

8



WAT hebben corporaties gedaan?

9

- Corporaties hebben hun huurbeleid aangepast.
- Woningadvertenties: € 628-710 (-220)
 - ▣ 220 advertenties naar goedkopere huurklasse
- Voor HT bereikbare voorraad is vergroot

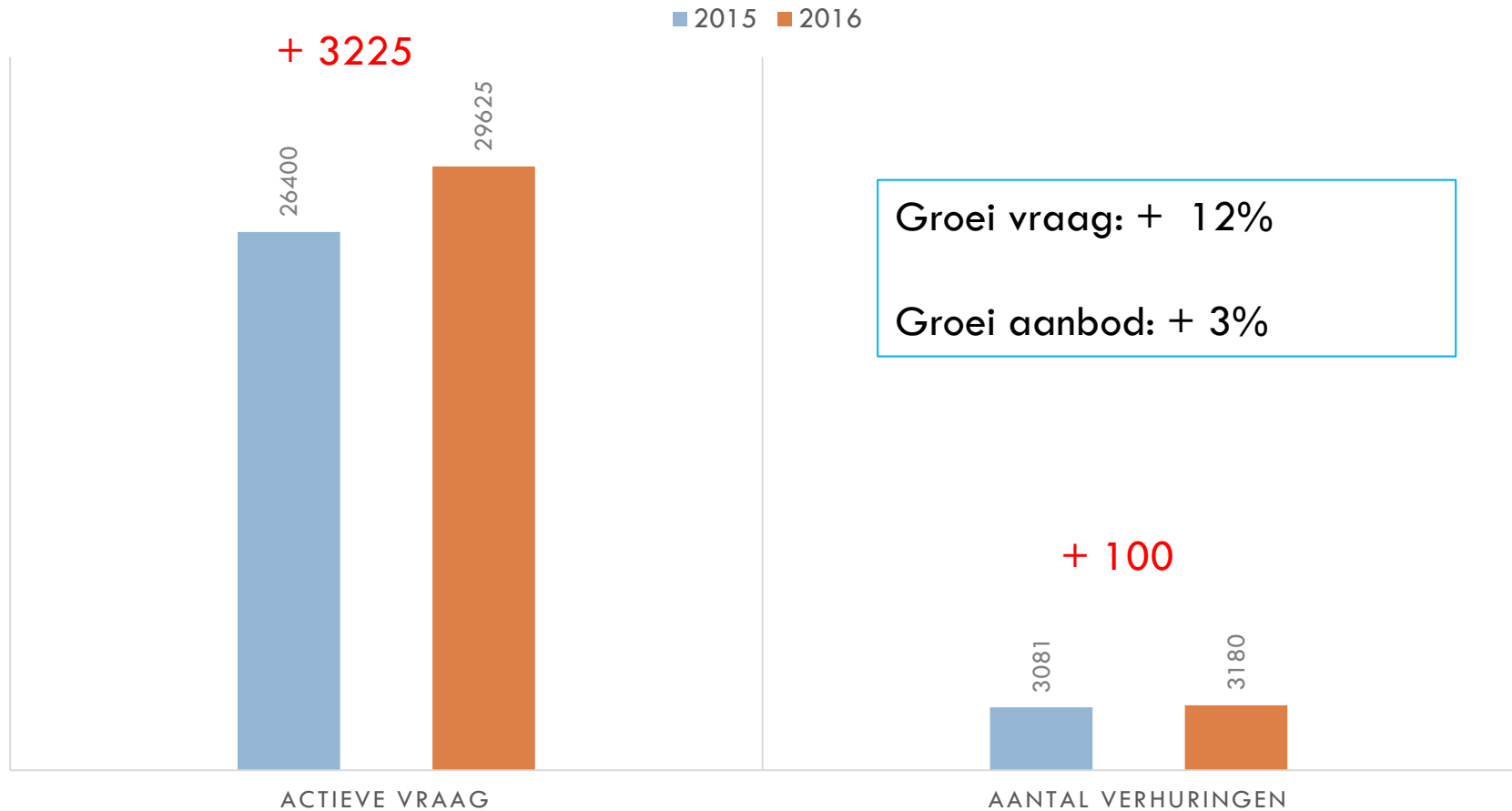
Is dat genoeg?

10

Waarom neemt dan de slaagkans
voor regulier woningzoekenden
met recht op huurtoeslag
af?

Reden 1. Groei vraag > groei aanbod

11



Reden 1. Groei vraag > groei aanbod

Groei actief woningzoekenden per woning

12

8,6



9,3



Reden 2: Passend Toewijzen = Niet toewijzen van dure sociale huur aan mensen met HT

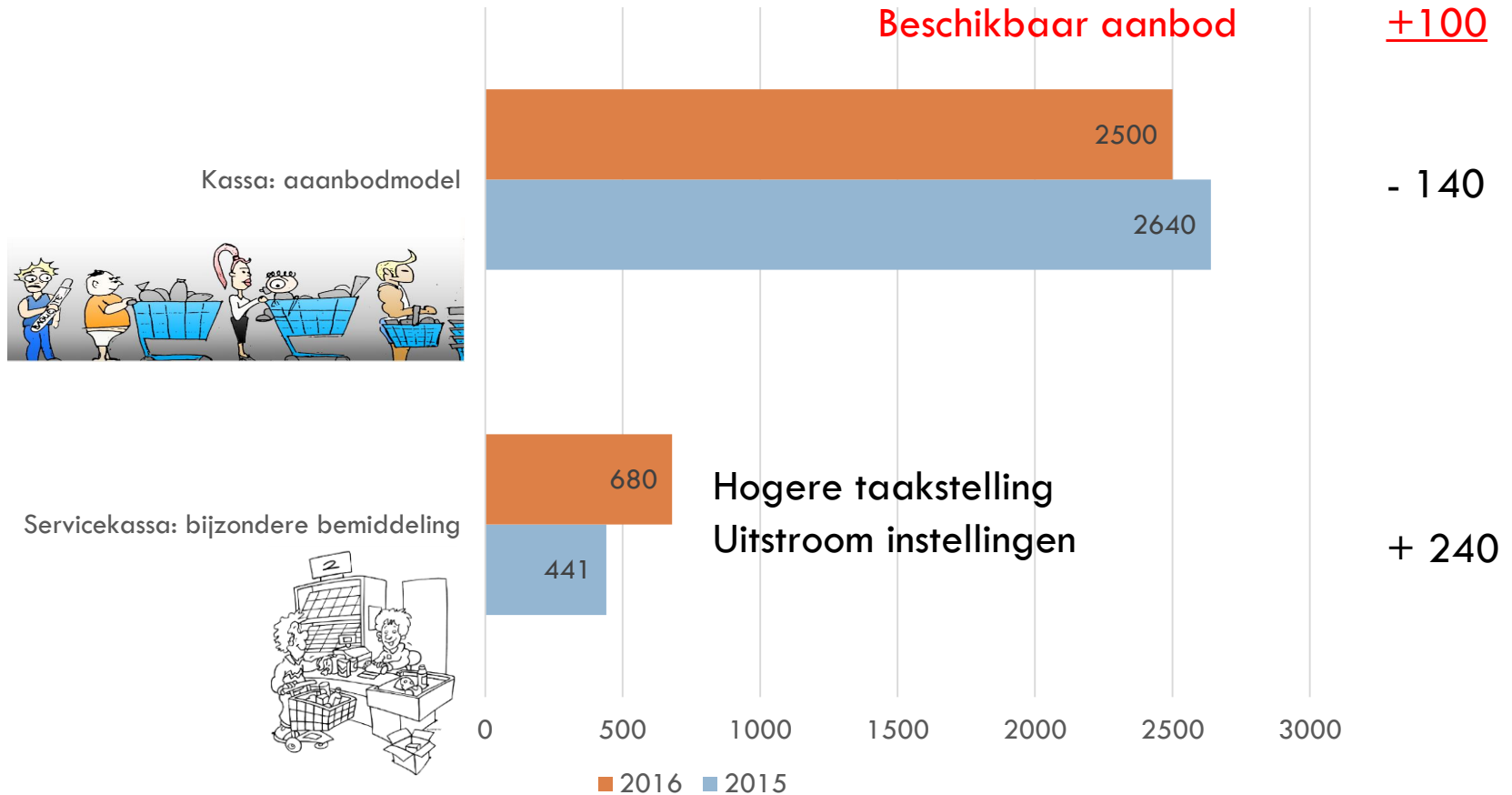
13

Passend toewijzen		Kale huurprijs per maand (prijspeil 2016)		
Uw huishoudgrootte	Uw verzamelinkomen	≤ €586,68	> €586,68 ≤ €628,76	> €628,76 ≤ €710,68
	≤ €22.100	✓	✗	✗
	> €22.100			
	≤ €30.050	✓	✗	✗
	> €30.050			
	≤ €30.050	✓	✓	✗
	> €30.050			

Reden 3. Groei bijzondere bemiddeling

Van 14% naar 21% van totaal

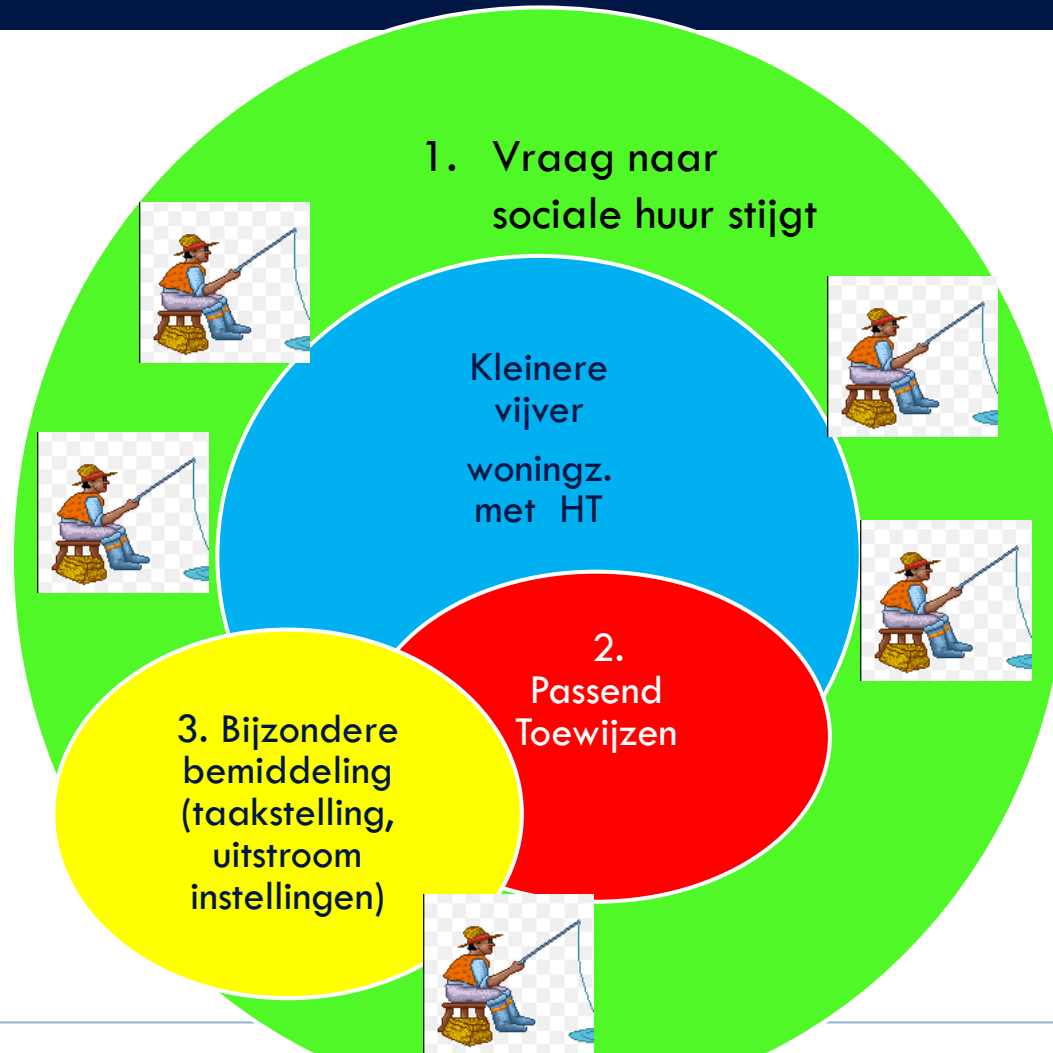
14



Lagere slaagkans voor regulier woningzoekenden met HT

Meer bijzondere bemiddeling

15



Bedoeling Passend Toewijzen

16



- Beperken uitgaven huurtoeslag



- Niet toewijzen van dure sociale huurwoningen aan mensen met huurtoeslag



- Niet laten afnemen van slaagkansen van huishoudens met huurtoeslag

- Daalt voor regulier woningzoekenden met HT
- Meer bijzondere bemiddeling (ook HT)

Werkt het model?

17

Werkt het model
passend toewijzen?

Werkt het gekozen model?

18

1. Ja. Niet langer toewijzingen van duurdere sociale huurwoningen aan lage inkomens
2. Ja. Beter verdeling prijs/kwaliteit woningen naar inkomensgroepen met en zonder HT
3. Ja, inzicht in de omvang groep met en zonder HT is vergroot.

Is het model het antwoord op schaarste?

19

1. Nee. Het model zorgt niet voor meer beschikbare woningen
2. Nee, het model biedt geen antwoord op vraag van nieuwe groepen:
 - statushouders
 - instellingsverlaters

Dilemma's

Formeel, moreel en feitelijk

20

□ Formeel

□ Moreel

□ Feitelijk



Minister:

- Taakstelling
- Slaagkans

Visie Minister Blok

Tweede Kamer, 26 oktober 2016

21



*“Het enige complexe
aan het werk van de corporaties is
het inschatten van maatschappelijke
en bevolkingsontwikkeling
en zorgen dat je woningaanbod
daarop aansluit”*

Maatregelen?

22

Welke maatregelen zou je willen treffen?

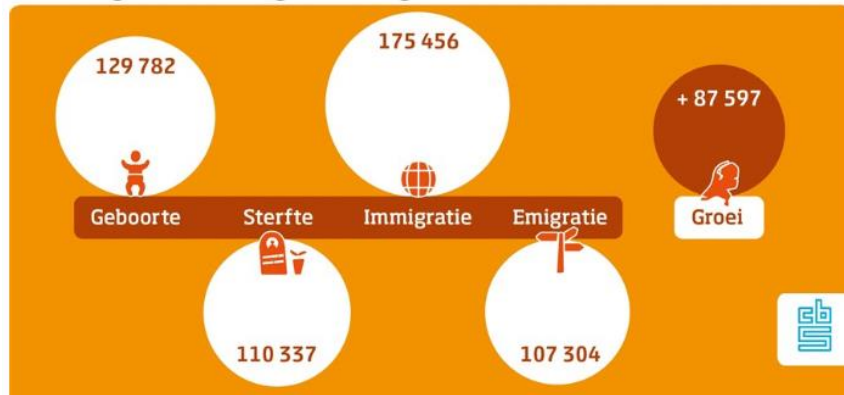
Model aanpassen of...

Beschikbaarheid?

Bijbouwen? Hoeveel? Voor wie? Wat? Waar?

23

Bevolkingsontwikkeling eerste negen maanden van 2016



Tijd voor nieuw Vinex-plan



Friso de Zeeuw is praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft.

WONINGBOUW

Provincies en gemeenten moeten samen met een plan komen om aan de woningvraag te voldoen.

Na Amsterdam koopt nu ook de woningmarkt in Utrecht over. En daar zal het niet bij blijven. De productie van nieuwe woningen houdt de vraag niet bij. Sinds 2013 groeit het gat tussen vraag en aanbod. Dat heeft ongewenste gevolgen: mensen die willen verhuizen, kunnen hun woonwens niet realiseren, de prijzen in populairere gebieden en huurrentes in andere

De nieuwe wijken kregen de naam van het bijbehorende beleidsdocument: de Vierde Nota Extra (Vinex). Dit programma blijkt achteraf een groot succes: de bewoners zijn dik tevreden en de beleidsdoelstellingen zijn gehaald. In het buitenland oogst het bewondering en navolging.

Echter: de vaderlandse culturele elite keerde zich rond de eeuwwisseling rabiaat tegen de Vinex. Kern van de kritiek: 'saai woongetto's'. Vinex-wijken leden onder deze denigrerende *framing* die ook de politieke meningsvorming beïnvloedde. Maar het tij is gekeerd. Dat in de Vinex-wijken minder echtscheidingen voorkomen dan elders, markeert deze omslag.

Waarom zouden wij dit kunststuk niet herhalen. Ook nu zijn de komende tien jaar zo'n 500 duizend extra huizen nodig (naast 200 duizend voor vervanging). Maar anders dan in 1990 heeft de rijksoverheid nu geen ambitie, kennis en geld meer om aan zo'n nieuwe Vinex te beginnen.

Het zal dus van gemeenten en provincies moeten komen. Landbouw

maatbestendigheid zijn belangrijker.

Een heftig discussiepoint vormt de vraag of al die woningen niet het beste binnen het stedelijk gebied kunnen worden gerealiseerd; in leegstaande kantoren, te transformeren bedrijventerreinen en te verplaatsen volkstuincomplexen. De onderzoeken die ons nu ter beschikking staan – van onder meer het Planbureau van Leefomgeving (PBL) – wijzen uit dat dit voor grofweg de helft van de woningproductie zou kunnen lukken. In theorie. Maar dan hebben we nog niet gekeken naar de marktvrage en het financiële plaatje.

Het uitkopen van bedrijven, bodensanering en het omleggen van infrastructuur zijn kostbaar. Veel locaties kampen met een tekort dat alleen met subsidie valt te dichten.

Neem het Waalfront in Nijmegen: met in totaal 100 miljoen subsidiegeld transformeert hier een woningbouwvereniging een gebied met tweeduizend woningen, gecombineerd met allerlei voorzieningen. Alle binnenstedelijke locaties krijgen een maximum subsidie van 100 miljoen.



[nieuws](#) [standpunten](#) [mensen](#) [activiteiten](#) [partij](#) [vvd europa](#)

Standpunten → Wonen → Huren

Lees voor



Huren

Wie liever een huis huurt dan koopt, moet dat kunnen doen. Daarvoor bestaat de particuliere huursector. En voor de mensen met een kleine portemonnee is er de sociale huursector. Maar in Nederland worden veel te veel sociale huurwoningen gebouwd voor mensen die ze eigenlijk niet nodig hebben. Daar willen wij mee ophouden. Wij willen dat woningcorporaties zich alleen bezighouden met hun kerntaken. En scheefwonen pakken we aan.



Lid worden [Mijn PvdA](#)

[Verkiezingen](#) [Standpunten](#) [Politici](#) [Acties](#) [F](#)



De PvdA wil dat er meer huurwoningen worden gebouwd zodat de doorstroming op de woningmarkt verbeterd en de wachtlijsten korter worden.



Zoek op vvd.nl

Werkgroep Passend Toewijzen

15 november 2016

30.000 “actief woningzoekenden”

Hoeveel mensen slapen er onder een brug?

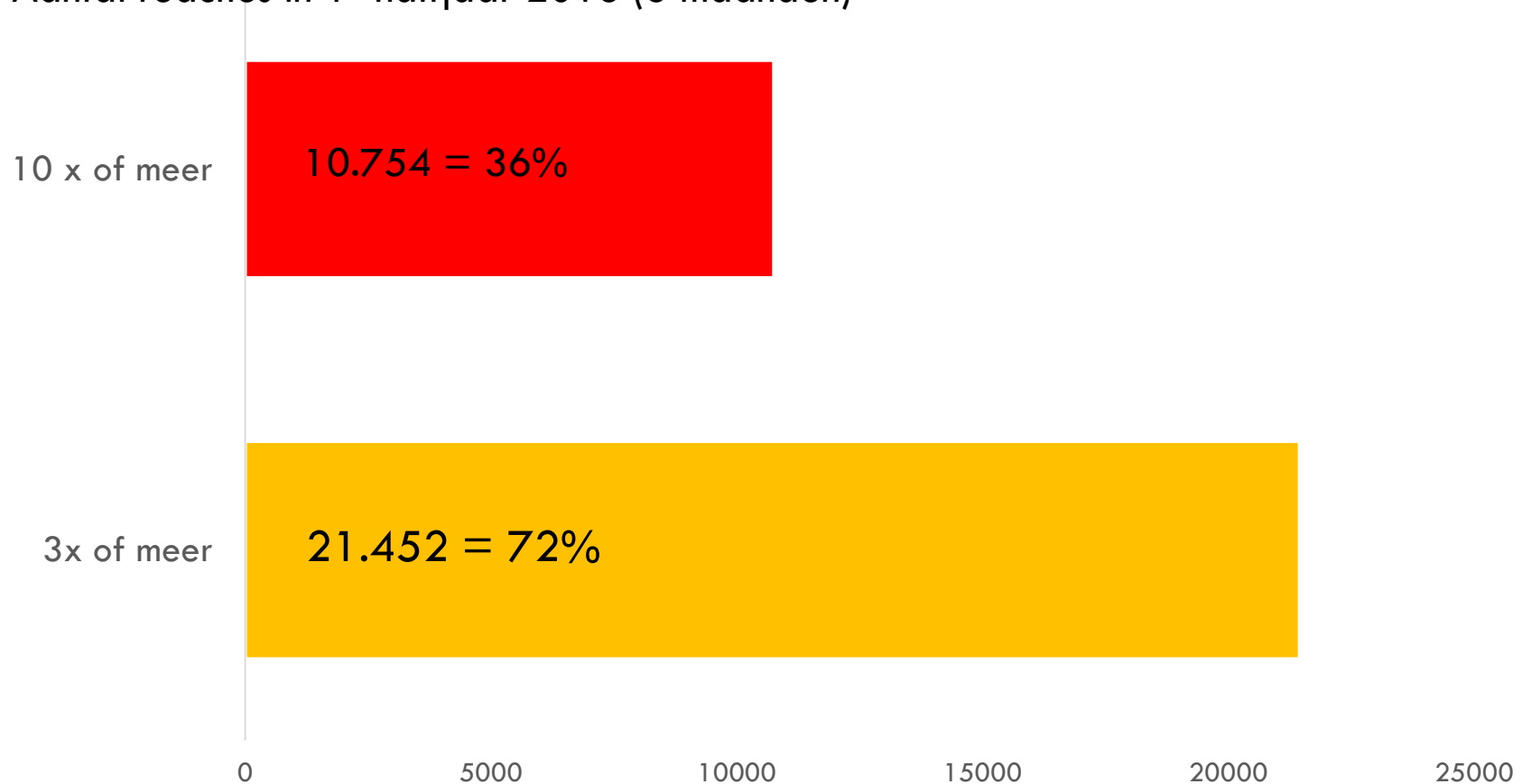
24



Bijna 30.000 “actief woningzoekenden” op zoek of nieuwsgierig?

25

Aantal reacties in 1^e halfjaar 2016 (6 maanden)



Is er sprake van woonnood
of van woonwensen?

De nuance

Niet kandidaat 1, maar 6 kiest de woning

27

8,6 ->
6,05



9,3 -
6,12



De nuance

Woonnood of woonwens?

28

1. Heeft iemand van onder de 23 jaar recht op een woning? Of vinden we dat huishoudens (met kinderen) voor gaan?
2. Wat vinden we een acceptabele zoektijd naar een woning?
3. Vinden we dat een starter moet beginnen in een eengezinswoning? Of is een woon carrière via een flat ook acceptabel?
4. Vinden we dat iedereen een sociale huurwoning moet kunnen krijgen in hartje centrum? Of is een woning in een wijk of dorp verder ook goed?
5. Vinden we dat iemand met een klein pensioen en hoog vermogen recht heeft op een zorggeschikte woning?