

Vergaderjaar 2011–2012

29 453

Woningcorporaties

Nr. 226

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 31 januari 2012

In het Algemeen Overleg van 6 oktober 2011 (Kamerstuk 29 453, nr. 211) inzake staatssteun aan woningcorporaties is (opnieuw) met uw Kamer gesproken over de hoogte van de inkomensgrens (inmiddels € 34 085,-). Woningcorporaties moeten tenminste 90% van de huurwoningen (met een huur tot € 664,66, prijspeil 1 januari 2012) toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot die grens. De grens zou leiden tot schrijnende gevallen van huishoudens, die geen koopwoning kunnen kopen of een duurdere huurwoning kunnen huren, maar ook niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Mijn ambtsvoorganger heeft de suggestie gedaan, dat huurders en woningzoekenden die zich in een schrijnende situatie menen te bevinden bij de lokale woningcorporatie konden informeren naar concrete huisvestingsmogelijkheden. Op deze wijze kan via de woningcorporaties een scherp beeld gekregen worden van de knelpunten en een oordeel van de woningcorporaties waarom er geen oplossing mogelijk is. De oproep was met name bedoeld om woningcorporaties zelf te laten zoeken naar alternatieven. Bij brief van 31 oktober 2011 (TK 2011–2012, 29 453, nr. 212) heeft mijn ambtsvoorganger deze toezegging schriftelijk bevestigd. Hij heeft tegelijkertijd de woningcorporaties aangeschreven met het verzoek aan te geven of zich schrijnende gevallen hebben gemeld, op welke wijze zij deze woningzoekenden tegemoet kunnen komen en wat hun beleid is met betrekking tot de huisvesting van de (lagere) middeninkomens. De woningcorporaties is verzocht voor 1 december 2011 te reageren.

Los van de inventarisatie via de woningcorporaties hebben mij ook rechtstreekse reacties van woningzoekenden bereikt. In de meeste gevallen blijkt de woningzoekende, na te zijn afgewezen, door de betreffende woningcorporatie naar mij te zijn doorverwezen.

De resultaten van het verzoek aan de woningcorporaties zijn vervat in een rapport, dat als bijlage bij deze brief is gevoegd¹. Hieronder geef ik kort mijn bevindingen over een aantal aspecten weer.

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

Respons

Van de huidige 402 woningcorporaties hebben ca. 230 gereageerd. De tot medio december ontvangen reacties (223) vormen de basis voor het onderzoek. De reacties zijn divers van kwaliteit en variëren van het vooral innemen van standpunten, een goed inhoudelijk betoog tot korte feitelijke antwoorden. De antwoorden geven echter over het geheel genomen een goed inzicht in de werkwijze van de woningcorporaties. De respons onder de kleine woningcorporaties is relatief laag (tabel 1.2.). Een directe oorzaak daarvoor is niet te geven, maar zou kunnen liggen in het feit, dat of er nauwelijks mutaties zijn of het werkapparaat te klein is om hier op te reageren. De respons op basis van de woningmarktgebieden (tabel 1.1.) laat een evenwichtige verdeling zien.

Inventarisatie schrijnende gevallen

In 22 gevallen blijkt dat een weigering ligt in het geautomatiseerde aanbodsysteem. Woningzoekenden met een te hoog inkomen worden automatisch geweigerd. Ook zijn sommige websites voor woningzoekenden zo opgesteld, dat op voorhand een inschrijving als woningzoekende met een te hoog inkomen wordt ontmoedigd. Na enig doorbladeren, blijkt dat er dan toch wel enige ruimte bestaat voor urgent woningzoekenden. Daarnaast geven woningcorporaties zelf aan, dat woningzoekenden met een te hoog inkomen na persoonlijk contact toch een woning krijgen toegewezen. Indien dit betekent dat de woningzoekenden die op korte termijn echt een woning nodig hebben, aldus worden geprioriteerd, acht ik dat een adequate werkwijze. Voorts bereiken mij via de woningcorporaties ook reacties van woningzoekenden die door hen zijn afgewezen met als enige motivering, dat op grond van rijksregelgeving de sociale huurwoningen alleen mogen worden toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen onder de inkomensgrens. Door deze woningcorporaties wordt voorbijgegaan aan de 10% vrije toewijzingsruimte. Eventuele alternatieven worden niet gegeven.

Specifiek beleid ten aanzien van de 10% vrije toewijzingsruimte

De 10% vrije toewijzingsruimte is een belangrijk instrument om de lagere middeninkomens te kunnen huisvesten. Het blijkt echter, dat 15% van de woningcorporaties geen beleid op dit punt heeft geformuleerd. Het ontbreken van beleid komt voornamelijk voor bij de kleinste corporaties. Een aantal woningcorporaties geeft hierbij aan, dat beleid niet nodig is, omdat de 90% toch wel gehaald wordt. Het maken van beleid hoe de 10% wordt toegewezen is vereist op grond van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Een aantal woningcorporaties wijst aan het begin van het jaar streng toe en wordt soepeler als blijkt, dat er meer ruimte is. Anderen doen dit precies andersom. Op deze wijze kunnen echter urgent woningzoekenden een woning mislopen.

Daarnaast zijn er woningcorporaties die een eigen huur en/of inkomensgrens hanteren om woningzoekenden te beschermen tegen te hoge woonlasten. Daartegen zou kunnen worden ingebracht, dat huishoudens zelf de afweging kunnen maken welk bedrag zij kunnen en willen besteden aan het huren van een door hen gewenste woning.

Beleid voor huishoudens met een te hoog inkomen die niet binnen de 10% toewijzingsruimte vallen

Het blijkt, dat 2/3 van de respondenten geen beleid voor die groep heeft ontwikkeld. Ruim 10% geeft aan, dat zij geen beleid hebben en ook niet zullen ontwikkelen, maar slechts doorverwijzen naar de particuliere huursector, de koopsector of naar collega-corporaties. Zoals mijn ambtsvoorganger in zijn brief van 15 december 2011 (TK 29 453, nr. 217) heeft aangegeven acht het kabinet activiteiten van woningcorporaties in het middensegment ook wenselijk en mogelijk. Met de uitwerking van de administratieve scheiding in daeb¹ en niet daeb taken in het wetsvoorstel tot herziening van de Woningwet wordt daar ook rekening mee gehouden. Verheugend is dat als belangrijkste instrument voor het bedienen van de groep met een inkomen hoger dan € 34 085,- het verkopen van huurwoningen, al dan niet onder voorwaarden, wordt gezien.

Vervolg

Uit de analyse van de brieven is mij duidelijk geworden, dat er lokaal en voor sommige typen huishoudens knelpunten kunnen optreden. Binnen de mogelijkheden die er zijn, heb ik reeds de volgende maatregelen genomen:

1. De toewijzingen aan personen met een zware zorgindicatie tellen niet mee voor de 90% en
2. Bij een overschrijding van minder dan 5% in 2011 is middeling met de toewijzingen uit het jaar 2012, onder voorwaarden, toegestaan.
3. Zoals aangegeven in de brief van 15 december 2011 van mijn ambtsvoorganger wordt rekening gehouden met situaties die samenvallen met de invoering van de regeling. De woningtoewijzingen die al in 2010 hebben plaatsgevonden maar waarbij het huurcontract in 2011 is ingegaan behoeven niet te worden meegeteld voor de 90% grens.

Het genoemde onder 1. is inmiddels geregeld (Staatscourant 28 december 2011, nr. 23674). Het genoemde onder 2. en 3. is aan alle woningcorporaties kenbaar gemaakt.

Niettemin ligt er ook bij de lokale partijen een verantwoordelijkheid. Ik verwacht dat de ervaringen in het eerste jaar tot meer aandacht van de woningcorporaties zullen leiden voor de alternatieve mogelijkheden voor woningzoekenden met een middeninkomen. Ik verwacht dat zij dat in nauw overleg met de gemeenten zullen doen.

In dit verband wijs ik u op een onderzoek gedaan naar de betrokkenheid van de gemeenten bij dit vraagstuk. Het betreft een onderzoek van Arcadis, «Tussen wal en schip», een onderzoek naar de aanpak van gemeenten over de huisvesting van de middeninkomens van 13 januari jl. Uit dat onderzoek blijkt onder meer, dat gemeenten nog bezig zijn met inventariseren en beleid ontwikkelen. Daarnaast zijn ze voornemens de prestatieafspraken, die nu voornamelijk over de toewijzing van sociale huurwoningen gaan, opnieuw te bezien, waarbij de verhuur van vrije sector huurwoningen wordt betrokken. Een groot aantal gemeenten stelt, dat de 10% vrije ruimte voldoende moet zijn voor de huisvesting van de middeninkomens. Bovendien vinden zij, dat de verkoop van huurwoningen een goed middel is om de lagere middeninkomens te huisvesten. Ook acht ik het noodzakelijk dat de woningcorporaties die nog geen beleid hebben ontwikkeld voor de invulling van de 10% vrije toewijzingsruimte dat in de komende tijd alsnog zullen doen, zeker in de meer gespannen woningmarktregio's. In de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting is in artikel 4, lid 2, vanwege het volkshuisvestelijk presteren, opgenomen dat woningcorporaties de toewijzingsregels op transparante wijze vastleggen. Zij

¹ Daeb: dienst van algemeen economisch belang.

dienen daarvoor beleid te ontwikkelen. Ik zal de woningcorporaties op dit punt specifiek bevragen en hen daartoe actief benaderen.

Voorts zal ik dit jaar (wederom) een analyse laten uitvoeren over de gemaakte prestatieafspraken tussen woningcorporaties en gemeenten. Mede gelet op de eerder genoemde bevindingen in het rapport van Arcadis, zal ik dit onderwerp onderdeel doen zijn van de analyse.

Ik vertrouw er op uw Kamer hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
J. W. E. Spies