

Presentatie resultaten Monitor Passend toewijzen regio Arnhem-Nijmegen (Entree-corporaties)

**Bijeenkomst voor huurdersorganisaties en corporaties
15 november 2016 - Droom!, Elst**

Namens de werkgroep waren aanwezig: Monique Verbeek (Waardwonen), Kees Fes (Standvast Wonen) en Jan Alers (Volkshuisvesting Arnhem). Er waren 31 belangstellenden, waarvan 23 namens een huurdersorganisatie.



Vragen en gegeven antwoorden op basis van de presentatie van de werkgroep Passend Toewijzen.

1. **Als een woningzoekende drie maal in het half jaar heeft gereageerd. Staat deze dan geregistreerd als één actief woningzoekende of wordt hij/zij drie maal geteld?** Deze persoon telt dan één keer mee.
2. **Is er rekening is gehouden met de huisvesting van statushouders?** Ja, deze zijn geregistreerd bij de bemiddelingen.
3. **Is er ook bij corporaties een trend van verkamering?** Nee, die zien we niet bij corporaties.
4. **Omarmen de corporaties het model?** Ja, het probleem zit hem niet zo zeer in het model, maar in het verschil tussen vraag en aanbod, oftewel de beschikbaarheid. Door de immigratie groeit de bevolking langer door dan in eerdere bevolkingsprognoses bedacht.
5. **Er is sprake van veel weigeringen. Is het mogelijk om de mensen die niet reageren op een aanbieding op een zwarte lijst te zetten?** De corporaties hebben gezamenlijk ervoor gekozen om dit niet te doen. Woningzoekenden mogen weigeren. Bij loting worden woningzoekenden na weigering wel tijdelijk uitgesloten om te reageren. Een andere zaak betreft het niet verschijnen zonder afmelding bij groepsbezoeken (“no shows”). Vanuit de zaal wordt de suggestie gegeven om hier sancties op te gaan zetten.
6. **Waarom maken jullie geen splitsing tussen woningen die dan ook alleen specifiek voor een bepaalde doelgroep bestemd zijn, dus herinvoeren huishoudgrootte?** De wet geeft weinig mogelijkheden. De wet biedt de mogelijkheid voor toewijzing en tijdelijke verhuur aan huishoudens vanaf 8 personen.
7. **Diverse huurders spreken hun zorg uit dat door passend toewijzen de diversiteit in wijken verdwijnt. “De onderwijzer komt straks niet meer te wonen naast de bouwvakker”.** Dit is inderdaad een dilemma waar iedere corporatie mee worstelt. Alle corporaties hebben gestreden voor een goede mix. In iedere wijk proberen zij een mix van woningen van verschillende (huur)klassen te maken. Er is echter wel een relatie tussen huren en punten.
8. **Huurders spreken nog eens extra hun zorg uit voor de wijken waar veel dezelfde woningen staan en waar je de mix dus lastig kunt bereiken. Opgemerkt wordt ook dat mensen niet verhuizen omdat ze door passend**

toewijzen een “slechtere” woning (met minder punten) terugkrijgen dan ze nu hebben. De huurdersorganisaties worden geadviseerd dit met hun corporatie te bespreken en samen te kijken naar mogelijke oplossingen (verkoop, mix aan huren).

9. **Biedt het model dat Portaal hanteert geen oplossing voor het behouden van de diversiteit?** Bij Portaal kunnen woningzoekenden met lagere inkomens ook reageren op de vrijkomende woningen tussen €628 en €710. Is de huurprijs te hoog om passend te kunnen toewijzen, dan verlaagt Portaal de huurprijs voor dit huishouden, zodat ook hier passend wordt toegewezen. Een nadeel van het Portaalmodel is dat er grote verschillen voor dezelfde woningen tussen de burens ontstaan. Dezelfde woning met een andere huurprijs. De prijs-kwaliteit verhouding wordt losgelaten. De andere corporaties hebben de huren van hun bezit eerst aangepast en hierbij wel gekeken naar een verhouding tussen de prijs en de kwaliteit (in punten).

Hoe hoog is de woningnood echt? En wat is een ‘rechtvaardige woonruimteverdeling? De volgende vragen uit de presentatie zijn met de zaal besproken.

Heeft iemand van onder de 23 jaar recht op een woning? Of vinden we dat huishoudens (met kinderen) voor gaan? *De zaal reageerde hier divers op. Ja, ze hebben recht op een woning, maar over of ze voorgaan zijn de meningen verdeeld.*

Wat vinden we een acceptabele zoektijd naar een woning? De zoektijd is de tijd tussen de eerste reactie van een woningzoekende op het aanbod en het moment van slagen. *De huidige zoektijd van gemiddeld 1,5 jaar werd niet als belemmerend ervaren. Wel dienen noodgevallen snel geholpen te worden. Hiervoor geldt de urgentieregeling.*

Vinden we dat een starter moet beginnen in een eengezinswoning? Of is een wooncarrière via een flat ook acceptabel? *De zaal was hier redelijk unaniem over en vond dat de starter niet in een eengezinswoning hoeft te starten.*

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? *Ook hier was de zaal redelijk unaniem. Als je een woning nodig hebt moet je je niet op één specifieke plek concentreren.*

Vinden we dat iemand met een klein pensioen en hoog vermogen recht heeft op een zorggeschikte woning?

De zaal was hier verdeeld over. Er werd een extra vraag gesteld, mag deze persoon dan in een duurdere huurwoning? Nee, passend toewijzen geeft die mogelijkheid niet. Corporaties hebben een foutmarge van 5% gekregen. Dit is zo'n klein percentage dat je hierop geen beleid voor bepaalde doelgroepen kunt voeren.

Conclusie en samenvatting

De presentatie over de eerste resultaten van passend toewijzen geven een duidelijk signaal dat de slaagkans voor regulier woningzoekenden uit de primaire doelgroep is gedaald: meer vraag, minder aanbod via Entree. De redenen zijn in de loop van de avond met de presentatie toegelicht. Er zijn ook nuances gemaakt. Als je de toewijzingen via bijzondere bemiddeling meetelt, dan blijft de slaagkans redelijk intact. En hoe groot is de woningnood nu echt?

De vragen uit de zaal gaven aan dat het lastig is een verdelingsystematiek zo in te richten dat iedereen het ermee is. Elke methode zal vraagstukken met zich meebrengen. De woonnood is relatief, er is ook sprake van woonwensen en hoe bied je hier het beste antwoord op?

Het antwoord ligt vooral in meer beschikbaarheid voor de diverse doelgroepen. Het vraagstuk gaat dan vervolgens over: welke type woningen? Waar? En wanneer?

Ook werd duidelijk dat 'passend toewijzen' een politiek instrument is waar de corporaties niet om hebben gevraagd. Huurders in de zaal en corporaties zijn het erover eens dat passend toewijzen kan leiden tot minder differentiatie in de wijken en dat is niet gewenst.