

Directoraat-Generaal Wonen en Bouwen







Achtergronden en gevolgen van het afschaffen van de passendheidstoets

12 november 2014

COMPANEN
ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING









COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM 12 november 2014

TITEL Achtergronden en gevolgen van het afschaffen van de passendheidstoets

ONDERTITEL

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291

OPDRACHTGEVER Directoraat-Generaal Wonen en Bouwen

AUTEUR(S) Jeroen Lijzenga
Jeroen Wissink
Pim Tiggeloven

PROJECTNUMMER 2700.162/G





Inhoud

Samenvatting 1

1 Inleiding 8
- 1.1 Aanleiding en vraagstelling 8
- 1.2 Werkwijze 9
- 1.3 Leeswijzer 11

2 Ontwikkelingen in passend toewijzen 12
- 2.1 Huurprijsontwikkeling woningen van toegelaten instellingen 12
- 2.2 Ontwikkelingen in passend toewijzen 15
- 2.3 Samenvattende conclusies 23

3 Aandacht voor passend toewijzen bij gemeenten en woningcorporaties 25
- 3.1 Woonruimteverdelingsregels 25
- 3.2 Visie op betaalbaarheid van het wonen 25
- 3.3 Aandacht voor passend toewijzen 26
- 3.4 Betaalbaarheid in het huurprijsbeleid 27
- 3.5 Afspraken tussen gemeenten en corporaties 28
- 3.6 Verantwoordelijkheid met betrekking tot huurtoeslaggebruik 29
- 3.7 Aandacht voor passend toewijzen vanuit de koepels 29
- 3.8 Overige punten 29
- 3.9 Samenvattende conclusies 30

4 Beleving passendheid huren en huurtoeslaggebruik huurders 32
- 4.1 Huur en huurtoeslaggebruik 32
- 4.2 Afwegingen bij de woningkeuze 33
- 4.3 Huurtoeslag 36
- 4.4 De rol van de verhuurder 39
- 4.5 Beleving huidige woonlasten 41
- 4.6 Samenvattende conclusies 45

Bijlage 1: Enkele begrippen 1

Bijlage 2: Organisaties waarmee is gesproken 3

Bijlage 3: Achtergrondkenmerken respondenten enquête 4

Bijlage 4: Onderzoeksverantwoording panelonderzoek 6

Bijlage 5: Vragenlijst enquête huurders 8

Samenvatting

Aanleiding

Enige jaren geleden zijn de passendheidstoets en de daaraan gekoppelde verhuisnorm uit de Wet op de huurtoeslag afgeschaft. Deze instrumenten dienden om tegen te gaan dat huurtoeslagontvangers werden gehuisvest in te dure woningen, lees: woningen met een huur boven de aftoppingsgrens van de huurtoeslag. Toen de Belastingdienst de uitvoering van de huurtoeslag overnam, waren er onoverkomelijke problemen met de uitvoering van de passendheidstoets. Vervolgens is besloten de passendheidstoets en de verhuisnorm af te schaffen met terugwerkende kracht tot 1 januari 2008.
Aan de Tweede Kamer is bij de afschaffing van de passendheidstoets en de verhuisnorm toegezegd dat het aandeel huurtoeslagontvangers met een huurprijs boven de aftoppingsgrens zal worden gemonitord en dat, als blijkt dat er sprake is van een substantiële stijging, onderzoek wordt uitgevoerd naar de oorzaken van die ontwikkeling. Inmiddels blijkt dat het aandeel huishoudens met huurtoeslag dat een huur boven de aftoppingsgrens betaalt aanzienlijk is toegenomen en stijgt het huurtoeslagbudget fors. De Minister voor Wonen en Rijksdienst heeft de Tweede Kamer daarom toegezegd het afschaffen van de passendheidstoets en de verhuisnorm te evalueren op de effecten voor passend toewijzen. Companen heeft van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties opdracht gekregen deze evaluatie uit te voeren.

Vraagstelling

De hoofdvragen waar het onderzoek antwoord op geeft luiden als volgt:

- Zijn er patronen in de mate van niet-passend toewijzen in relatie tot kenmerken van woningmarktgebieden en de kenmerken van woningcorporaties?
- Welke aandacht is er bij gemeenten en corporaties bij de toewijzing voor de passendheid van huren en voor de rol van de huurtoeslag?
- Welke afwegingen maken huurders bij de keuze voor een woning in relatie tot de verhouding tussen de huur en de beschikbaarheid van huurtoeslag en welke rol spelen verhuurders daar bij?

In bijlage 1 worden de belangrijkste in deze rapportage gebruikte begrippen nader uitgelegd.

Werkwijze

Het onderzoek is uitgevoerd aan de hand van de volgende drie onderdelen:

1. Een analyse van de patronen in het niet-passend toewijzen op basis van de dVi-bestanden (Corpodata), de databestanden met de verantwoordingsgegevens van de woningcorporaties, en een nadere analyse op het WoON van de feitelijke en ervaren krapte op de woningmarkt.
2. Een serie van 20 diepte-interviews met gemeenten en corporaties over de achtergronden van het gehanteerde toewijzingsbeleid in relatie tot de mate waarin passend wordt toegewezen. Het is belangrijk hierbij aan te tekenen dat een specifieke selectie is gemaakt van corporaties en gemeenten om te interviewen; de focus is gelegd op corporaties die naar verhouding veel of juist weinig te duur niet-passend toewijzen. De gemeenten zijn geselecteerd uit het werkgebied van de betreffende corporaties.
3. Een enquête onder een online panel van huurders.

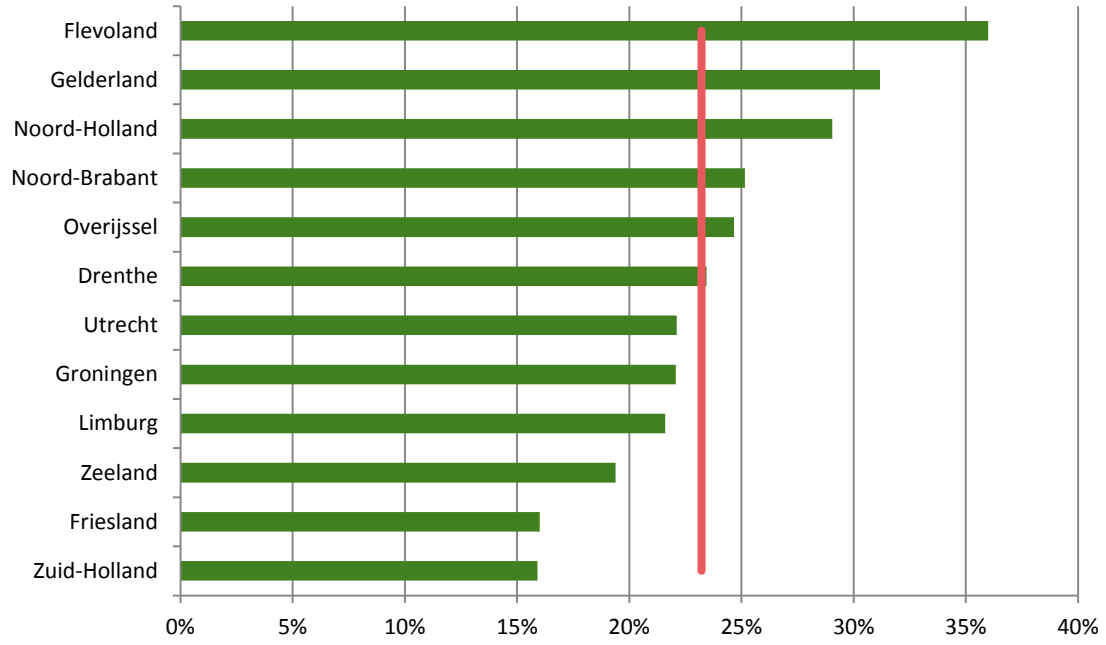
Ontwikkelingen in passend toewijzen

Huurwoningenvoorraad naar huurprijsklassen

- Verreweg het grootste deel van de corporatiewoningen (87%) in Nederland had eind 2012 een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen.
- Gemiddeld in Nederland had eind 2012 10% van de corporatiewoningen een huur tussen de aftoppingsgrenzen en de huurtoeslaggrens. Dit is het prijssegment waar in het kader van dit onderzoek op wordt ingezoomd. Woningen in dit prijssegment die worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen lager dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag worden te duur niet-passend toegewezen.
- In de provincies met een meer gespannen woningmarkt is het aandeel corporatiewoningen met een huur boven de aftoppingsgrens hoger dan in provincies met een meer ontspannen woningmarkt.
- De toename tussen 1 januari 2008 en 31 december 2012 van het aandeel corporatiewoningen met een huur boven de aftoppingsgrens verschilt niet veel per provincie, zij het dat de groei in de drie noordelijke provincies is achtergebleven bij de rest van het land.

Mate van passend toewijzen

Figuur 1: Aandeel te dure woningtoewijzingen door corporaties aan huishoudens met een laag inkomen (lager dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag), naar provincie en Nederlands gemiddelde, 2012



Bron: dVi 2012.

- Flevoland kent een naar verhouding grote voorraad corporatiewoningen met een huur boven de aftoppingsgrens, en dit segment is in Flevoland ook aanmerkelijk toegenomen in de periode begin 2008 – eind 2012. Het blijkt dat in Flevoland naar verhouding ook het vaakst woningen met een huur boven de aftoppingsgrens worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen lager dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag. Ook in Gelderland en Noord-Holland wordt naar verhouding vaak niet-passend toegewezen.

- Een analyse op het WoON2012 wijst uit dat er meer dan voldoende huurwoningen zijn in het segment tot de aftoppingsgrens, in relatie tot het aantal huishoudens dat op grond van het inkomen een beroep kan doen op huurtoeslag. Deze verhouding is in de provincies in het westen van het land nog gunstiger voor huurders dan in veel van de andere provincies. Toch ervaren woningzoekenden die actief of zelfs urgent op zoek zijn naar een huurwoning in een deel van het land een veel grotere krapte op de woningmarkt dan elders. Niet omdat er niet genoeg (in de eigen beleving) betaalbare woningen zijn, maar omdat er niet genoeg betaalbare woningen beschikbaar komen.
- In de provincies Utrecht, Flevoland en Noord-Holland is het aandeel actief en urgent woningzoekenden dat zich richt op de huursector en geen passende woning kan vinden omdat het aanbod als te duur wordt ervaren hoger dan gemiddeld in Nederland. Deze provincies staan ook in de top 5 van de provincies met het hoogste aandeel huurwoningen met een huur boven de aftoppingsgrens.
- Flevoland, Utrecht en Noord-Holland staan ook in de top 5 van provincies waar actief en urgent woningzoekende huurders er meer dan gemiddeld vanwege lange wachttijden niet in slagen een passende woning te vinden.

- Het blijkt dat in zeer sterk stedelijke gebieden beduidend minder vaak dan gemiddeld te duur niet-passend wordt toegewezen. Te duur niet-passend toewijzen vindt juist vaker plaats in matig en weinig stedelijke gebieden. Dit zijn de suburbane- en dorpse woonmilieus.

Tabel 1: Ontwikkeling van het aandeel te dure woningtoewijzingen aan huishoudens met een laag inkomen (lager dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag), naar verstedelijkingsgraad en Nederland als geheel, 2008 - 2012

Verstedelijkingsgraad	2008	2012	2008 - 2012 (procentpunt)
Zeer sterk stedelijk	9%	16%	7%
Sterk stedelijk	8%	23%	15%
Matig stedelijk	8%	32%	24%
Weinig stedelijk	9%	34%	25%
Niet stedelijk	8%	26%	18%
Nederland	**9%**	**23%**	**14%**

Bron: dVi 2008 en 2012.

- De toename van het niet-passend te duur toewijzen is tussen 2008 en 2012 ook verreweg het sterkst geweest in de gebieden met een matig- en een weinig stedelijk karakter, de suburbane en dorpse woonmilieus. In de zeer stedelijke gebieden is de toename van het aandeel te dure toewijzingen aan huishoudens met een laag inkomen juist naar verhouding beperkt gebleven (hoewel nog steeds bijna een verdubbeling).
- Het beeld ontstaat dat de toename van het niet-passend te duur toewijzen zich heeft geconcentreerd in de matig en weinig stedelijke gebieden in regio's met een naar verhouding hoge druk op de woningmarkt. Gebieden met grote, kwalitatief goede woningen, vaak eengezinswoningen, met een hoge maximale huur en dus veel ruimte voor huurverhoging. Een nadere analyse op het WoON leert dat actief en urgent woningzoekenden die zich richten op een huurwoning in de provincies Flevoland, Utrecht en Noord-Holland gemiddeld de meeste problemen ervaren met het vinden van een voor hen betaalbare woning binnen een voor hen aanvaardbare tijd.
- In de zeer sterk stedelijke gebieden slagen corporaties er in om veel huishoudens met een laag inkomen passend te huisvesten. Dit hangt ook samen met de aard van de beschikbare woningvoorraad. Er is veel aanbod voor mensen met een laag inkomen.

- In de gebieden met een matig- en weinig stedelijk karakter is de gemiddelde kwaliteit van corporatiewoningen hoger. Huishoudens met een laag inkomen in deze gebieden krijgen (veel) vaker dan gemiddeld een te dure woning toegewezen. Het laat zich aanzien dat in minder stedelijke gebieden de kwaliteit en daarmee de prijs van het vrijkomende corporatiebezit minder goed aansluit bij het inkomen van de groep huishoudens die behoren tot de aandachtsgroep.

Aandacht voor passend toewijzen bij gemeenten en woningcorporaties

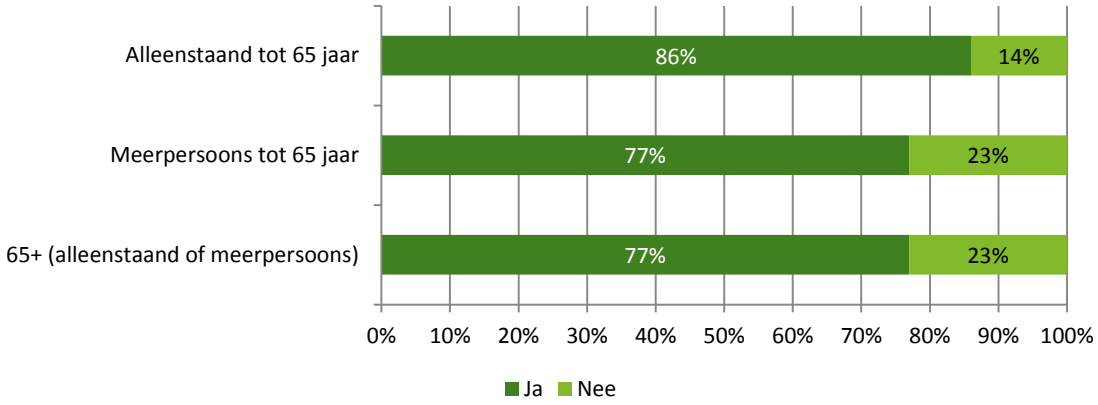
- Ingegeven door de wens om ingewikkelde huur-inkomenstabellen te versimpelen en huurders meer eigen verantwoordelijkheid te geven bij het maken van de afweging welke huur past bij het inkomen (afstappen van de 'betutteling') zijn in de meeste woonruimteverdelingssystemen inkomenseisen en bindingseisen afgeschaft. Vaak is wel een deel van de voorraad gereserveerd voor 'lokaal maatwerk', het reserveren van een deel van de voorraad sociale huurwoningen voor specifieke doelgroepen als ouderen, grote gezinnen, urgenten, etc.
- De enige eis ten aanzien van het inkomen die overal geldt is de € 34.678-grens. Dit betekent dat vrijwel overal elk huishoudens met een inkomen onder die grens in aanmerking komt voor een corporatiewoning met een huur onder de huurtoeslaggrens (€ 699,48), ongeacht of men een inkomen op bijstandsniveau heeft of een inkomen vlak onder de maximumgrens.
- De corporaties geven aan dat door het loslaten van de inkomenseisen in de woonruimte-verdelingsregels en het ontbreken van de passendheidstoets hen de mogelijkheden ontbreken de passendheid van toewijzingen af te dwingen.
- Dit is overigens niet geheel correct; los van het ontbreken van toegespitste inkomenseisen in de lokale en regionale woonruimteverdelingsregels, geldt voor woningcorporaties nog steeds de opdracht uit het BBSH om woningen met een huur tot de aftoppingsgrens zoveel mogelijk toe te wijzen aan huishoudens die op grond van hun inkomen een beroep kunnen doen op huurtoeslag.
- De Tijdelijke regeling, die bepaalt dat corporaties 90% van hun vrijkomende bezit met een huur onder de liberalisatiegrens moeten toewijzen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 34.678, biedt corporaties in zekere mate mogelijkheden om te sturen op het passender toewijzen van huurwoningen. Door de duurste woningen zoveel mogelijk toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen boven de € 34.678, kunnen zij er voor zorgen dat deze woningen minder worden toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen die in hoge mate afhankelijk zijn van huurtoeslag. Dit kan de keuzemogelijkheden van huishoudens met een laag inkomen overigens wel beperken.
- Woningcorporaties signaleren dat huurders met lage inkomens vaak hoge eisen stellen ten aanzien van hun woning en kiezen voor een woning met een hoge huur waarbij zij een groot beroep doen op de huurtoeslag. De uitkomsten van het enquêteonderzoek onder huurders onderschrijven dit beeld.
- Corporaties benutten in veel gevallen de mogelijkheid de huren meer te verhogen dan in de jaren met inflatievolgend huurbeleid. Ook wordt vaker en sterker dan in het verleden de huur bij mutatie geharmoniseerd. Corporaties waarmee is gesproken geven aan dat dit vanuit bedrijfseconomisch oogpunt noodzakelijk is, maar herkennen dat het druk legt op de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor huurders met een laag inkomen en op het beroep dat wordt gedaan op huurtoeslag. Gemeenten geven aan dat veel corporaties wel erg de focus leggen op het maximeren van huuropbrengsten.
- Uit de gesprekken komt het beeld naar voren dat woningcorporaties de betaalbaarheid van het wonen in de eerste plaats als een zakelijk belang zien. Men wil het risico op huurderving mini-maliseren. De huurtoeslag is voor veel corporaties een instrument om de betaalbaarheid van het wonen te vergroten, maar biedt tevens ruimte om huurniveaus te verhogen.

- Door de economische crisis komt de betaalbaarheid van het wonen bij veel gemeenten en woningcorporaties weer nadrukkelijker op de agenda. Diverse organisaties waarmee is gesproken geven aan dat het wenselijk zou zijn weer striktere inkomenseisen te gaan stellen bij woningtoewijzing. Op dit moment is er in prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties weinig aandacht voor het passend toewijzen. De verwachting van veel gesprekspartners is dat dat bij het vernieuwen van afspraken veel explicieter het geval zal zijn.
- Er wordt door corporaties waarmee is gesproken meer dan in het verleden gekeken naar mogelijkheden om de betaalbaarheid te verbeteren door het versoberen van het kwaliteitsniveau van woningen. Een deel van de corporaties onderzoekt de mogelijkheden om nieuwbouwwoningen kleiner en minder luxueus uit te voeren, zodat het ook weer mogelijk wordt nieuwbouwwoningen te verhuren met een huur onder de aftoppingsgrens. Daarnaast geeft een deel van de corporaties aan dat zij terughoudender dan in het verleden zijn met het slopen van woningen. Door woningen met een mindere kwaliteit langer in exploitatie te houden neemt de beschikbaarheid van de betaalbare huurwoningvoorraad toe.
- Het beheersbaar houden van het gebruik van de huurtoeslag is geen aandachtspunt bij de gemeenten en corporaties waarmee is gesproken. Zij zien huurtoeslaggebruik niet als hun verantwoordelijkheid, maar als een verantwoordelijkheid van de Rijksoverheid.
- Het lijkt er op basis van de gehouden gesprekken op dat er vanuit de VNG en Aedes weinig actief aandacht is en wordt gevraagd voor het belang van passend toewijzen om het huurtoeslaggebruik beheersbaar te houden.

Beleving van de passendheid van huren en huurtoeslaggebruik bij huurders

- Er is een onderzoeksgroep geselecteerd die op grond van persoonlijke situatie en de woonsituatie in aanmerking komt voor huurtoeslag. Het grootste deel van deze groep huurders maakt ook gebruik van huurtoeslag, en vaak gaat het om aanzienlijke bedragen.
- Veel onderzochte huurders vonden de aanvangshuur van hun huidige woning hoog en hebben ook getwijfeld of zij de huur wel zouden kunnen opbrengen. Vaak had men naar eigen zeggen weinig keuzemogelijkheden en moest men de woning accepteren die beschikbaar kwam. Een goedkopere woning (met de gewenste kwaliteit) was niet beschikbaar. Deze uitkomsten moeten worden bezien in het licht van de constatering van veel woningcorporaties dat veel huurders inzetten op een hoge kwaliteit (woningtype en uitrustingsniveau) en een woning kiezen die voor hen welllicht te duur is. Men zet in op een bepaald woningsegment en een verbetering van de woonkwaliteit. Binnen het gekozen kwaliteitsniveau zijn dan geen goedkopere alternatieven beschikbaar.
- De meeste ondervraagde huurders wisten bij het aanvaarden van hun huidige woning dat zij recht hadden op huurtoeslag en (ongeveer) hoe hoog de huurtoeslag waarop zij recht hadden was. Voor meer dan driekwart van deze groep was de mogelijkheid om huurtoeslag te kunnen krijgen doorslaggevend bij de keuze voor hun woning.
- Bijna 80% van deze groep had naar eigen inschatting zonder huurtoeslag de woning niet kunnen huren.

Figuur 2: Huurders met een inkomen lager dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag. Mate waarin de mogelijkheid om huurtoeslag te kunnen krijgen doorslaggevend was bij de keuze voor de woning, 2014

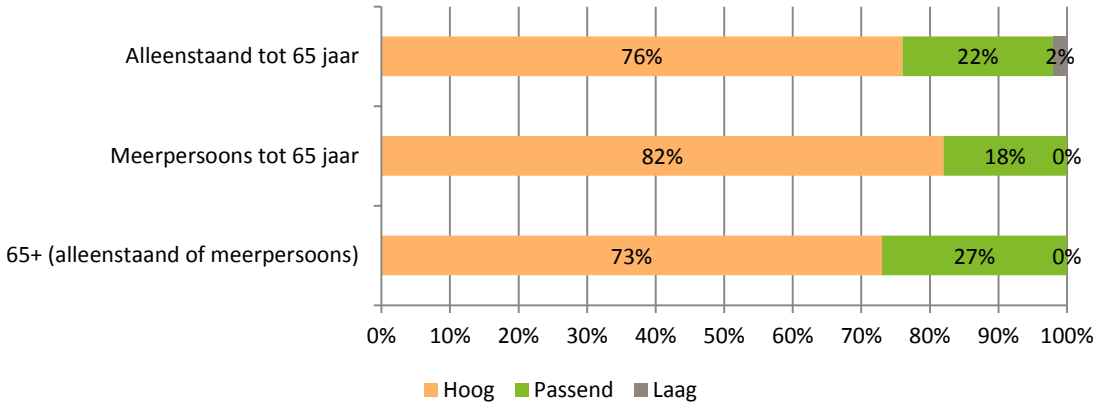


Bron: Enquête Companen, 2014.

- Het door de woningcorporaties geschetste beeld dat huurders met lage inkomens vaak inzetten op een woning met een hoge kwaliteit en daardoor een hoge huur, en weinig terughoudend zijn in het gebruik van huurtoeslag om de huur op te kunnen brengen, wordt door de enquête onder huurders bevestigd.
- Een flink deel van de ondervraagde huurders geeft aan dat er bij het aanvaarden van hun huidige woning inkomenseisen werden gesteld door de verhuurder. De uitkomsten van de diepte-interviews met woningcorporaties doen vermoeden dat het hier veelal de grens van € 34.678 betreft, en geen specifiekere inkomenseisen.

Verreweg de meeste ondervraagde huurders geven aan dat in hun beleving de verhuurder met hen geen adviesgesprek heeft gevoerd over de hoogte van de woonlasten in relatie tot het inkomen.

Figuur 3: Huurders met een inkomen lager dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag. Beleving van de hoogte van de huidige woonlasten in relatie tot het inkomen, 2014



Bron: Enquête Companen, 2014.

- Veel van de ondervraagde huurders ervaren de huidige huur van hun woning als hoog en moeten naar eigen zeggen bezuinigen om de woonlasten te kunnen betalen. Een aanzienlijk deel van de huurders maakt zich wel eens zorgen dat men de huur niet langer kan opbrengen en bij bijna een derde van de ondervraagde huurders in de leeftijd tot 65 jaar is het in de huidige woning wel eens

voorgekomen dat men de huur niet tijdig kon voldoen. Bij oudere huurders komt dit naar eigen zeggen minder voor.

- De stijging van de huurprijzen is binnen de totale woonlasten voor huurders het belangrijkste punt van zorg.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en vraagstelling

Enige jaren geleden zijn de passendheidstoets en de daaraan gekoppelde verhuisnorm uit de Wet op de huurtoeslag afgeschaft. Deze instrumenten dienden om tegen te gaan dat huurtoeslagontvangers werden gehuisvest in te dure woningen, lees: woningen met een huur boven de aftoppingsgrens van de huurtoeslag. De passendheidstoets hield in dat een huurder die verhuisde naar een woning met een huur boven de aftoppingsgrens alleen huurtoeslag kon krijgen, als de gemeente verklaarde dat er geen beter passende woning beschikbaar was (naar huurprijs en rekening houdend met de huishoudens-samenstelling). Aan de passendheidstoets was gekoppeld de verhuisnorm. Die bepaalde dat in een gemeente per jaar niet meer dan 4% van de nieuwe huurtoeslagtoekenningen na een verhuizing betrekking mochten hebben op een woning met een huur boven de aftoppingsgrens.
Toen de Belastingdienst de uitvoering van de huurtoeslag overnam, waren er onoverkomelijke problemen met de uitvoering van de passendheidstoets. Vervolgens is besloten de passendheidstoets en de verhuisnorm af te schaffen met terugwerkende kracht tot 1 januari 2008. Bij het afschaffen van de passendheidstoets en de verhuisnorm is door Aedes en de VNG toegezegd dat zij zich zouden inspannen om corporaties en gemeenten te stimuleren het beschikbaar stellen van betaalbare woonruimte voor alle doelgroepen te waarborgen en zo te voorkomen dat voor te veel dure woningen huurtoeslag moet worden toegekend.

Aan de Tweede Kamer is bij de afschaffing van de passendheidstoets en de verhuisnorm toegezegd dat het aandeel huurtoeslagontvangers met een huurprijs boven de aftoppingsgrens zal worden gemonitord en dat, als blijkt dat er sprake is van een substantiële stijging, onderzoek wordt uitgevoerd naar de oorzaken van die ontwikkeling. Inmiddels blijkt dat het aandeel huishoudens met huurtoeslag dat een huur boven de aftoppingsgrens betaalt aanzienlijk is toegenomen en stijgt het huurtoeslagbudget fors. De Minister voor Wonen en Rijksdienst heeft de Tweede Kamer daarom toegezegd het afschaffen van de passendheidstoets en de verhuisnorm te evalueren op de effecten voor passend toewijzen. Companen heeft van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties opdracht gekregen deze evaluatie uit te voeren.

Onderzoeksvragen
De hoofdvragen waar het onderzoek antwoord op geeft luiden als volgt:

- Zijn er patronen in de mate van niet-passend toewijzen in relatie tot kenmerken van woningmarkt-gebieden en de kenmerken van woningcorporaties?
- Welke aandacht is er bij gemeenten en corporaties bij de toewijzing voor de passendheid van huren en voor de rol van de huurtoeslag?
- Welke afwegingen maken huurders bij de keuze voor een woning in relatie tot de verhouding tussen de huur en de beschikbaarheid van huurtoeslag en welke rol spelen verhuurders daar bij?

Wet- en regelgeving met betrekking tot de woonruimteverdeling

Gemeenten kunnen op grond van de Huisvestingswet een huisvestingsverordening opstellen waarin de regels over de woonruimteverdeling worden vastgelegd. Ook is het mogelijk dat zij hierover met de verhuurders een convenant afsluiten. Als dat in het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte noodzakelijk wordt geacht, kan de gemeente voor het bewonen van een huurwoning met een huur tot de huurtoeslaggrens (€ 699,48, prijspeil 2014) een huisvestingsvergunning

verplicht stellen. Voor het afgeven van een huisvestingsvergunning kan de gemeente criteria stellen met betrekking tot de herkomst van woningzoekenden (lokale en regionale bindingseisen), voor welke woningen woningzoekenden met bepaalde kenmerken (huishoudensgrootte, inkomen) in aanmerking komen (passendheidseisen) en welke woningzoekenden in verband met urgentie voorrang krijgen bij de toewijzing van woningen. De gemeente kan door het overeenkomen van prestatieafspraken met woningcorporaties nadere afspraken maken over de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor specifieke doelgroepen in de gemeente. Voor verhuurders geldt dat zij in principe zelf bepalen aan wie zij hun woningen verhuren, tenzij de gemeente ingrijpt via het instrumentarium van de huisvestingswet.

Voor woningcorporaties geldt daarnaast de wet- en regelgeving voor toegelaten instellingen. De Woningwet geeft in dit kader het volgende aan (artikel 70c):

De toegelaten instellingen huisvesten bij voorrang personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting. Bij het in gebruik geven van door hen beheerde woningen met een verhoudingsgewijs lage huurprijs geven zij zo veel mogelijk voorrang aan woningzoekenden die, gelet op hun inkomen, in het bijzonder op die woningen zijn aangewezen.

In het Besluit Beheer Sociale Huursector is dit nader uitgewerkt (artikel 13). Hier wordt aangegeven dat toegelaten instellingen bij het verhuren van woningen met een huur die gelijk is aan of lager is dan de aftoppingsgrens, zoveel mogelijk voorrang moeten geven aan woningzoekenden die op basis van hun inkomen een beroep kunnen doen op huurtoeslag.

1.2 Werkwijze

Het onderzoek naar de achtergronden en gevolgen van het afschaffen van de passendheidstoets is uitgevoerd aan de hand van de volgende drie onderdelen:

1. Een analyse van de patronen in het niet-passend toewijzen op basis van de dVi-bestanden (Corpodata), de databestanden met de verantwoordingsgegevens van de woningcorporaties, en een nadere analyse op het WoON van de feitelijke en ervaren krapte op de woningmarkt.
2. Een serie van 20 diepte-interviews met gemeenten en corporaties over de achtergronden van het gehanteerde toewijzingsbeleid in relatie tot de mate waarin passend wordt toegewezen.
3. Een enquête onder een online panel van huurders.

Analyse dVi-bestanden

Voor de analyse van de patronen in de mate van niet-passend toewijzen zijn ons de dVi-bestanden over de jaren 2008 en 2012 (het meest recente complete bestand) ter beschikking gesteld. Hiermee is het mogelijk de ontwikkeling sinds het afschaffen van de passendheidstoets te volgen.

Gesprekken met woningcorporaties en gemeenten

De gesprekken zijn gehouden met beleidsmedewerkers wonen van de gemeenten en managers wonen van de woningcorporaties. Een eerste analyse heeft uitgewezen dat er aanzienlijke regionale verschillen zijn in het aandeel corporatiewoningen met een huur boven de aftoppingsgrens. Gezien de aard van de vraagstelling is er voor gekozen de diepte-interviews daar te concentreren. Bij de selectie van corporaties en gemeenten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het zwaartepunt ligt bij corporaties met naar verhouding veel woningen met een huur boven de aftoppingsgrens.
- Ook enkele corporaties met juist naar verhouding weinig woningen met een huur boven de aftoppingsgrens zijn bij de gesprekken betrokken.
- Er is met zowel grote als kleinere corporaties gesproken.
- De corporaties zijn gespreid over de provincies met naar verhouding de meeste woningen met een huur boven de aftoppingsgrens (peildatum 2012): Utrecht, Flevoland, Zuid-Holland, Noord-Holland, Noord-Brabant, Gelderland.
- Gemeenten in het werkgebied van de corporaties waarmee is gesproken.

In totaal zijn 20 diepte-interviews afgenomen, 12 met woningcorporaties en 8 met gemeenten. De gesprekken hebben plaatsgevonden op locatie bij de gesprekspartners. In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de organisaties waarmee is gesproken.

Enquête onder huurders

De afwegingen en ervaringen van huurders zijn in beeld gebracht door het uitzetten van een vragenlijst onder leden van een representatief online panel van Panel Inzicht. Panel Inzicht is een veldwerkbureau met ruim 240.000 panelleden. In totaal zijn 731 mensen die behoren tot de doelgroepen van het onderzoek geënquêteerd. In bijlage 4 is de werkwijze van het panelonderzoek nader beschreven.

Onder drie specifieke onderzoeksgroepen is de volgende respons behaald:

Doelgroep	Respons
Eenpersoonshuishoudens < 65 jaar	294
Meerpersoonshuishoudens < 65 jaar	306
Huishoudens 65+	131
Totaal	**731**

Aan de panelleden is een vragenlijst voorgelegd die inzicht geeft in de keuzemogelijkheden die men had en de afwegingen die men maakte tussen de hoogte van de woonlasten, het inkomen en het gebruik van huurtoeslag bij het betrekken van de huidige huurwoning.

Met het panel wordt niet beoogd met een representatieve afspiegeling van de doelgroep een statistisch betrouwbaar beeld te geven. Het doel van het panel is een zo breed mogelijk inzicht te krijgen in hoe de doelgroep in verschillende situaties afwegingen maakt en hoe men omgaat met de keuzeruimte die er is.

1.3 Leeswijzer

- Voor in het rapport is een uitgebreide samenvatting opgenomen.
- Hoofdstuk 2 handelt over de ontwikkelingen in het passend toewijzen van corporatiewoningen sinds het afschaffen van de passendheidstoets en over de relatie tussen de mate van niet-passend toewijzen en kenmerken van woningcorporaties en woningmarktgebieden. De analyses geven een eerste beeld van de achtergronden van de toename van het niet-passend toewijzen van corporatie-woningen. In dit hoofdstuk wordt tevens ingegaan op de beschikbaarheid van woningen met een huur tot de aftoppingsgrens en de beleving van huurders van krapte op de huurwoningenmarkt.
- In hoofdstuk 3 worden de uitkomsten beschreven van de gesprekken die zijn gevoerd met de woningcorporaties en met de gemeenten. In dit hoofdstuk wordt ingezoomd op de wijze waarop in het beleid van gemeenten en in de werkwijze van woningcorporaties aandacht wordt gegeven aan de betaalbaarheid van het wonen, het passend toewijzen van corporatiewoningen en het beheersbaar houden van het huurtoeslaggebruik.
- Hoofdstuk 4 is gebaseerd op de uitkomsten van de enquête onder huurders met een laag inkomen. In het hoofdstuk wordt ingegaan op de afwegingen tussen woonkwaliteit, huurprijs en inkomen die huurders maken bij de keuze voor een nieuwe woning en op de rol die verhuurders spelen bij de keuze.

2 Ontwikkelingen in passend toewijzen

Sinds de afschaffing van de passendheidstoets, met terugwerkende kracht per 1 januari 2008, is een toename zichtbaar in het niet-passend toewijzen door woningcorporaties; in toenemende mate worden woningen met een huur boven de aftoppingsgrenzen toegewezen aan huishoudens die afhankelijk zijn van huurtoeslag. In de volgende paragrafen wordt in beeld gebracht hoe de ontwikkeling van de huurprijzen van woningen in relatie tot de relevante huurtoeslaggrenzen[1] is geweest en welke relatie er is met het niet-passend toewijzen van huurwoningen aan huishoudens met een laag inkomen. De focus ligt in dit onderzoek op het huurprijssegment tussen de aftoppingsgrenzen en de huurtoeslaggrens. Woningen in dit prijssegment die worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen lager dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag, worden te duur niet-passend toegewezen. Het toewijzen van dergelijke woningen aan huishoudens met een laag inkomen leidt ertoe dat de netto huurlast na aftrek van huurtoeslag relatief hoog is en de uitgaven aan huurtoeslag eveneens. Dit legt druk op de beheersing van de betaalbaarheid en van het budget voor de huurtoeslag.

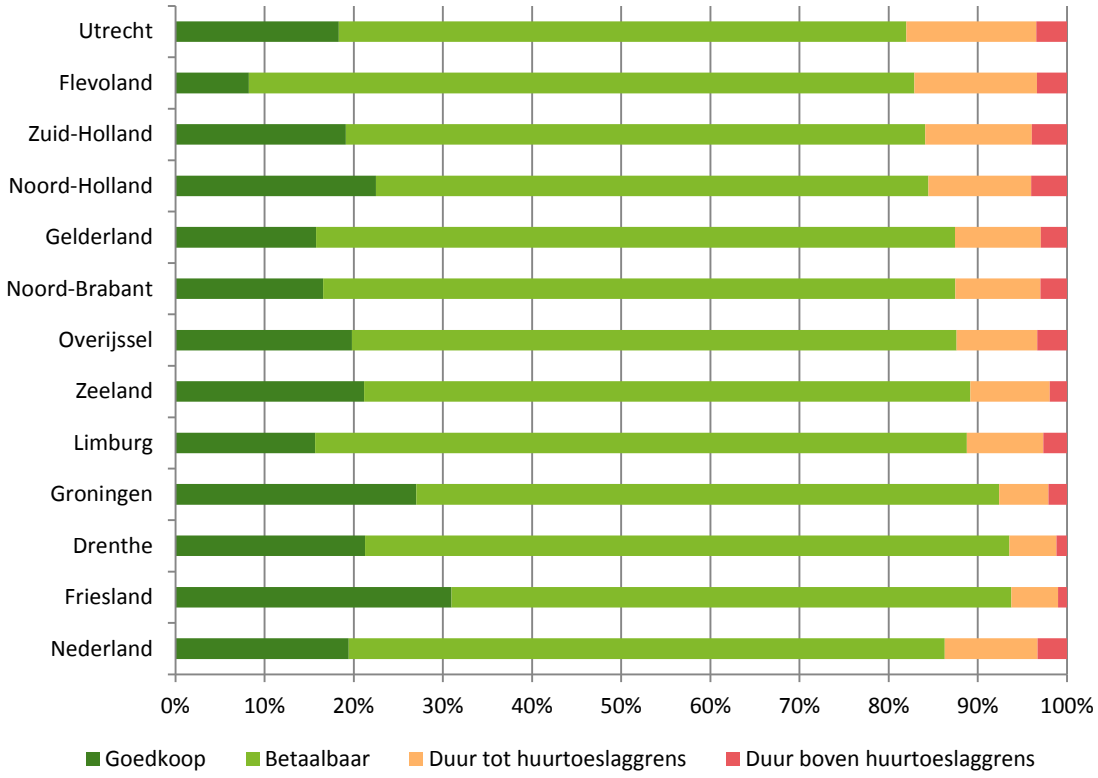
2.1 Huurprijsontwikkeling woningen van toegelaten instellingen

De mate waarin woningen te duur worden toegewezen hangt sterk samen met de aanwezigheid van huurwoningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen. Immers, als er weinig woningen met dergelijke hoge huren zijn, zal er per saldo ook weinig worden toegewezen in het duurdere segment. Verreweg het grootste deel van de corporatiewoningen (87%) in Nederland had eind 2012 een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. Gemiddeld in Nederland had eind 2012 10% van de corporatiewoningen een huur tussen de aftoppingsgrenzen en onder de huurtoeslaggrens. Dit is het prijssegment waar in het kader van dit onderzoek op wordt ingezoomd. Woningen in dit prijssegment die worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen lager dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag worden zoals aangegeven te duur niet-passend toegewezen.

In de onderstaande grafiek is inzichtelijk gemaakt hoe de huurprijzen van corporatiewoningen zijn verdeeld naar huurprijsklasse en hoe de samenstelling van de voorraad op dit punt verschilt per provincie (peildatum 31 december 2012).

[1] Goedkoop: tot € 366,37 (kwaliteitskortingsgrens)
Betaalbaar: € 366,37 tot € 524,37 / € 561,98 (aftoppingsgrenzen)
Duur tot huurtoeslaggrens: € 524,37 / € 561,98 - € 664,66 (huurtoeslaggrens)
Duur boven huurtoeslaggrens: vanaf € 664,66 (huurtoeslaggrens)
Prijspeil 2012.

Figuur 2.1: Verdeling huur in klassen corporatiewoningen naar provincie en Nederland, 31-12-2012

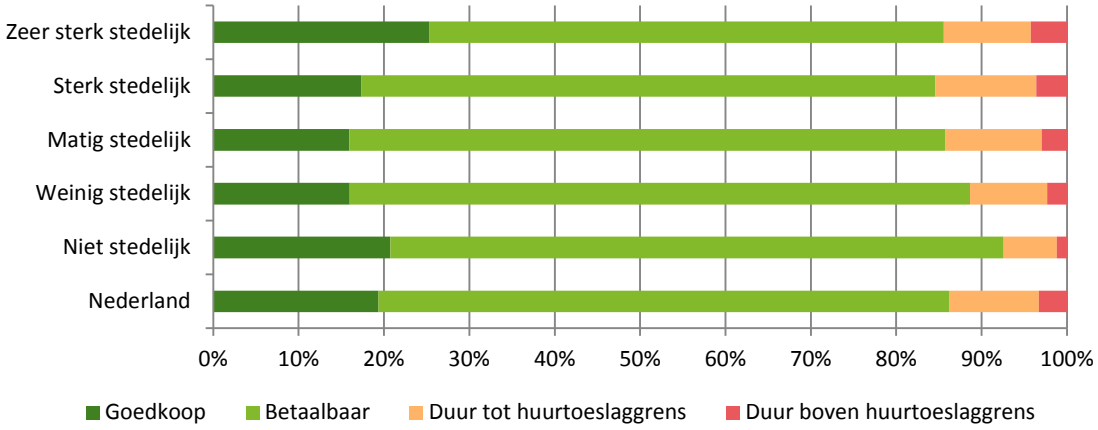


Bron: dVi 2012.

- In de provincie Utrecht is het aandeel corporatiewoningen met een huur boven de aftoppingsgrenzen het hoogst; 15% van de corporatiewoningen heeft een huur tussen de aftoppingsgrenzen en de huurtoeslaggrens.
- In de provincie Flevoland betreft het 14% van de corporatiewoningen. In deze provincie is het aandeel woningen in de goedkoopste huurprijsklasse het laagst van Nederland; Flevoland heeft een naar verhouding dure huurwoningenvoorraad.
- Ook in Zuid-Holland en Noord-Holland staan naar verhouding veel corporatiewoningen met een huur boven de aftoppingsgrenzen. Deze provincies worden op dit punt gevolgd door Gelderland en Noord-Brabant.
- De drie noordelijke provincies kennen naar verhouding de goedkoopste voorraad corporatie-woningen.
- Er lijkt een verband tussen schaarste op de woningmarkt en het aandeel corporatiewoningen met een huur boven de aftoppingsgrenzen. In gebieden met een hoge vraag naar woningen in relatie tot het aanbod dat beschikbaar komt, worden de huren vaker verhoogd tot boven de aftoppingsgrens.

Huurprijsniveaus naar verstedelijkingsgraad

Figuur 2.2: Verdeling huur in klassen corporatiewoningen naar mate van verstedelijking en Nederland, 31-12-2012



Bron: dVi 2012.

- In de meer stedelijke gebieden is het aandeel corporatiewoningen met een huur boven de aftoppingsgrenzen groter dan in de dorpse en landelijke gebieden.
- In de grote steden is echter ook het aandeel in de goedkoopste huurprijsklasse tot de kwaliteits-kortingsgrens het hoogst.

Ontwikkeling huurprijzen corporatiewoningen

De volgende tabel laat zien welke ontwikkeling de huurprijzen van corporatiewoningen hebben doorgemaakt in de periode van 1 januari 2008 tot en met 31 december 2012.

Tabel 2.1: Ontwikkeling van de verdeling van de huur in klassen van corporatiewoningen 2008 - 2012, in procentpunten, naar provincie en totaal

Provincie	Goedkoop	Betaalbaar	Duur tot huurtoeslaggrens	Duur boven huurtoeslaggrens
Groningen	-12%	+6%	+4%	+2%
Friesland[1)]	-7%	+4%	+3%	+0%
Drenthe	-10%	+5%	+4%	+0%
Overijssel	-10%	+3%	+6%	+2%
Gelderland	-8%	0%	+6%	+2%
Utrecht	-7%	0%	+6%	+2%
Noord-Holland	-11%	+3%	+6%	+2%
Zuid-Holland	-8%	+1%	+5%	+2%
Zeeland	-9%	+2%	+6%	+1%
Noord-Brabant	-8%	0%	+6%	+2%
Limburg	-7%	-2%	+6%	+2%
Flevoland	-3%	-6%	+7%	+2%
Nederland	-9%	+1%	+5%	+2%

1) Exclusief woningvoorraad 2008 Elkien wegens ontbreken gegevens.
Bron: dVi 2008 en 2012.

- In de periode tussen het afschaffen van de passendheidstoets per 1 januari 2008 en 31 december 2012, is het aandeel corporatiewoningen met een huur tussen de aftoppingsgrens en de huur-toeslaggrens met 5 procentpunt toegenomen. In 2008 had 5% van de corporatiewoningen een huur in dat prijssegment, eind 2012 was dit verdubbeld naar 10%. Ook het aandeel corporatiewoningen met een huur boven de huurtoeslaggrens nam aanzienlijk toe (met 2 procentpunt).
- Deze ontwikkelingen gingen ten koste van het aandeel corporatiewoningen met een goedkope huur.
- In de provincie met het grootste aandeel corporatiewoningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens, Flevoland, was ook de toename van corporatiewoningen met een huurprijs in dit segment tussen begin 2008 en eind 2012 het grootst. Echter, het verschil met de gemiddelde toename is klein.
- In de drie noordelijke provincies is de toename van het aandeel huurwoningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens wat minder dan gemiddeld.

Tabel 2.2: Ontwikkeling van de verdeling van de huur in klassen van corporatiewoningen begin 2008 - eind 2012, in procentpunten, naar verstedelijkingsgraad en totaal[1)]

Verstedelijkingsgraad	Goedkoop	Betaalbaar	Duur tot huurtoeslaggrens	Duur boven huurtoeslaggrens
Zeer sterk stedelijk	-11%	4%	5%	2%
Sterk stedelijk	-7%	-1%	6%	2%
Matig stedelijk	-7%	0%	6%	2%
Weinig stedelijk	-9%	2%	6%	1%
Niet stedelijk	-8%	3%	5%	1%
Nederland	**-9%**	**1%**	**5%**	**2%**

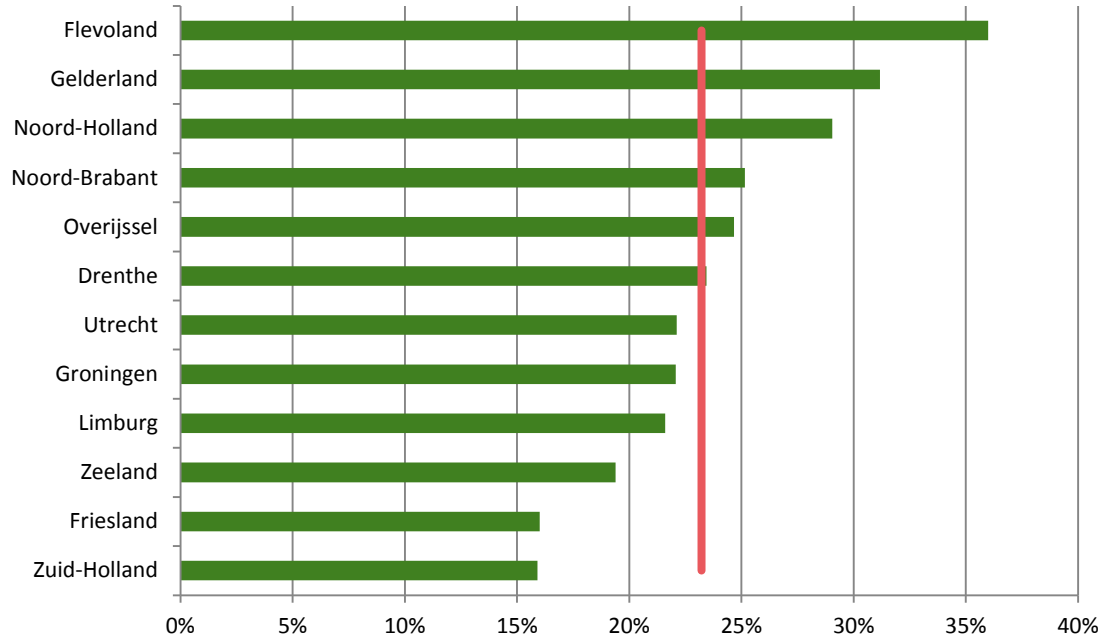
1) Exclusief woningvoorraad 2008 Elkien wegens ontbreken gegevens.
Bron: dVi 2008 en 2012.

- Bezien naar de mate van verstedelijking is de ontwikkeling van het sinds 2008 gelijkmatiger dan naar provincie. De variatie in de toename van het aandeel duurdere huurwoningen is regionaal, en gemiddeld niet sterk gerelateerd aan de mate van verstedelijking.

2.2 Ontwikkelingen in passend toewijzen

Een grote voorraad duurdere huurwoningen met een huur boven de aftoppingsgrens, betekent niet per definitie dat veel niet-passend wordt toegewezen. In deze paragraaf staat de ontwikkeling van het aandeel corporatiewoningen dat niet passend wordt toegewezen centraal. De focus ligt daarbij op woningen die te duur worden toegewezen.

Figuur 2.3: Aandeel te dure woningtoewijzingen door corporaties aan huishoudens met een laag inkomen (lager dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag), naar provincie en Nederlands gemiddelde, 2012



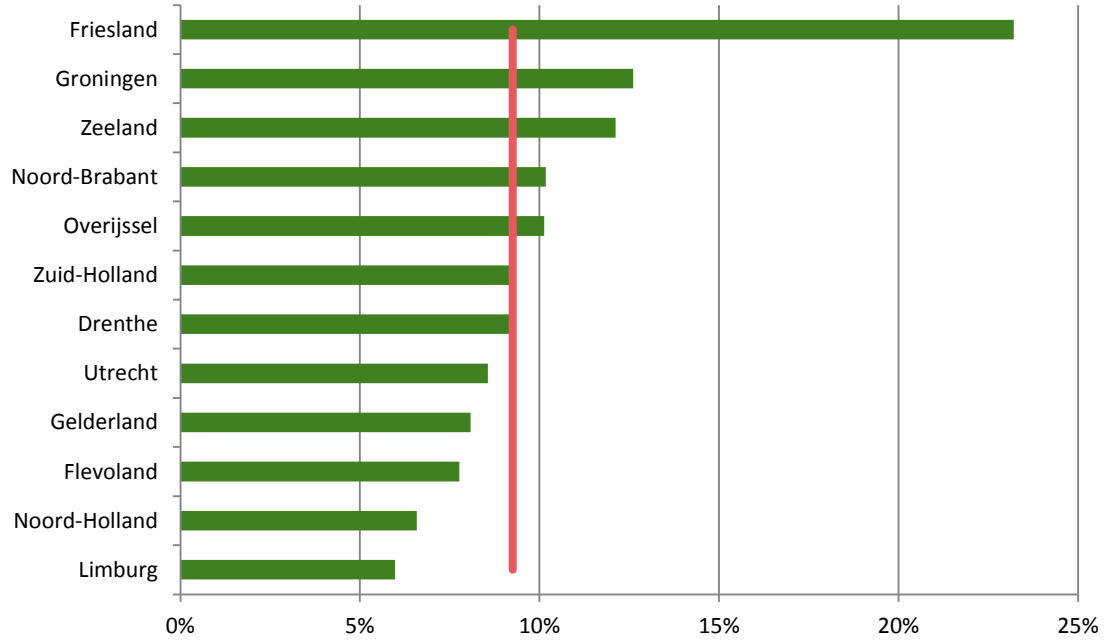
Bron: dVi 2012.

- Flevoland kent een naar verhouding grote voorraad corporatiewoningen met een huur boven de aftoppingsgrens, en dit segment is in Flevoland ook aanmerkelijk toegenomen in de periode begin 2008 - eind 2012. Het blijkt dat in Flevoland naar verhouding ook het vaakst woningen met een huur boven de aftoppingsgrens worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen lager dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag. Gemiddeld in Nederland gebeurde dit in 2012 bij 23% van de toewijzingen aan huishoudens met een laag inkomen, in Flevoland was dat 36%. Dit hangt mede samen met de samenstelling van de woningvoorraad in de provincie. Flevoland kent naar verhouding een hoog aandeel grote en kwalitatief goede woningen met een hoge maximale huur en daarmee veel ruimte om huren bij mutatie op te trekken. In Flevoland liggen de feitelijke huren gemiddeld dichter bij de maximale huur dan in de meeste andere provincies[2].
- Ook in Gelderland en Noord-Holland wordt naar verhouding vaak niet-passend toegewezen.
- In Utrecht en Zuid-Holland, twee provincies met een groot aandeel corporatiewoningen met een huur boven de aftoppingsgrens, wordt juist (beduidend) minder vaak dan gemiddeld te duur toegewezen. Een groot aandeel dure huurwoningen betekent dus niet zonder meer dat er veel niet-passend wordt toegewezen.

Behalve te duur kan ook te goedkoop niet-passend worden toegewezen. Dit is het geval als een woning met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens wordt toegewezen aan een huishouden met een inkomen hoger dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag. Dit gaat ten koste van de beschikbaarheid van woningen voor de doelgroep.

[2] Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2012, p15, Companen.

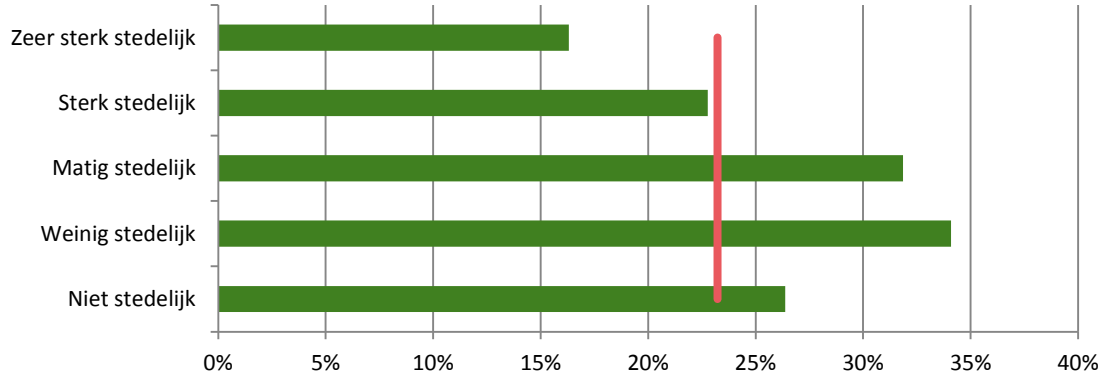
Figuur 2.4: Aandeel te goedkope woningtoewijzingen door corporaties aan huishoudens met een hoger inkomen (hoger dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag), naar provincie en Nederlands gemiddelde, 2012



Bron: dVi 2012.

- Te goedkoop niet-passend toewijzen komt beduidend minder vaak voor dan te duur niet-passend toewijzen.
- Met uitzondering van de provincie Friesland zijn er geen hele grote verschillen tussen de provincies.
- In Friesland wordt in bijna een kwart van de woningtoewijzingen een woning met een goedkope huur toegewezen aan een huishouden met een inkomen hoger dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag. Tegelijk wordt er in Friesland maar in weinig gevallen te duur toegewezen. Dit duidt op een overschot aan betaalbare huurwoningen in Friesland.

Figuur 2.5: Aandeel te dure woningtoewijzingen door corporaties aan huishoudens met een laag inkomen (lager dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag), naar verstedelijkingsgraad en Nederlands gemiddelde, 2012



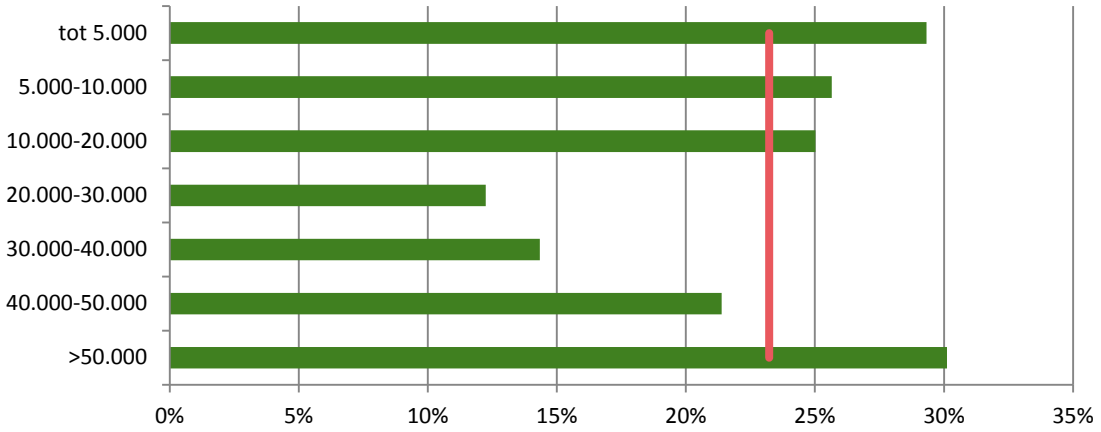
Bron: dVi 2012.

- In de vorige paragraaf is gebleken dat in de meer stedelijke gebieden in Nederland het aandeel corporatiewoningen met een huur tussen de aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens hoger is dan

gemiddeld. Het blijkt echter dat in zeer sterk stedelijke gebieden beduidend minder vaak dan gemiddeld te duur niet-passend wordt toegewezen.

- Te duur niet-passend toewijzen vindt juist vaker plaats in matig en weinig stedelijke gebieden. Dit zijn de suburbane en dorpse woonmilieus.

Figuur 2.6: Aandeel te dure woningtoewijzingen door corporaties aan huishoudens met een laag inkomen (lager dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag), naar corporatiegrootte (woningen) en Nederlands gemiddelde, 2012



Bron: dVi 2012.

- De kleinste en de grootste woningcorporaties wezen in 2012 naar verhouding veel woningen te duur niet-passend toe. Bij corporaties met een omvang tot 5.000 woningen lag het aandeel te duur toegewezen woningen op bijna 30%. Hetzelfde geldt voor corporaties met een omvang van meer dan 50.000 woningen.
- Corporaties met een omvang van 20.000 - 40.000 woningen wezen naar verhouding juist minder vaak te duur toe.

Tabel 2.3: Ontwikkeling van het aandeel te dure woningtoewijzingen aan huishoudens met een laag inkomen (lager dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag), naar provincie en Nederland als geheel, 2008 - 2012

Provincie	2008	2012	2008 – 2012 (procentpunt)
Flevoland	10%	36%	26%
Gelderland	8%	31%	23%
Drenthe	4%	23%	19%
Noord-Brabant	6%	25%	19%
Groningen	5%	22%	17%
Noord-Holland	13%	29%	16%
Utrecht	7%	22%	15%
Limburg	7%	22%	15%
Overijssel	10%	25%	15%
Zeeland	9%	19%	10%
Friesland[1)]	8%	16%	8%
Zuid-Holland	9%	16%	7%
Nederland	**8%**	**23%**	**15%**

1) Exclusief woningvoorraad 2008 Elkien wegens ontbreken gegevens.
Bron: dVi 2008 en 2012.

- In de provincie Flevoland werd in 2012 zoals beschreven het vaakst te duur toegewezen. In 36% van de toewijzingen aan huishoudens met een laag inkomen werd een woning toegewezen met een huur boven de aftoppingsgrens. Flevoland heeft ook de grootste sprong doorgemaakt in het niet-passend toewijzen. In 2008 was 10% van de toewijzingen aan huishoudens met een laag inkomen te duur, in 2012 was dit opgelopen naar 36%. Een stijging met 26 procentpunt.
- Ook in Gelderland was sprake van een fors bovengemiddelde toename van het aandeel te dure toewijzingen aan huishoudens met een laag inkomen.
- In Noord-Holland was de stijging minder groot, maar werd in 2008 al bovengemiddeld vaak te duur toegewezen.

Tabel 2.4: Ontwikkeling van het aandeel te dure woningtoewijzingen aan huishoudens met een laag inkomen (lager dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag), naar verstedelijkingsgraad en Nederland als geheel, 2008 – 2012[1)]

Verstedelijkingsgraad	2008	2012	2008 - 2012 (procentpunt)
Zeer sterk stedelijk	9%	16%	7%
Sterk stedelijk	8%	23%	14%
Matig stedelijk	8%	32%	24%
Weinig stedelijk	9%	34%	25%
Niet stedelijk	8%	26%	18%
Nederland	**8%**	**23%**	**15%**

1) Exclusief woningvoorraad 2008 Elkien wegens ontbreken gegevens.
Bron: dVi 2008 en 2012.

- De toename van het niet-passend te duur toewijzen is tussen 2008 en 2012 verreweg het sterkst geweest in de gebieden met een matig- en een weinig stedelijk karakter, de suburbane en dorpse woonmilieus.

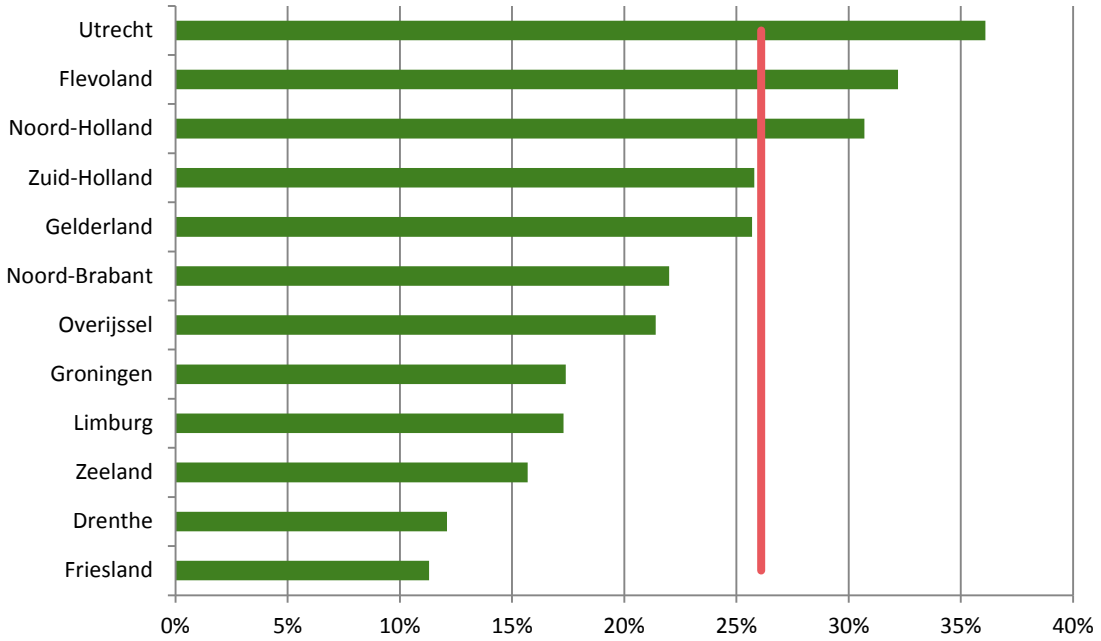
- In de zeer stedelijke gebieden is de toename van het aandeel te dure toewijzingen aan huishoudens met een laag inkomen juist naar verhouding beperkt gebleven (hoewel nog steeds bijna een verdubbeling).

Feitelijke en beleefde krapte op de huurwoningenmarkt

Het voorgaande in beschouwing nemend ontstaat het beeld dat de toename van het niet-passend te duur toewijzen zich weliswaar heeft voorgedaan in (vrijwel) alle woningmarktgebieden, maar zich concentreert in de matig en weinig stedelijke gebieden in regio's met een naar verhouding hoge druk op de woningmarkt. Gebieden met grote, kwalitatief goede woningen, vaak eengezinswoningen, met een hoge maximale huur en dus veel ruimte voor huurverhoging. Ruimte die meer dan in het verleden benut kan worden door de boven-inflatoire huurverhogingen. Een nadere analyse onderschrijft dit. Corporaties met naar verhouding veel eengezinswoningen en naar verhouding veel nieuwere woningen met een hogere kwaliteit, wijzen vaker dan gemiddeld te dure woningen toe aan huishoudens die op grond van hun inkomen een beroep kunnen doen op huursubsidie. Corporaties met een ouder bezit waarop het aandeel meergezinswoningen hoger is, wijzen gemiddeld minder vaak te duur niet-passend toe.

Een analyse op het WoON2012 wijst uit dat er meer dan voldoende huurwoningen zijn in het segment tot de aftoppingsgrens, in relatie tot het aantal huishoudens dat op grond van het inkomen een beroep kan doen op huurtoeslag. Deze verhouding is in de provincies in het westen van het land nog gunstiger voor huurders dan in veel van de andere provincies. Toch ervaren woningzoekenden die actief of zelfs urgent op zoek zijn naar een huurwoning in een deel van het land een veel grotere krapte op de woningmarkt dan elders. Niet omdat er niet genoeg (in de eigen beleving) betaalbare woningen zijn, maar omdat er niet genoeg betaalbare woningen beschikbaar komen. In het WoON is gevraagd wat de reden is dat woningzoekenden er nog niet in zijn geslaagd om een passende woning te vinden. Twee belangrijke redenen die zijn terug te voeren op krapte op de woningmarkt zijn dat het beschikbare aanbod te duur is en dat er te weinig beschikbaar aanbod is, waardoor de wachttijd te lang is.

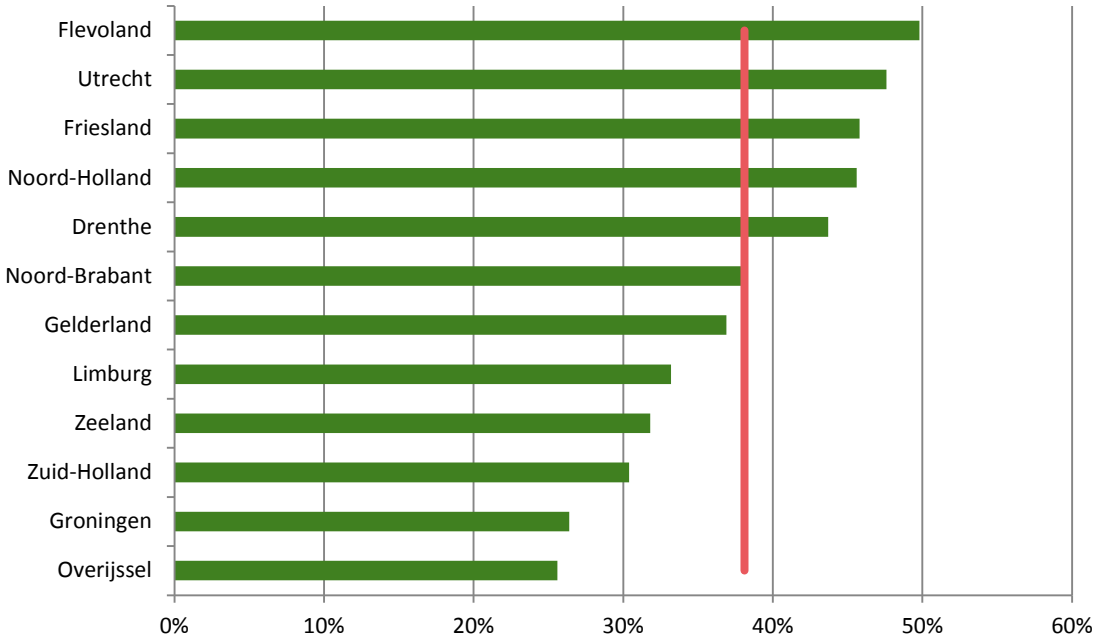
Figuur 2.7: Aandeel actief en urgent woningzoekenden dat er vanwege het ontbreken van betaalbaar aanbod nog niet in is geslaagd een passende huurwoning te vinden, naar provincie en Nederland, 2012.



Bron: WoON2012.

- In de provincies Utrecht, Flevoland en Noord-Holland is het aandeel actief en urgent woningzoekenden dat zich richt op de huursector en geen passende woning kan vinden omdat het aanbod als te duur wordt ervaren hoger dan gemiddeld in Nederland. Deze provincies staan ook in de top 5 van de provincies met het hoogste aandeel huurwoningen met een huur boven de aftoppingsgrens.

Figuur 2.8: Aandeel actief en urgent woningzoekenden dat er vanwege lange wachttijden nog niet in is geslaagd een passende huurwoning te vinden, naar provincie en Nederland, 2012



Bron: WoON2012.

- Flevoland, Utrecht en Noord-Holland staan ook in de top 5 van provincies waar actief en urgent woningzoekende huurders er meer dan gemiddeld vanwege lange wachttijden niet in slagen een passende woning te vinden.
- Dit speelt overigens ook bovengemiddeld in Friesland en Drenthe.

De onderstaande tabel maakt inzichtelijk hoe de kwaliteit van woningen in gebieden met een verschillende verstedelijkingsgraad zich verhoudt tot het aandeel te dure woningtoewijzingen (zowel gerelateerd aan de totale voorraad gemuteerde corporatiewoningen als aan de groep huishoudens met een laag inkomen.

Tabel 2.5: Kwaliteit woningvoorraad en aandeel te dure woningtoewijzingen aan huishoudens met een laag inkomen (lager dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag), naar verstedelijkingsgraad en Nederland als geheel, 2012

Verstedelijkingsgraad	Gemiddeld aantal WWS-punten[1)]	Feitelijke huur t.o.v. maximale huur[1)]	Aandeel dure toewijzingen op de vrijgekomen voorraad	Aandeel dure toewijzingen aan huishoudens met een laag inkomen	Verschil
Zeer sterk stedelijk	131	73%	13%	16%	3%
Sterk stedelijk	140	68%	17%	23%	5%
Matig stedelijk	146	66%	22%	32%	10%
Weinig stedelijk	148	64%	23%	34%	11%
Niet stedelijk	145	64%	19%	26%	8%
Nederland	140	68%	18%	23%	6%

1) Benadering op basis van de in de dVi-bestanden beschikbare informatie op corporatieniveau. De gepresenteerde cijfers kunnen daarom afwijken van uitkomsten op basis van andere bronnen. Binnen de hier gebruikte bron geven de uitkomsten een goed beeld van de verschillen in woningkwaliteit en prijs-kwaliteitverhouding.

Bron: dVi 2012.

- In de zeer sterk stedelijke gebieden en sterk stedelijke gebieden is de kwaliteit van woningen, uitgedrukt in het aantal punten volgens het Woningwaarderingsstelsel (WWS) beduidend lager dan in de minder stedelijke gebieden. Vaak betreft het meergezinswoningen met een lagere kwaliteit (grootte) dan in minder stedelijke gebieden. De feitelijke huur die voor woningen in de (zeer) sterk stedelijke gebieden wordt betaald ligt wel dichter bij de maximale huur van de woningen dan in de minder stedelijke gebieden.
- In de zeer sterk stedelijke gebieden ligt het aandeel te dure toewijzingen beduidend lager dan gemiddeld in Nederland. Hier slagen corporaties er in om veel huishoudens met een laag inkomen passend te huisvesten. Dit hangt ook samen met de aard van de beschikbare woningvoorraad. Er is veel aanbod voor mensen met een laag inkomen. Wellicht speelt mee dat het in de grote steden gebruikelijker is om kleiner te wonen. In het volgende hoofdstuk zal blijken dat huurders met een laag inkomen zich, als de toewijzingsregels dat toestaan, vaak richten op grotere en luxere woningen als die worden aangeboden. Bij een groot, uniform aanbod van huurwoningen met een bescheidener kwaliteit is dit minder aan de orde.
- In de gebieden met een matig- en weinig stedelijk karakter is de gemiddelde kwaliteit van corporatiewoningen hoger. Het zijn vaak grotere eengezinswoningen en appartementen en hebben daardoor een naar verhouding hoog huurniveau. Deze woningen worden vaker dan gemiddeld te duur toegewezen. En huishoudens met een laag inkomen in deze gebieden krijgen (veel) vaker dan gemiddeld een te dure woning toegewezen. Het laat zich aanzien dat in minder stedelijke gebieden de kwaliteit en daarmee de prijs van het corporatiebezit minder goed aansluit bij de omvang van de groep huishoudens met een laag inkomen.

2.3 Samenvattende conclusies

- In de provincies met een meer gespannen woningmarkt is het aandeel corporatiewoningen met een huur boven de aftoppingsgrens hoger dan in provincies met een meer ontspannen woningmarkt.
- De toename tussen 1 januari 2008 en 31 december 2012 van het aandeel corporatiewoningen met een huur boven de aftoppingsgrens verschilt niet veel per provincie, zij het dat de groei in de drie noordelijke provincies is achtergebleven bij de rest van het land.

- Flevoland kent een naar verhouding grote voorraad corporatiewoningen met een huur boven de aftoppingsgrens, en dit segment is in Flevoland ook aanmerkelijk toegenomen in de periode begin 2008 - eind 2012. Het blijkt dat in Flevoland naar verhouding ook het vaakst woningen met een huur boven de aftoppingsgrens worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen lager dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag. Ook in Gelderland en Noord-Holland wordt naar verhouding vaak niet-passend toegewezen.
- Het blijkt dat in zeer sterk stedelijke gebieden beduidend minder vaak dan gemiddeld te duur niet-passend wordt toegewezen. Te duur niet-passend toewijzen vindt juist vaker plaats in matig en weinig stedelijke gebieden. Dit zijn de suburbane- en dorpse woonmilieus.
- De toename van het niet-passend te duur toewijzen is tussen 2008 en 2012 ook verreweg het sterkst geweest in de gebieden met een matig- en een weinig stedelijk karakter, de suburbane en dorpse woonmilieus. In de zeer stedelijke gebieden is de toename van het aandeel te dure toewijzingen aan huishoudens met een laag inkomen juist naar verhouding beperkt gebleven (hoewel nog steeds bijna een verdubbeling).
- Het beeld ontstaat dat de toename van het niet-passend te duur toewijzen zich heeft geconcentreerd in de matig en weinig stedelijke gebieden in regio's met een naar verhouding hoge druk op de woningmarkt. Gebieden met grote, kwalitatief goede woningen, vaak eengezins-woningen, met een hoge maximale huur en dus veel ruimte voor huurverhoging. Een nadere analyse op het WoON leert dat actief en urgent woningzoekenden die zich richten op een huur-woning in de provincies Flevoland, Utrecht en Noord-Holland gemiddeld de meeste problemen ervaren met het vinden van een voor hen betaalbare woning binnen een voor hen aanvaardbare tijd.
- In de zeer sterk stedelijke gebieden slagen corporaties er in om veel huishoudens met een laag inkomen passend te huisvesten. Dit hangt ook samen met de aard van de beschikbare woning-voorraad. Er is veel aanbod voor mensen met een laag inkomen.
- In de gebieden met een matig- en weinig stedelijk karakter is de gemiddelde kwaliteit van corporatiewoningen hoger. Huishoudens met een laag inkomen in deze gebieden krijgen (veel) vaker dan gemiddeld een te dure woning toegewezen. Het laat zich aanzien dat in minder stedelijke gebieden de kwaliteit en daarmee de prijs van het vrijkomende corporatiebezit minder goed aansluit bij het inkomen van de groep huishoudens die behoren tot de aandachtsgroep.

3 Aandacht voor passend toewijzen bij gemeenten en woningcorporaties

In dit hoofdstuk wordt op basis van een aantal diepte-interviews met woningcorporaties en gemeenten in beeld gebracht hoe de toewijzing van huurwoningen is geregeld en wat dit betekent voor het passend toewijzen van huurwoningen, hoe corporaties en gemeenten beleidsmatig omgaan met de betaalbaarheid van het wonen en welke aandacht er is voor het beheersbaar houden van het gebruik van huurtoeslag.

3.1 Woonruimteverdelingsregels

In de werkgebieden van de corporaties waarmee is gesproken, worden regionale afspraken gemaakt over de woonruimteverdeling. Bij de inrichting van woonruimteverdelingsregels is de afgelopen jaren een verschuiving opgetreden van het hanteren van (soms zeer gedetailleerde) huur-inkomenstabellen naar een versimpeling van de regels. De wens om de ingewikkelde systemen te versimpelen wordt door de gesprekspartners expliciet onderschreven. Dit heeft er toe geleid dat eisen ten aanzien van lokale binding veelal zijn verdwenen; binnen de regio mag doorgaans iedereen reageren op het aangeboden woningaanbod. Soms zijn hierop uitzonderingen en wordt een deel van het vrijkomende aanbod gereserveerd voor 'lokaal maatwerk'. Ook eisen ten aanzien van het inkomen van de huurder zijn de laatste jaren verregaand versimpeld.
Het lijkt er op dat de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang, die bepaalt dat corporaties 90% van hun woningen met een huurprijs tot de huurtoeslaggrens toewijzen aan huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 34.678 (prijspeil 2014), de ontwikkeling van het versimpelen van de woonruimteverdelingsregels een duwtje in de rug heeft gegeven. Het afschaffen van de passendheidstoets en de instelling van de Tijdelijke regeling hebben er toe geleid dat de grens van € 34.678 bij gemeenten en corporaties waarmee is gesproken de algemeen toegepaste inkomensgrens is geworden binnen de woonruimteverdeling. Dit betekent dat alle woningzoekenden met een inkomen tot € 34.768 in aanmerking komen voor een huurwoning met een huur tot de huurtoeslaggrens van € 699,48 (prijspeil 2014). Het wordt aan de verantwoordelijkheid van de huurder gelaten om te bepalen of de huurprijs gezien de hoogte van het inkomen realistisch is.

3.2 Visie op betaalbaarheid van het wonen

Uit de gesprekken met woningcorporaties blijkt dat de inzet op het loslaten van inkomenseisen en het aan de huurder overlaten van de verantwoordelijkheid voor het kunnen betalen van de huur breed wordt gedragen. Het loslaten van de 'betutteling' wordt als een belangrijk goed gezien. Het is aan de huurders welk deel van het inkomen aan het wonen wordt besteedt en verschillende leefstijlen kunnen leiden tot verschillende keuzes daarin.
De betaalbaarheid van het wonen komt door de economische crisis bij de corporaties en gemeenten waarmee is gesproken momenteel weer steeds nadrukkelijker op de agenda. Veel huurders hebben te maken met een inkomensdaling en de boven-inflatoire huurverhogingen van de afgelopen jaren kunnen de betaalbaarheid verder onder druk zetten. Mede door nieuwe inzichten op basis van woonlasten-onderzoeken neemt de zorg over de betaalbaarheid van het wonen toe. Uit de gesprekken blijkt op dit

punt bij een aantal gemeenten en corporaties een grote bezorgdheid. De betaalbaarheid van het wonen heeft bij de meeste corporaties waarmee is gesproken inmiddels nadrukkelijk de aandacht, primair vanuit de zakelijke insteek van het borgen van de verhuurbaarheid en het voorkomen van betalingsachterstanden. Gemeenten signaleren dat kleinere, lokaal verankerde corporaties meer aandacht hebben voor de betaalbaarheid van het wonen vanuit een intrinsieke zorg voor hun huurders, terwijl grotere regionaal of bovenregionaal opererende corporaties zich zakelijker opstellen en op grotere afstand van de huurder staan.
Een deel van de gemeenten waarmee is gesproken geeft aan dat het wenselijk zou zijn dat de huur-inkomenstabel in een of andere vorm terugkeert. De corporaties zijn hierin meer terughoudend. Zij zetten doorgaans in op het vroegtijdig signaleren van problemen met de betaling van de huur en het treffen van maatregelen. Die variëren van het aanbieden van financiële coaching tot een zeer strikt incassobeleid. De maatregelen zijn gericht op het voorkomen van het ontstaan van huurachterstanden van meerdere maanden. De corporaties geven aan dat hier recent veel strikter mee wordt omgegaan dan in het verleden, en dat uitzichtloze financiële problemen voor huurders hierdoor vaak kunnen worden voorkomen.

3.3 Aandacht voor passend toewijzen

De meeste corporaties waarmee is gesproken houden intake- of adviesgesprekken met huurders als een woning wordt toegewezen. Een deel van de corporaties doet dit structureel, een deel als er zorgen zijn over de betaalbaarheid van de woning voor de betreffende huurder. Tijdens de adviesgesprekken wordt met de huurder gekeken naar de hoogte van de woonlasten in het licht van het inkomen. Corporaties signaleren een trend dat veel huurders vrij makkelijk de stap zetten naar een woning die, ook met huurtoeslag, voor hen moeilijk te betalen zal zijn. Vaak gaat men er van uit dat het financieel wel zal lukken als men na jaren eindelijk in aanmerking komt voor de gewenste woning (bijvoorbeeld van een flat naar een eengezinswoning kan verhuizen). Het beeld is dat huurders vaak kiezen voor de meest aantrekkelijke en daardoor duurste woning waar zij voor in aanmerking komen en aangeboden alternatieve woningen met een prijsstelling die beter bij het inkomen past, afwijzen. Over de hele breedte van de corporaties waarmee is gesproken, wordt gesignaleerd dat huurders vaak zeer kritisch en veeleisend zijn. Er worden voorbeelden genoemd van huurders met een inkomen rond bijstandsniveau die een huurwoning kiezen met een huur van meer dan € 600, waarbij bijna de helft van de huur vanuit de huurtoeslag wordt betaald. Huurders die terughoudend zijn in de afhankelijkheid van huurtoeslag zijn in de ervaring van de corporaties waarmee is gesproken zeldzaam. De uitkomsten van het enquêteonderzoek onder huurders, die in hoofdstuk 4 worden beschreven, onderschrijven dit beeld. De corporaties geven aan dat door het loslaten van de inkomenseisen in de woonruimteverdelingsregels en het ontbreken van de passendheidstoets hen de mogelijkheden ontbreken de passendheid van toewijzingen af te dwingen. Tegelijk lijkt een deel van hen ook geen groot voorstander van het opnieuw instellen van complexe inkomenseisen aan huurders, maar constateren zij wel dat huurders in hun ogen regelmatig te grote risico's nemen bij het accepteren van een woning en de geboden verantwoordelijkheid dus te licht opvatten. Dit speelt bijvoorbeeld bij starters die nog niet gewend zijn elke maand huur te moeten betalen, maar ook bij doorstromers die een stap naar een duurdere woning willen maken en er, wellicht tegen beter weten in, op vertrouwen dat het wel zal lukken. Overigens geldt, los van het ontbreken van toegespitste inkomenseisen in de lokale en regionale woonruimteverdelingsregels, voor woningcorporaties nog steeds de opdracht uit het BBSH om woningen met een huur tot de aftoppingsgrens zoveel mogelijk toe te wijzen aan huishoudens die op grond van hun inkomen een beroep kunnen doen op huurtoeslag.

Sommige corporaties waarmee is gesproken ervaren dat nieuwe huurders in toenemende mate snel in de problemen komen met de betaling van de huur. Het aandeel huurachterstanden bij nieuwe huurders is beduidend hoger dan bij huurders die al langer wonen. Men voorziet toenemende problemen op dit punt. Enkele corporaties waarmee is gesproken geven aan dat zij graag zouden zien dat de passendheidstoets weer zou worden ingesteld.
De Tijdelijke regeling biedt corporaties in zekere mate mogelijkheden om te sturen op het passender toewijzen van huurwoningen. Door de duurste woningen zoveel mogelijk toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen boven de € 34.678 kunnen zij er voor zorgen dat deze woningen minder worden toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen die in hoge mate afhankelijk zijn van huurtoeslag. Corporaties kunnen jaarlijks maximaal 10% van hun vrijkomende woningen met een huur onder de huurtoeslaggrens toewijzen aan huurders met een huishoudensinkomen boven de € 34.678.

3.4 Betaalbaarheid in het huurprijsbeleid

Na jaren van huurverhogingen op inflatieniveau, is sinds 2013 een huurverhoging van 1,5% boven het inflatiepercentage over het voorgaande jaar mogelijk. Daarnaast is de inkomensafhankelijke huurverhoging ingevoerd die het mogelijk maakt bij huurders met een inkomen boven de € 34.678 de huren extra te verhogen. De huren zijn mede daardoor in de afgelopen twee jaar aanmerkelijk sterker gestegen dan in de jaren daarvoor. Uit gegevens van het CBS[3] blijkt dat de huren sinds de aanpassing van het huurbeleid gemiddeld met 9% zijn gestegen. Uit analyses van Companen[4] blijkt dat woningcorporaties de afgelopen jaren veel vaker dan daarvoor huren harmoniseren tot boven de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag. In gebieden met een krappe woningmarkt komen streefhuren[5] voor van 95% of zelfs 98%. De extra ruimte die er is om de huurprijzen te laten stijgen, wordt in veel gevallen benut[6]. Corporaties waarmee is gesproken geven aan dat dit vanuit bedrijfseconomisch oogpunt noodzakelijk is, maar herkennen dat het druk legt op de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor huurders met een laag inkomen en op het beroep dat wordt gedaan op huurtoeslag.
Er wordt door corporaties waarmee is gesproken meer dan in het verleden gekeken naar mogelijkheden om de betaalbaarheid te verbeteren door het versoberen van het kwaliteitsniveau van woningen. Een deel van de corporaties onderzoekt de mogelijkheden om nieuwbouwwoningen kleiner en minder luxueus uit te voeren, zodat het ook weer mogelijk wordt nieuwbouwwoningen te verhuren met een huur onder de aftoppingsgrens. Bij appartementen is dit eenvoudiger te realiseren dan bij eengezinswoningen. De keuze voor het toevoegen van appartementen of eengezinswoningen wordt uiteraard sterk bepaald door de samenstelling van de eigen vastgoedportefeuille en de lokale marktsituatie in het werkgebied van de corporatie. Tevens sorteert men voor op een toename van het aantal kleine huishoudens in de toekomst. Een andere mogelijkheid voor corporaties om te werken aan de betaalbaarheid van hun woningen is uiteraard het verlagen van huren in de bestaande woningvoorraad. Bij de corporaties waarmee is gesproken werd deze strategie in de huidige periode niet toegepast, met uitzondering van het verlagen van huren bij mutatie van woningen die door de inkomensafhankelijke huurverhoging bij de vorige huurder een huur boven de liberalisatiegrens hadden

[3] CBS, Webmagazine, donderdag 4 september 2014
[4] Companen, Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2012 en 2013
[5] De verhouding tussen de feitelijke huur en de maximale huur volgens het Woningwaarderingsstelsel dat door corporaties in hun huurbeleid wordt nagestreefd.
[6] Soms wordt de huur van woningen bij mutatie geharmoniseerd tot boven de liberalisatiegrens en wordt de huur geliberaliseerd. Ook komt het voor dat door de inkomensafhankelijke huurverhoging de huur van zittende huurders uitstijgt boven de liberalisatiegrens. In dat geval heeft de verhuurder de keus de huur bij mutatie te liberaliseren of terug te brengen naar het gereguleerde gebied.

gekregen. De huren van die woningen worden dan teruggebracht naar het gereguleerde huursegment. Hoe structureel dit gebeurt is niet bekend.
Ook op het gebied van het planmatig woningonderhoud is bij een aantal corporaties waarmee is gesproken een versobering gaande. Deze wordt echter meer ingegeven door het beheersen van de bedrijfslasten dan door het betaalbaar houden van de huren.
Daarnaast geeft een deel van de corporaties waarmee is gesproken aan dat zij terughoudender dan in het verleden zijn met het slopen van woningen. Door woningen met een mindere kwaliteit langer in exploitatie te houden, neemt de beschikbaarheid van de betaalbare huurwoningvoorraad toe.

3.5 Afspraken tussen gemeenten en corporaties

Veel gemeenten maken afspraken met corporaties die werkzaam zijn binnen hun grenzen. Deze worden vaak formeel vastgelegd als prestatieafspraken. Corporaties verantwoorden het werken volgens deze afspraken aan de gemeente. In de meeste gemeenten is sprake van een goede verhouding tussen gemeente en corporatie(s) en vindt daarnaast geregeld informele afstemming plaats. De onderwerpen die in prestatieafspraken worden vastgelegd, zijn sterk afhankelijk van de beleidsprioriteiten van gemeenten en wisselen daarom ook sterk. In de gesprekken met gemeenten en woningcorporaties is nagegaan in hoeverre de betaalbaarheid van het wonen, het passend toewijzen van huurwoningen en het beheersbaar houden van huurtoeslaggebruik onderdeel zijn van de afspraken tussen gemeenten en woningcorporaties. Afspraken over passend toewijzen zijn in de gemeenten waarmee is gesproken niet opgenomen in de prestatieafspraken met corporaties. Ook het beheersen van het gebruik van huurtoeslag is geen onderdeel van de afspraken. Wel worden afspraken gemaakt over de betaalbaarheid van het wonen. Die afspraken hebben doorgaans betrekking op de omvang van de kernvoorraad sociale huurwoningen, het aantal toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.678 en de huisvesting van speciale doelgroepen. Er lijkt echter wel een kentering aanstaande. Een aantal gemeenten en corporaties waarmee is gesproken geeft aan dat de betaalbaarheid van het wonen en het passend toewijzen weer nadrukkelijker op de agenda begint te komen en dat zij overwegen hier bij het opstellen van nieuwe prestatieafspraken meer aandacht aan te besteden. Sommige corporaties twijfelen daarbij duidelijk tussen het instellen van inkomensgrenzen of het achterwege laten van restricties maar huurders beter ondersteunen en coachen bij het beslissingsproces. Gemeenten lijken meer voorstander van het opnieuw invoeren van inkomenseisen.
Sommige gemeenten signaleren dat corporaties ruimte zoeken binnen de gemaakte afspraken en bijvoorbeeld nieuwe afspraken willen maken over de definitie van de kernvoorraad. In een van de gemeenten waarmee is gesproken was er een voorstel van de corporaties om de grens voor de kernvoorraad niet langer bij de aftoppingsgrens te leggen, maar op te trekken naar de liberalisatiegrens. Breder komt er uit sommige gemeenten waarmee is gesproken het geluid dat corporaties zich erg richten op het maximeren van huuropbrengsten en daarbij hun maatschappelijke positie wat uit het oog lijken te verliezen. Zo is er kritiek op het verkoopbeleid waarbij kwalitatief slechte woningen worden verkocht aan zittende huurders met lage inkomens die het onderhoud niet zullen kunnen betalen. In gebieden met een krappe woningmarkt is er bij gemeenten het beeld dat door de corporaties erg wordt ingezet op het verhogen van de kwaliteit van woningen zodat de huren kunnen worden opgetrokken; de markt kan het aan.

3.6 Verantwoordelijkheid met betrekking tot huurtoeslag-gebruik

Het beheersbaar houden van het gebruik van de huurtoeslag is geen aandachtspunt bij de gemeenten en corporaties waarmee is gesproken. Sinds het afschaffen van de passendheidstoets zijn zij het zicht op het huurtoeslaggebruik kwijtgeraakt. Het feit dat de huurtoeslag inmiddels door de Belastingdienst wordt overgemaakt aan de huurders en niet meer rechtstreeks aan de corporaties, versterkt dit verder. Dit is overigens pas sinds 1 januari 2014 het geval. Gemeenten en corporaties waarmee is gesproken zien huurtoeslaggebruik niet als hun verantwoordelijkheid, maar als een verantwoordelijkheid van de Rijksoverheid. De huurtoeslag is voor veel corporaties een instrument om de betaalbaarheid van het wonen te vergroten. Een van de corporaties gaf tijdens het gesprek aan dat het beperken van huurtoeslaggebruik de aandacht heeft omdat men verwacht bij toenemend huurtoeslaggebruik uiteindelijk zelf de rekening te zullen moeten betalen.
Wel zijn er bij corporaties waarmee is gesproken zorgen over het gemak waarmee huurders inzetten op dure huurwoningen die zij alleen met veel huurtoeslag kunnen betalen. Huurders realiseren zich volgens deze corporaties vaak niet dat zij hierdoor kwetsbaar zijn als de huurtoeslagregeling versoberd zou worden. Vanuit die invalshoek heeft huurtoeslaggebruik dus wel de aandacht.

3.7 Aandacht voor passend toewijzen vanuit de koepels

Toen de passendheidstoets werd afgeschaft hebben de koepelorganisaties van gemeenten (VNG) en corporaties (Aedes) schriftelijk aangegeven dat zij het belang van passend toewijzen en het beheersbaar houden van huurtoeslaggebruik blijvend onder de aandacht zouden brengen bij hun achterban. Bij de gemeenten en de corporaties waarmee is gesproken is nagegaan in hoeverre zij deze aandacht bij de koepels herkennen. Dat blijkt maar beperkt het geval te zijn, waarbij moet worden aangetekend dat niet alle gesprekspartners ten tijde van het afschaffen van de passendheidstoets op hun huidige positie zaten en over de eerste tijd na het afschaffen niet goed kunnen oordelen. Ook moet worden aangetekend dat een deel van de gesprekspartners twijfelt of collega's meer horen vanuit de koepelorganisaties. De corporaties waarmee is gesproken geven aan dat er vanuit Aedes wel veel aandacht is voor de ontwikkeling van de huurprijzen en de betaalbaarheid van het wonen, maar niet direct in relatie tot het passend toewijzen van woonruimte en het beheersen van het huurtoeslag-gebruik. De voorzichtige conclusie op basis van de gesprekken is dat er vanuit de VNG en Aedes weinig actief aandacht is en wordt gevraagd voor deze zaken.

3.8 Overige punten

- Gemeenten waarmee is gesproken zijn kritisch op de rol van de Rijksoverheid bij de ontwikkelingen op de woningmarkt in het algemeen en de sociale huursector in het bijzonder. Men is soms zeer kritisch op de rol van de Rijksoverheid bij "het escaleren van de problemen met de betaalbaarheid van het wonen". "Veel beleid vanuit de Rijksoverheid heeft het effect dat er minder passend wordt toegewezen". Men ziet het toenemende gebruik van huurtoeslag als een direct effect van het Rijksbeleid.
- Een aantal van de gesprekspartners bij corporaties geeft aan gevoelig te zijn voor financiële sancties. Zij geven aan dat het instellen van eisen ten aanzien van passend toewijzen, gecombineerd

met financiële sancties die ook daadwerkelijk worden gehandhaafd, hen zou bewegen meer passend toe te wijzen.

- Ook geven de corporaties aan dat een ingrijpende aanpassing van het huurtoeslagsysteem voor hen reden zou zijn het huurbeleid aan te passen, anders te gaan toewijzen of zelfs fundamentele wijzigingen aan te brengen in de bedrijfsvoering. Als de huurtoeslag bijvoorbeeld beperkt zou worden tot huurwoningen met een huur tot de aftoppingsgrens, zou dat voor een deel van de verhuurders waarmee is gesproken in theorie reden kunnen zijn het dure bezit te verkopen en de opbrengsten in te zetten om huishoudens met lage inkomens te huisvesten. Er wordt ook gewezen op de problemen die dit met zich zou meebrengen voor de huishoudens met een middeninkomen. Andere corporaties redeneren juist dat een dergelijke ontwikkeling zou betekenen dat te weinig huurders in staat zouden zijn een woning bij hen te huren en dat dit hen zou dwingen zich meer op het duurdere segment te richten.

3.9 Samenvattende conclusies

- Ingegeven door de wens om ingewikkelde huur-inkomenstabellen te versimpelen en huurders meer eigen verantwoordelijkheid te geven bij het maken van de afweging welke huur past bij het inkomen (afstappen van de 'betutteling') zijn in de meeste woonruimteverdelingssystemen inkomenseisen en bindingseisen afgeschaft. Vaak is wel een deel van de voorraad gereserveerd voor 'lokaal maatwerk'.
- De enige eis ten aanzien van het inkomen die overal geldt is de € 34.678-grens. Dit betekent dat vrijwel overal elk huishoudens met een inkomen onder die grens in aanmerking komt voor een corporatiewoning met een huur onder de huurtoeslaggrens (€ 699,48), ongeacht of men een inkomen op bijstandsniveau heeft of een inkomen vlak onder de maximumgrens.
- De corporaties geven aan dat door het loslaten van de inkomenseisen in de woonruimte-verdelingsregels en het ontbreken van de passendheidstoets hen de mogelijkheden ontbreken de passendheid van toewijzingen af te dwingen.
- Dit is overigens niet geheel correct; los van het ontbreken van toegespitste inkomenseisen in de lokale en regionale woonruimteverdelingsregels, geldt voor woningcorporaties nog steeds de opdracht uit het BBSH om woningen met een huur tot de aftoppingsgrens zoveel mogelijk toe te wijzen aan huishoudens die op grond van hun inkomen een beroep kunnen doen op huurtoeslag.
- De Tijdelijke regeling, die bepaalt dat corporaties 90% van hun vrijkomende bezit met een huur onder de liberalisatiegrens moeten toewijzen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 34.678, biedt corporaties in zekere mate mogelijkheden om te sturen op het passender toewijzen van huurwoningen. Door de duurste woningen zoveel mogelijk toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen boven de € 34.678 kunnen zij er voor zorgen dat deze woningen minder worden toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen die in hoge mate afhankelijk zijn van huurtoeslag. Dit kan de keuzemogelijkheden van huishoudens met een laag inkomen overigens wel beperken.
- Woningcorporaties signaleren dat huurders met lage inkomens vaak hoge eisen stellen ten aanzien van hun woning en kiezen voor een woning met een hoge huur waarbij zij een groot beroep doen op de huurtoeslag. De uitkomsten van het enquêteonderzoek onder huurders die in het volgende hoofdstuk worden beschreven, onderschrijven dit beeld.
- Corporaties benutten in veel gevallen de mogelijkheid de huren meer te verhogen dan in de jaren met inflatievolgend huurbeleid. Corporaties waarmee is gesproken geven aan dat dit vanuit bedrijfseconomisch oogpunt noodzakelijk is, maar herkennen dat het druk legt op de

beschikbaarheid van betaalbare woningen voor huurders met een laag inkomen en op het beroep dat wordt gedaan op huurtoeslag. Gemeenten geven aan dat veel corporaties wel erg de focus leggen op het maximeren van huuropbrengsten.

- Uit de gesprekken komt het beeld naar voren dat woningcorporaties de betaalbaarheid van het wonen in de eerste plaats als een zakelijk belang zien. Men wil het risico op huurderving minimaliseren. De huurtoeslag is voor veel corporaties een instrument om de betaalbaarheid van het wonen te vergroten, maar biedt tevens ruimte om huurniveaus te verhogen.
- Door de economische crisis komt de betaalbaarheid van het wonen bij veel gemeenten en woningcorporaties weer nadrukkelijker op de agenda. Diverse organisaties waarmee is gesproken geven aan dat het wenselijk zou zijn weer striktere inkomenseisen te gaan stellen bij woning-toewijzing. Op dit moment is er in prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties weinig aandacht voor het passend toewijzen. De verwachting van veel gesprekspartners is dat dat bij het vernieuwen van afspraken veel explicieter het geval zal zijn.
- Er wordt door corporaties waarmee is gesproken meer dan in het verleden gekeken naar mogelijk-heden om de betaalbaarheid te verbeteren door het versoberen van het kwaliteitsniveau van woningen. Een deel van de corporaties onderzoekt de mogelijkheden om nieuwbouwwoningen kleiner en minder luxueus uit te voeren, zodat het ook weer mogelijk wordt nieuwbouwwoningen te verhuren met een huur onder de aftoppingsgrens.
- Het beheersbaar houden van het gebruik van de huurtoeslag is geen aandachtspunt bij de gemeenten en corporaties waarmee is gesproken. Zij zien huurtoeslaggebruik niet als hun verantwoordelijkheid, maar als een verantwoordelijkheid van de Rijksoverheid.
- Het lijkt er op basis van de gehouden gesprekken op dat er vanuit de VNG en Aedes weinig actief aandacht is en wordt gevraagd voor het belang van passend toewijzen om het huurtoeslaggebruik beheersbaar te houden.

4 Beleving passendheid huren en huurtoeslag-gebruik huurders

In de voorgaande hoofdstukken is de ontwikkeling van het passend toewijzen van woningen en de aandacht die dit heeft bij woningcorporaties en gemeenten uitgebreid belicht. Dit hoofdstuk zoomt in op de huurders die het betreft. Hoe beleven zij de hoogte van hun huur in relatie tot hun inkomen en hun overige woonlasten en vaste lasten? Welke alternatieven hadden zij bij de keuze voor hun huidige woning? In hoeverre maken zij gebruik van huurtoeslag en in welke mate zijn zij daarvan afhankelijk?

Om de uitkomsten van de enquête op de juiste wijze te kunnen interpreteren, is het van belang inzicht te hebben in deze groep huurders. De groep huurders die in het kader van dit onderzoek is bevraagd, is geen willekeurige doorsnede van huurders in Nederland. Er is een selectie gemaakt van huurders die op grond van hun inkomen en hun woonsituatie grotendeels in aanmerking komen voor huurtoeslag[7]. Bovendien zijn het huurders die in de afgelopen drie jaar in hun huidige woning zijn komen wonen, omdat de inschatting is dat huurders die al langer in hun huidige woning wonen zich de afwegingen bij de keuze voor de woning en de toewijzing minder goed kunnen herinneren. Huishoudens die in niet-zelfstandige woonvormen wonen zijn uitgesloten van het onderzoek (zij komen niet in aanmerking voor huurtoeslag). Hetzelfde geldt voor studenten. In bijlage 3 wordt een uitgebreidere schets gegeven van de achtergrondkenmerken van de onderzochte groep huurders.

4.1 Huur en huurtoeslaggebruik

In deze paragraaf wordt een korte schets gegeven van de huren van de onderzochte huurdersgroepen en van hun huurtoeslaggebruik.

Tabel 4.1: Huurders met een inkomen lager dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag. Huidige maandelijkse kale huur, 2014

	Alleenstaand tot 65 jaar	Meerpersoons tot 65 jaar	65+ (alleenstaand of meerpersoons)
Minder dan € 400	17%	5%	5%
€ 400 tot € 450	19%	9%	3%
€ 450 tot € 500	13%	13%	14%
€ 500 tot € 550	19%	16%	21%
€ 550 tot € 600	12%	17%	20%
€ 600 tot € 700	16%	29%	31%
€ 700 of meer	4%	11%	6%
Totaal	**100%**	**100%**	**100%**

Bron: Enquête Companen, 2014.

- Van de ondervraagde huurders heeft 20% (alleenstaanden tot 65 jaar) tot ruim een derde (meerpersoonshuishoudens tot 65 jaar en senioren) een huur boven de bovenste aftoppingsgrens.

[7] Hierbij is rekening gehouden met het feit dat in de maximaal drie jaar sinds het betrekken van de huidige huurwoning het inkomen kan zijn gestegen. Daarom is bij de selectie van huurders voor de enquête een wat ruimere inkomensgrens aangehouden (op het moment van enquêteren).

Tabel 4.2: Huurders met een inkomen lager dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag. Gebruik huurtoeslag, 2014

	Alleenstaand tot 65 jaar	Meerpersoons tot 65 jaar	65+ (alleenstaand of meerpersoons)
Ja	72%	66%	62%
Nee, daar heb ik geen recht op	26%	31%	31%
Nee, ik weet niet hoe ik dat moet aanvragen	2%	2%	5%
Nee, ik weet niet wat dat is	0%	1%	2%
Totaal	**100%**	**100%**	**100%**

Bron: Enquête Companen, 2014.

- Een aanzienlijk deel van de ondervraagde huishoudens maakt gebruik van huurtoeslag. Bij de alleenstaande huishoudens is het huurtoeslaggebruik het hoogst. Een kwart tot een derde van de ondervraagden geeft aan geen recht te hebben op huurtoeslag. Deels heeft dit te maken met de beschreven selectie van de onderzoeksgroep en hebben deze huurders inmiddels een inkomensontwikkeling doorgemaakt waardoor zij geen recht meer hebben op huurtoeslag. Deels zal het gaan om mensen die wel recht hebben op huurtoeslag, maar hiervan niet op de hoogte zijn.

Tabel 4.3: Huurders met een inkomen lager dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag. Bedrag huurtoeslag, 2014

	Alleenstaand tot 65 jaar	Meerpersoons tot 65 jaar	65+ (alleenstaand of meerpersoons)
Tot en met € 25	1%	3%	0%
€ 26-50	2%	1%	0%
€ 51-100	8%	7%	8%
€ 101-200	38%	28%	27%
€ 201-300	43%	59%	51%
> € 300	8%	2%	14%
Totaal	**100%**	**100%**	**100%**

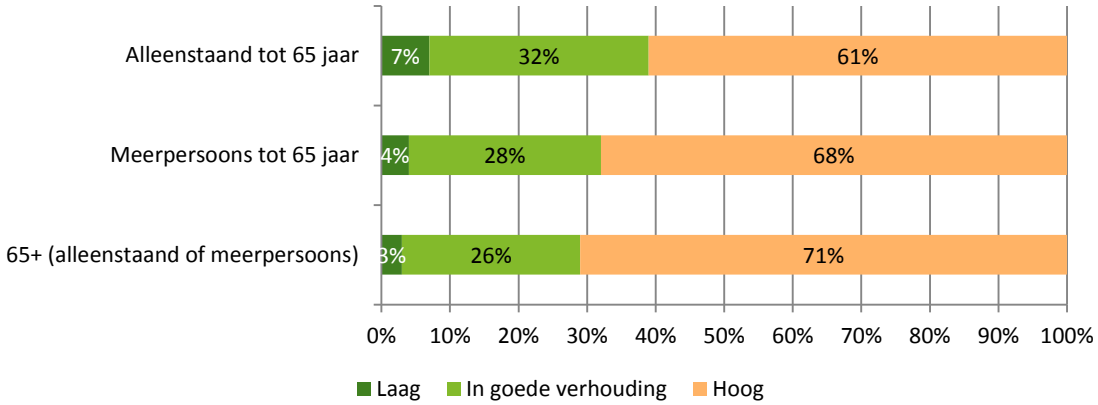
Bron: Enquête Companen, 2014.

- Als men huurtoeslag ontvangt, gaat het vaak om aanzienlijke bedragen. Van de ondervraagde huishoudens ontvangt zo'n 90% meer dan € 100 per maand aan huurtoeslag. Ongeveer de helft (alleenstaanden) tot 60% (overige huishoudens) ontvangt minstens € 200 huurtoeslag per maand. Van de senioren ontvangt 14% € 300 of meer huurtoeslag per maand.

4.2 Afwegingen bij de woningkeuze

In het vorige hoofdstuk is gebleken dat huurders in de beleving van woningcorporaties hun financiële mogelijkheden vaak rooskleurig inschatten en kiezen voor een woning met een hoge huur in verhouding tot het inkomen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de beleving van huurders op dit punt. Daarbij wordt ook gekeken naar hun keuzemogelijkheden en de afwegingen die zij maken bij de keuze voor een woning.

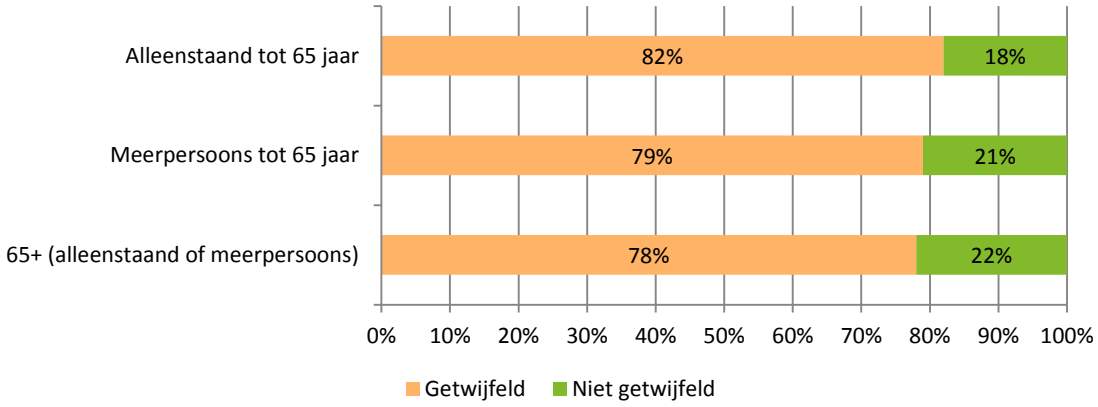
Figuur 4.1: Huurders met een inkomen lager dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag. Beleving hoogte aanvangshuur in relatie tot het toenmalige inkomen, 2014



Bron: Enquête Companen, 2014.

- De ondervraagde huishoudens hebben de aanvangshuur vaak als hoog ervaren. Een kwart tot een derde vond de aanvangshuur een goede verhouding tot het toenmalige inkomen.
- Alleenstaande huishoudens onder de 65 jaar zijn wat vaker van mening dat de aanvangshuur laag of goed passend is dan de andere huurdersgroepen.

Figuur 4.2: Huurders met een inkomen lager dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag. Mate waarin men heeft getwijfeld of men aanvangshuur kon betalen, 2014

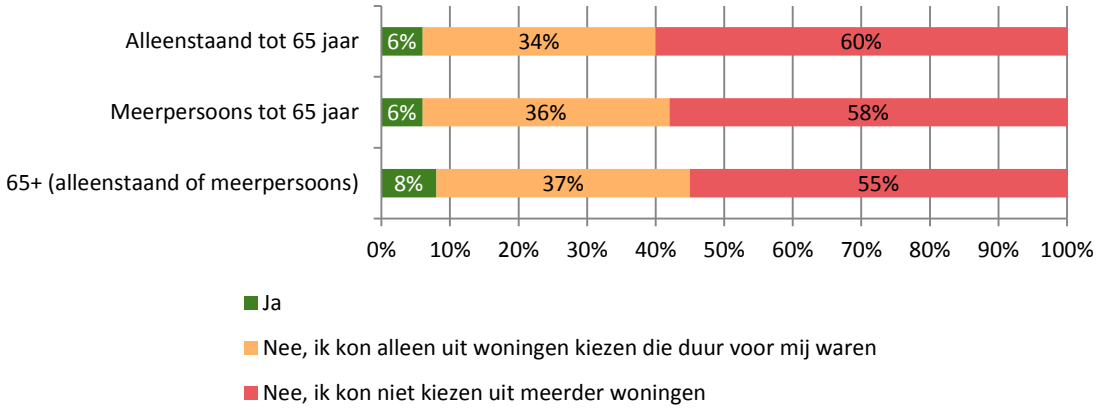


Bron: Enquête Companen, 2014.

- Een grote meerderheid van de huurders die de aanvangshuur hoog vonden, geeft aan bij het accepteren van de woning wel getwijfeld te hebben of men de huur wel zou kunnen betalen.
- Dit speelt bij alle onderscheiden huurdersgroepen.

In dit licht is het van belang te weten in hoeverre deze huurders bij het zoeken naar hun huidige woning de mogelijkheid hadden te kiezen uit meerdere woningen en of er goedkopere alternatieven voorhanden waren.

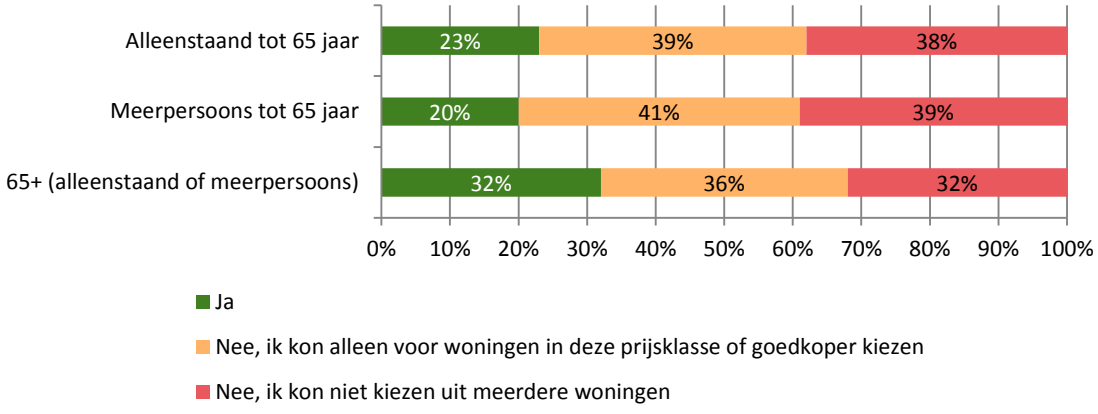
Figuur 4.3: Huurders met een inkomen lager dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag. Mogelijkheid een goedkopere woning te kiezen, 2014



Bron: Enquête Companen, 2014.

- Een groot deel van de ondervraagde huurders die de aanvangshuur hoog vonden, geeft aan dat zij geen alternatieven hadden en alleen de woning waar zij nu wonen konden accepteren. Het gaat om meer dan de helft van deze huurders. Het is overigens niet zeker hoe zij dit hebben geïnterpreteerd in relatie tot de gewenste kwaliteit.
- Ruim een derde van deze huurders geeft aan dat zij wel keuzemogelijkheden hadden, maar dat de alternatieven voor hen niet betaalbaar waren.
- Slechts een beperkt deel van de huurders die de aanvangshuur hoog vonden, had ook de mogelijkheid om te kiezen voor een goedkopere woning.
- Deze uitkomsten moeten worden bezien in het licht van de constatering van veel woningcorporaties dat veel huurders inzetten op een hoge kwaliteit (woningtype en uitrustingsniveau) en een woning kiezen die voor hen welllicht te duur is. Men zet in op een bepaald woningsegment en een verbetering van de woonkwaliteit. Binnen het gekozen kwaliteitsniveau zijn dan geen goedkopere alternatieven beschikbaar.

Figuur 4.4: Huurders met een inkomen lager dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag. Mogelijkheid een duurdere woning te kiezen, 2014



Bron: Enquête Companen, 2014.

- De huurders die de aanvangshuur van hun huidige woning passend of laag vonden, hadden in de eigen beleving meer keuzemogelijkheden. Maar vaak betrof dat alleen woningen in dezelfde prijsklasse of in een lagere prijsklasse.

- Van de ondervraagde huurders die de aanvangshuur laag of passend vonden, had 20% (meerpersoonshuishoudens onder de 65 jaar) tot 32% (huishoudens boven de 65 jaar) ook de keuze uit duurdere woningen.

In de vragenlijst (zie bijlage 5) zijn vragen opgenomen naar de redenen om bij aanwezigheid van een goedkoper alternatief toch voor een duurdere woning te kiezen en vice versa. Het aantal respondenten dat in de eigen beleving keuzemogelijkheden had en dus de betreffende vragen heeft ingevuld is echter te klein om betrouwbaar de uitkomsten op dit punt in beeld te kunnen brengen.

4.3 Huurtoeslag

Veel van de onderzochte huurders zouden op grond van hun huidige inkomen op het moment van het aanvaarden van hun woning recht op huurtoeslag moeten hebben gehad. De huurdersgroepen blijken ook in hoge mate een beroep te doen op huurtoeslag (zie paragraaf 4.1). Deze paragraaf gaat in op de invloed die de mogelijkheid om huurtoeslag te kunnen krijgen had op de keuze voor de huidige woning.

Tabel 4.4: Huurders met een inkomen lager dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag. Mate waarin men bij het aanvaarden van de woning wist dat men recht had op huurtoeslag, 2014

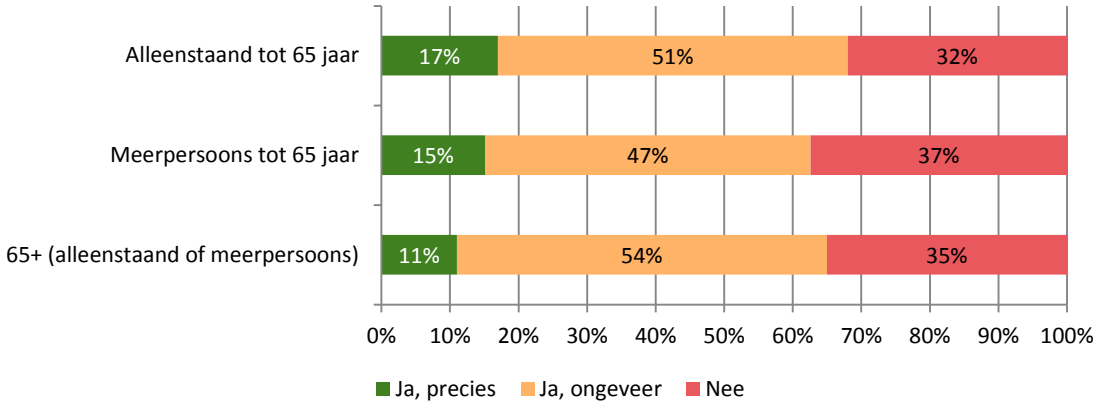
	Alleenstaand tot 65 jaar	Meerpersoons tot 65 jaar	65+ (alleenstaand of meerpersoons)
Ja, ik had recht op huurtoeslag	63%	65%	61%
Ja, ik had geen recht op huurtoeslag	21%	22%	22%
Nee, dat wist ik niet	14%	11%	13%
Dat weet ik niet	2%	2%	4%
Totaal	**100%**	**100%**	**100%**

Bron: Enquête Companen, 2014.

- Ruim 60% van de ondervraagde huurders was bij het aanvaarden van hun huidige woning op de hoogte van het feit dat zij recht hadden op huurtoeslag. Ruim 20% was van mening dat zij géén recht hadden op huurtoeslag.
- Opmerkelijk is dat een aanzienlijke groep niet wist of zij recht hadden op huurtoeslag. Het betreft rond de 15% van de onderzochte huurders.

Vervolgens is de vraag of men ook wist hoe hoog het bedrag aan huurtoeslag was waar men recht op had.

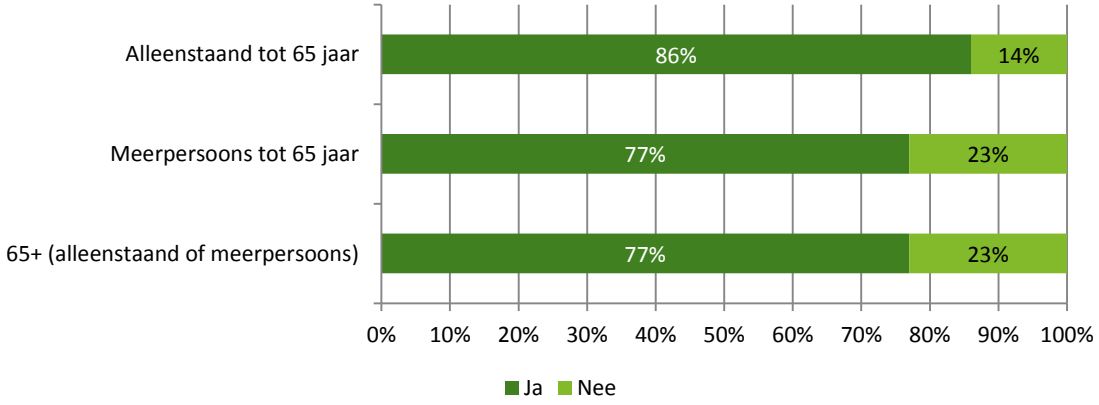
Figuur 4.5: Huurders met een inkomen lager dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag. Mate waarin men wist hoe hoog de huurtoeslag was waar men recht op had, 2014



Bron: Enquête Companen, 2014.

- Een aanzienlijk deel van de ondervraagde huurders (ruim een derde) die wisten dat zij recht hadden op huurtoeslag geeft aan dat zij niet wisten hoeveel huurtoeslag zij zouden kunnen krijgen.
- De meerderheid wist ongeveer, of zelfs precies, op hoeveel huurtoeslag zij recht hadden.

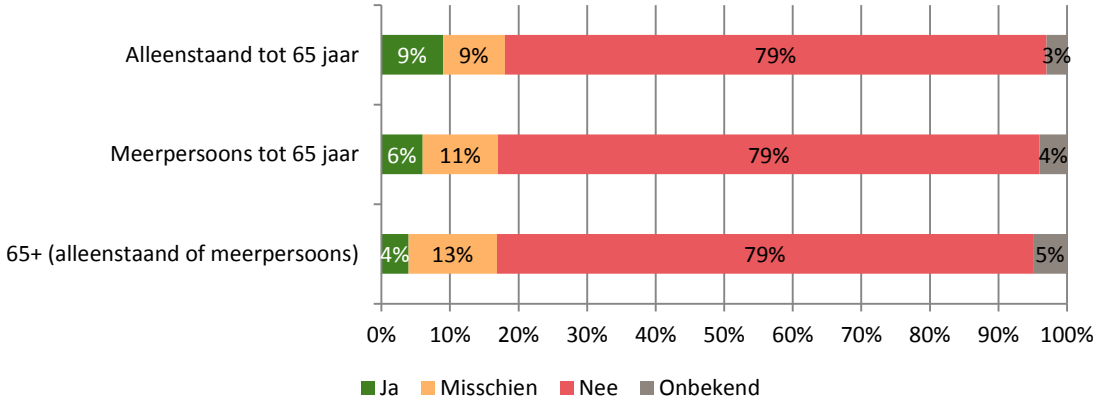
Figuur 4.6: Huurders met een inkomen lager dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag. Mate waarin de mogelijkheid om huurtoeslag te kunnen krijgen doorslaggevend was bij de keuze voor de woning, 2014



Bron: Enquête Companen, 2014.

- Van de groep huurders die wist dat zij recht hadden op huurtoeslag én die ongeveer wisten om welk bedrag aan huurtoeslag het ging, geeft de overgrote meerderheid aan dat de mogelijkheid om huurtoeslag te krijgen doorslaggevend was bij de keus voor de huidige woning.
- Er lijkt sprake van een discrepantie tussen het aandeel huurders dat op de hoogte was van de hoogte van het bedrag aan huurtoeslag waar men echt op had en de mate waarin de huurtoeslag doorslaggevend was bij de keuze voor de woning. Waarschijnlijk wordt dit verklaard door huurders die twijfelden of zij de huur zouden kunnen betalen en door de mogelijkheid van huurtoeslag, nog los van het bedrag, over de streep werden getrokken om de woning te accepteren.
- Los van het feit dat huurders naar eigen zeggen vaak weinig keuzemogelijkheden hebben bij het aanvaarden van een woning, lijkt deze uitkomst het beeld van woningcorporaties te onderschrijven dat huurders makkelijk gebruik maken van huurtoeslag en nauwelijks terughoudend zijn in het aanvaarden van de afhankelijkheid van huurtoeslag (zie ook paragraaf 3.3).

Figuur 4.7: Huurders met een inkomen lager dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag. Mate waarin het op het moment van het betrekken van de woning financieel mogelijk was de woning zonder huurtoeslag te huren, 2014



Bron: Enquête Companen, 2014.

- Deze bevinding wordt verder onderschreven door het belang dat huurtoeslag naar het oordeel van huurders heeft bij het mogelijk maken van het betrekken van hun woning; zo'n 80% van de ondervraagde huurders die bij het accepteren van de woning recht hadden op huurtoeslag geeft aan dat het voor hen op dat moment onmogelijk was de woning zonder huurtoeslag te huren.

Uit het voorgaande komt een beeld naar voren van een groep huurders die de huur als hoog ervaart in relatie tot het inkomen en die in hoge mate afhankelijk is van de huurtoeslag die zij ontvangt. Hoe verhoudt dit zich tot de ervaren kwaliteit van de woning?

Tabel 4.5: Huurders met een inkomen lager dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag. Oordeel huurprijs ten opzichte van kwaliteit van de woning, 2014

	Alleen-staand tot 65 jaar	Meer-persoons tot 65 jaar	65+ (alleen-staand of meerpersoons)
Goed, want…			
ik betaal een redelijke huur voor een goede woning	23%	15%	21%
ik betaal weinig huur en de kwaliteit van de woning is goed	2%	2%	1%
ik betaal best veel huur maar de kwaliteit van de woning is goed	19%	23%	30%
de kwaliteit is niet hoog maar ik betaal weinig huur	3%	2%	2%
Subtotaal	***47%***	***42%***	***54%***
Niet goed, want…			
ik betaal weinig huur maar de kwaliteit van de woning is laag	4%	2%	2%
ik betaal best veel huur en de kwaliteit van de woning is niet hoog	27%	38%	16%
de kwaliteit van de woning is goed, maar ik betaal ook erg veel huur	16%	15%	23%
Subtotaal	***47%***	***55%***	***41%***
Geen antwoord	6%	3%	5%
Totaal	**100%**	**100%**	**100%**

Bron: Enquête Companen, 2014.

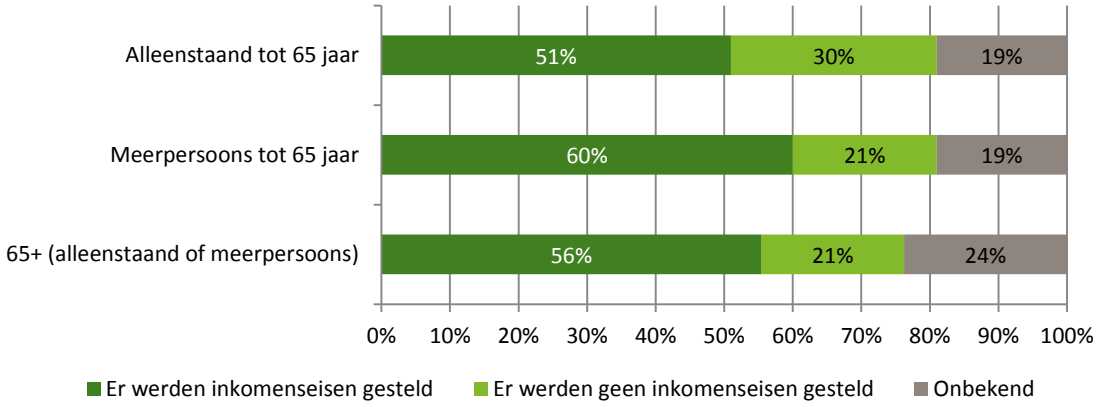
- Ruwweg de helft van de ondervraagde huurders is tevreden met de prijs-kwaliteitverhouding van hun woning. De andere helft is dat niet.

- Huishoudens boven de 65 jaar zijn vaker tevreden over de prijs-kwaliteitverhouding dan de jongere huishoudens. Zij ervaren de huur als redelijk tot hoog, maar de kwaliteit van de woning is goed. Overigens, bijna een kwart van deze groep huurders interpreteert de prijs-kwaliteitverhouding van de woning op deze gronden juist als negatief; de kwaliteit van de woning is goed, maar de huur is ook wel erg hoog.
- Bij de meerpersoonshuishoudens tot 65 jaar slaat de balans vaker door naar de negatieve kant. Meer dan de helft van de ondervraagde huurders in deze categorie ervaart de prijs-kwaliteit-verhouding van hun woning als minder gunstig. Bij deze groep gaat het vaak om een combinatie van een behoorlijk hoge huur en een woning die kwalitatief niet aan de wensen voldoet.
- Onder alleenstaande jongere huishoudens is de groep die van mening is een goede woning te huren voor een redelijke huur groot, maar is er een nog grotere groep die van mening is veel huur te betalen voor een woning die kwalitatief niet aan de wensen voldoet.
- Van de huishoudens in de leeftijd tot 65 jaar is 34% (alleenstaanden) tot 42% (meerpersoons-huishoudens) van mening dat de kwaliteit van de woning niet voldoende is.

4.4 De rol van de verhuurder

In het voorgaande hoofdstuk is beschreven we dat in de toewijzingsregels die op veel plaatsen van kracht zijn geen specifieke inkomenseisen meer worden gesteld, anders dan de Europese norm van € 34.678. Huurders is gevraagd of, in de eigen beleving, inkomenseisen van kracht waren toen zijn in aanmerking kwamen voor hun huidige huurwoning.

Figuur 4.8: Huurders met een inkomen lager dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag. Mate waarin in de beleving van de huurder inkomenseisen werden gesteld bij de toewijzing van de woning, 2014

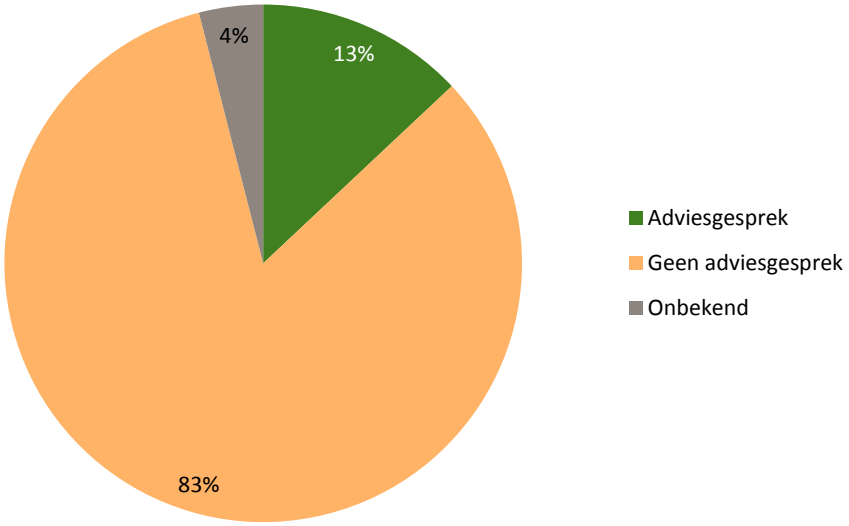


Bron: Enquête Companen, 2014.

- Ongeveer 50% tot 60% van de ondervraagde huurders gaf aan dat er sprake was van inkomenseisen toen zij voor hun huidige woning in aanmerking kwamen. Waarschijnlijk doelt men hier op de € 34.678-norm.
- Zo'n 20% tot 30% van de ondervraagde huurders geeft aan dat geen inkomenseisen werden gesteld.
- De overige 20% tot 25% van de ondervraagde huurders was zich er niet van bewust of inkomens-eisen werden gesteld.

Huurders met een huur boven de aftoppingsgrens, bij wie naar eigen zeggen geen inkomenseisen werden gesteld, is gevraagd of bij het aanvaarden van de woning door de verhuurder met hen een adviesgesprek is gehouden over de hoogte van de huur in relatie tot het inkomen.

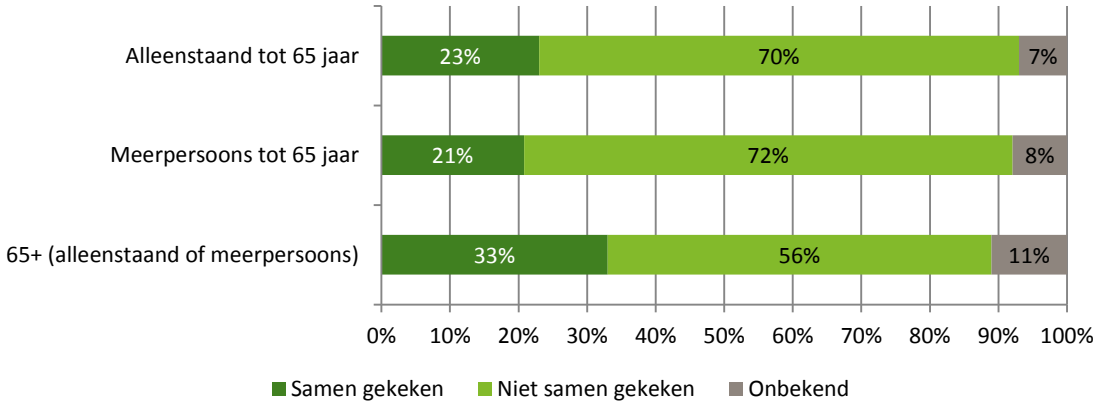
Figuur 4.9: Huurders met een inkomen lager dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag. Mate waarin in de beleving van de huurder een adviesgesprek plaatsvond over de hoogte van de woonlasten in relatie tot het inkomen, 2014



Bron: Enquête Companen, 2014.

- Bij het overgrote deel van de huurders die dit betreft heeft in de beleving van de huurder geen adviesgesprek plaatsgevonden waarin expliciet is ingegaan op de hoogte van de woonlasten in relatie tot het inkomen.

Figuur 4.10: Huurders met een inkomen lager dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag. Mate waarin de verhuurder samen met de huurder heeft gekeken naar de mogelijkheden om huurtoeslag te krijgen, 2014



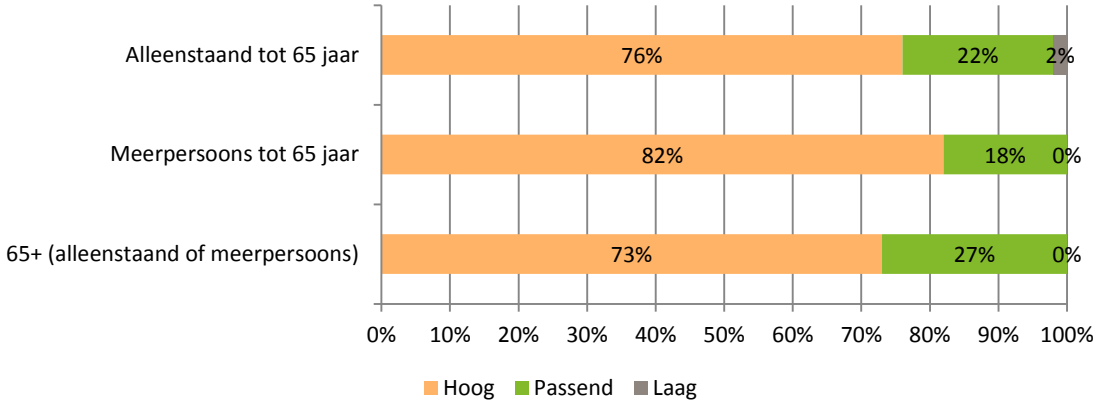
Bron: Enquête Companen, 2014.

- Bij een deel van de ondervraagde huurders heeft de verhuurder samen met hen gekeken naar de mogelijkheden om huurtoeslag te krijgen. Bij oudere huurders is dit in de eigen beleving wat vaker gebeurd dan bij jongere huurders.

4.5 Beleving huidige woonlasten

In de voorgaande paragrafen is een beeld geschetst van de beleving van huurders van de aanvangshuur van hun woning en het belang van huurtoeslag bij het kunnen huren van de woning. Deze paragraaf gaat in op de beleving van de huidige woonlasten, zaken waarop men al dan niet bezuinigt om de woonlasten en andere vaste lasten te kunnen betalen en concrete problemen en zorgen waar men mee kampt.

Figuur 4.11: Huurders met een inkomen lager dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag. Beleving van de hoogte van de huidige woonlasten in relatie tot het inkomen, 2014

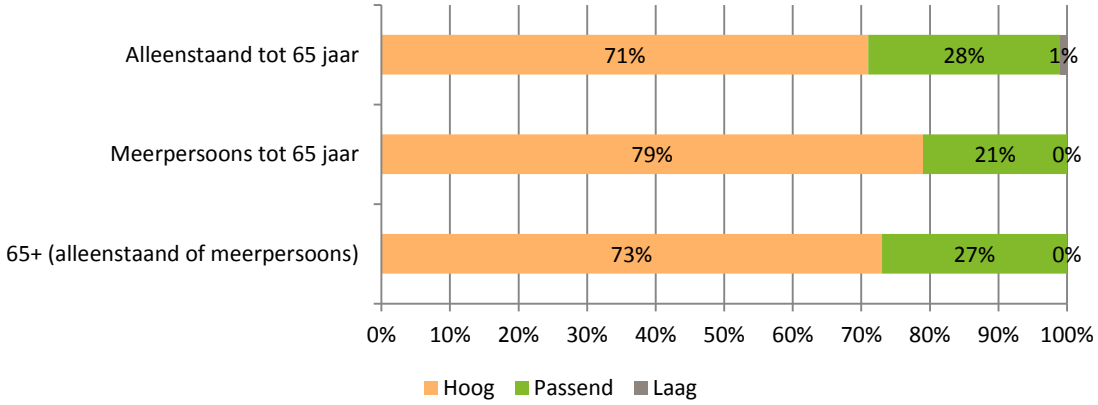


Bron: Enquête Companen, 2014.

- De onderzochte groep huurders ervaart de huur van hun woning vaak als hoog. Het aandeel huurders dat de huur op dit moment als hoog ervaart, is groter dan de groep die van mening was dat de aanvangshuur van de woning hoog was. Deels kan dit samenhangen met de naar verhouding hoge huurverhogingen van de afgelopen twee jaar, deels ook met het feit dat het opbrengen van de huur voor een deel van de mensen die de aanvangshuur optimistisch inschatten tegenvalt.
- Vrijwel niemand ervaart de huidige huur als laag ten opzichte van het inkomen.
- Senioren zijn iets vaker van mening dat de huidige huur passend is in relatie tot hun inkomen. Ongeveer een kwart van hun is deze mening toegedaan.

De huur is niet de enige kostenpost binnen de woonlasten. Huurders is gevraagd hoe zij de hoogte van hun huur zien binnen de totale woonlasten.

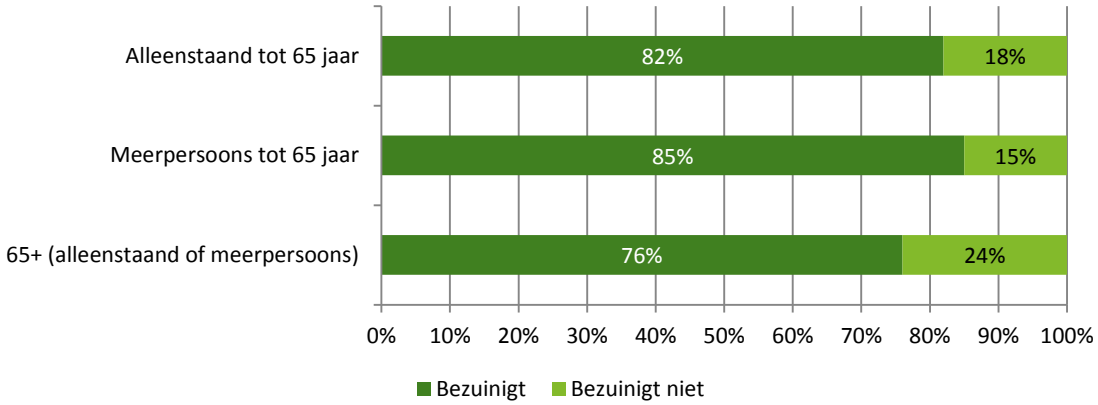
Figuur 4.12: Huurders met een inkomen lager dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag. Beleving van de hoogte van de huur binnen de totale woonlasten, 2014



Bron: Enquête Companen, 2014.

- De meeste ondervraagde huurders zijn van mening dat hun huur hoog is binnen de totale woonlasten. Het betreft zo'n 70% tot 80% van de ondervraagde huurders. Bij meerpersoons-huishoudens speelt dit nog wat sterker dan bij beide andere groepen.
- Er zijn nauwelijks huurders die hun huur als laag ten opzichte van de totale woonlasten ervaren.

Figuur 4.13: Huurders met een inkomen lager dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag. Mate waarin men bezuinigt om de vaste lasten of de woonlasten te kunnen betalen, 2014



Bron: Enquête Companen, 2014.

- Zoals verwacht kan worden, geeft het overgrote deel van de onderzochte huurders met een laag inkomen aan dat zij bezuinigen om de vaste lasten of de woonlasten te kunnen betalen.
- Senioren bezuinigen naar eigen zeggen wat minder vaak dan de andere ondervraagde groepen, maar ook onder hen geeft driekwart aan te bezuinigen.

Tabel 4.6: Huurders met een inkomen lager dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag. Aspecten waarop men bezuinigt om de vaste lasten of de woonlasten te kunnen betalen, 2014

	Alleenstaand tot 65 jaar	Meerpersoons tot 65 jaar	65+ (alleenstaand of meerpersoons)
Op dagelijkse boodschappen	75%	72%	54%
Op het kopen van kleding	90%	85%	78%
Op medische zorg, namelijk	21%	19%	14%
Op verzekeringen, namelijk	14%	16%	9%
Op abonnementen van krant of tijdschriften	65%	64%	78%
Op cadeaus voor (klein)kinderen	39%	46%	49%
Op lidmaatschap van verenigingen	58%	56%	53%
Op vervanging van elektrische apparatuur	42%	46%	34%
Op uitgaan	76%	71%	78%
Op vakantie	80%	76%	75%
Op autorijden	42%	43%	48%
Op het gasverbruik	42%	40%	40%
Op het elektriciteitsverbruik	52%	49%	46%
Op het waterverbruik	39%	42%	37%
Anders, namelijk	3%	2%	2%
Totaal	**740%**	**727%**	**696%**

Bron: Enquête Companen, 2014.

- Er wordt op veel zaken bezuinigd. De zaken die bij alle drie de onderzochte huurdersgroepen in de top vijf staan zijn:
  - Het kopen van kleding
  - Op vakantie gaan
  - Uitgaan
  - Dagelijkse boodschappen
  - Abonnementen op kranten en tijdschriften
- Lidmaatschap van verenigingen komt daar vlak achter.
- Hoewel het niet de meest genoemde post is, is er een naar verhouding grote groep huurders die bezuinigt op medische zorg. Vaak betreft het bezoek aan artsen en aan de tandarts. Ook aanvullende ziektekostenverzekeringen worden geregeld genoemd.

Tabel 4.7: Huurders met een inkomen lager dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag. Redenen waarom men bezuinigt, 2014

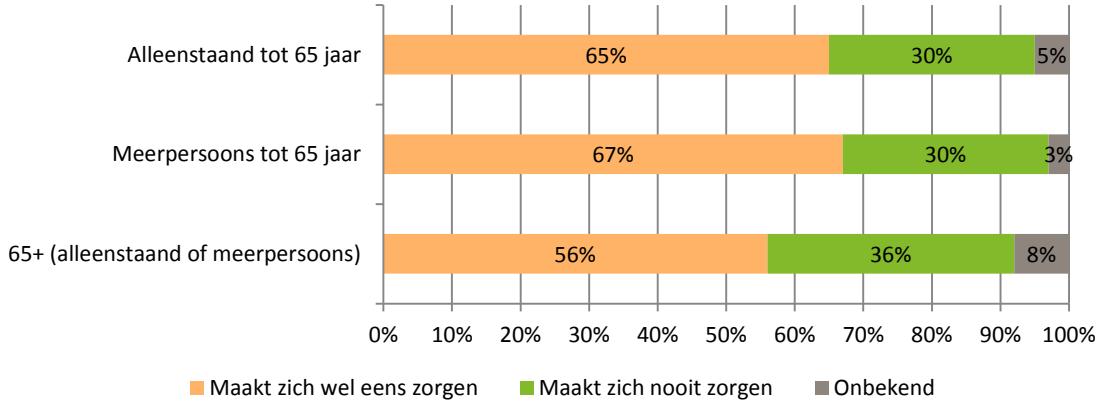
	Alleenstaand tot 65 jaar	Meerpersoons tot 65 jaar	65+ (alleenstaand of meerpersoons)
Om mijn vaste lasten en woonlasten te kunnen betalen	94%	92%	82%
Om ook te kunnen sparen	16%	25%	24%
Anders	7%	8%	9%
Totaal	**117%**	**125%**	**115%**

Bron: Enquête Companen, 2014.

- De noodzaak om te bezuinigen lijkt redelijk groot. Men bezuinigt naar eigen zeggen echt om de woonlasten en andere vaste lasten te kunnen blijven betalen. Kunnen sparen is voor een naar verhouding klein deel van de ondervraagde huurders reden om te bezuinigen.

- Bij jongere huurders is de noodzaak om te bezuinigen om de woonlasten en andere vaste lasten te kunnen betalen wat groter dan bij de oudere huurders.

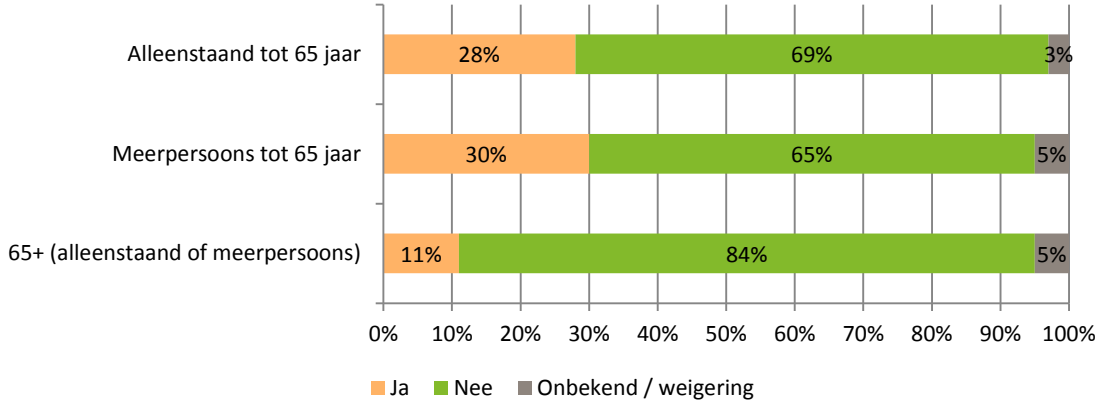
Figuur 4.14: Huurders met een inkomen lager dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag. Mate waarin men zich wel eens zorgen maakt dat men de huur niet kan opbrengen, 2014



Bron: Enquête Companen, 2014.

- Een aanzienlijk deel van de ondervraagde huurders maakt zich wel eens zorgen dat men de huur niet kan blijven opbrengen. Bij oudere huurders komt dit weer wat minder voor dan bij huurders onder de 65 jaar.
- Ongeveer een derde van de ondervraagde huurders maakt zich nooit zorgen over het kunnen betalen van de huur.

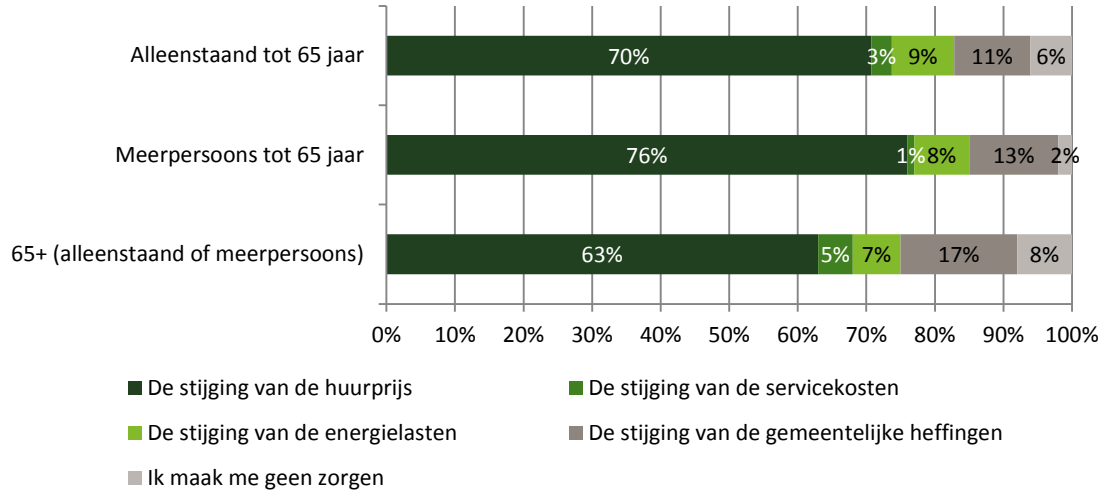
Figuur 4.15: Huurders met een inkomen lager dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag. Mate waarin het in de huidige woning wel eens is voorgekomen dat men de huur niet tijdig kon betalen



Bron: Enquête Companen, 2014.

- Bijna een derde van de ondervraagde huurders in de leeftijd tot 65 jaar geeft aan dat het in de huidige woning wel eens is gebeurd dat men de huur niet tijdig kon voldoen. Dit wil niet zeggen dat er sprake is van problematische huurachterstanden, maar dat men de huur nog niet kon betalen op het moment dat dat formeel wel zou moeten.
- Bij oudere huurders lijkt dit weer minder voor te komen dan bij jongere huishoudens.

Figuur 4.16: Huurders met een inkomen lager dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag. Zaken waarover men zich de meeste zorgen maakt als het gaat om prijsstijgingen in relatie tot de woonlasten



Bron: Enquête Companen, 2014.

- Voor de meeste huurders is de huur de grootste post binnen de totale woonlasten. Huurders maken zich binnen de totale woonlasten ook het meeste zorgen over huurstijgingen.
- Oudere huurders maken zich naar verhouding minder zorgen over de huur en meer over andere woonlasten.
- Na de huur baart de stijging van gemeentelijke heffingen de meeste huurders zorgen.

4.6 Samenvattende conclusies

- Er is een onderzoeksgroep geselecteerd die op grond van persoonlijke situatie en de woonsituatie in aanmerking komt voor huurtoeslag. Het grootste deel van deze groep huurders maakt ook gebruik van huurtoeslag, en vaak gaat het om aanzienlijke bedragen.
- Veel onderzochte huurders vonden de aanvangshuur van hun huidige woning hoog en hebben ook getwijfeld of zij de huur wel zouden kunnen opbrengen. Vaak had men naar eigen zeggen weinig keuzemogelijkheden en moest men de woning accepteren die beschikbaar kwam. Een goedkopere woning (met de gewenste kwaliteit) was niet beschikbaar.
- De meeste ondervraagde huurders wisten bij het aanvaarden van hun huidige woning dat zij recht hadden op huurtoeslag en (ongeveer) hoe hoog de huurtoeslag waarop zij recht hadden was. Voor meer dan driekwart van deze groep was de mogelijkheid om huurtoeslag te kunnen krijgen doorslaggevend bij de keuze voor hun woning.
- Bijna 80% van deze groep had zonder huurtoeslag de woning niet kunnen huren.
- Het door de woningcorporaties geschetste beeld dat huurders met lage inkomens vaak inzetten op een woning met een hoge kwaliteit en daardoor een hoge huur, en weinig terughoudend zijn in het gebruik van huurtoeslag om de huur op te kunnen brengen, wordt door de enquête onder huurders bevestigd.
- Een kleine maar niet onaanzienlijke groep huurders wist bij het accepteren van de woning niet of zij recht hadden op huurtoeslag.
- Een flink deel van de ondervraagde huurders geeft aan dat er bij het aanvaarden van hun huidige woning inkomenseisen werden gesteld door de verhuurder. De uitkomsten van de diepte-inter-

views met woningcorporaties doen vermoeden dat het hier veelal de grens van € 34.678 betreft, en geen specifiekere inkomenseisen.

- Verreweg de meeste ondervraagde huurders geven aan dat hun verhuurder met hen geen adviesgesprek heeft gevoerd over de hoogte van de woonlasten in relatie tot het inkomen.
- Veel van de ondervraagde huurders ervaren de huidige huur van hun woning als hoog en moeten bezuinigen om de woonlasten te kunnen betalen. Een aanzienlijk deel van de huurders maakt zich wel eens zorgen dat men de huur niet langer kan opbrengen en bij bijna een derde van de ondervraagde huurders in de leeftijd tot 65 jaar is het in de huidige woning wel eens voorgekomen dat men de huur niet tijdig kon voldoen. Bij oudere huurders komt dit naar eigen zeggen minder voor.
- De stijging van de huurprijzen is binnen de totale woonlasten voor huurders het belangrijkste punt van zorg.

Bijlage 1: Enkele begrippen

Huurtoeslag

Huurtoeslag is een tegemoetkoming van de overheid aan mensen die een woning huren en die in verhouding tot hun inkomen te veel huur betalen. Huurtoeslag wordt uitgekeerd door de Belastingdienst. De huurtoeslag is afhankelijk van de hoogte van de huur en van de hoogte van het gezamenlijke inkomen van de bewoners. Bij het bepalen van de huurtoeslag in relatie tot de hoogte van de huur zijn een aantal huurgrenzen relevant, te weten de basishuur, de kwaliteitskortingsgrens, de aftoppingsgrenzen en de huurtoeslaggrens.

Basishuur

De basishuur is de huur die iedere huurder wordt geacht te kunnen betalen. Over het huurbedrag tot de basishuur wordt geen huurtoeslag toegekend.

Huishouden	Grens basishuur 2014
Eenpersoonshuishouden	€ 226,98
Meerpersoonshuishouden	€ 226,98
Eenpersoonshuishouden ouderen[1)]	€ 225,16
Meerpersoonshuishouden ouderen[1)]	€ 223,35

[1)] Gerelateerd aan de AOW-leeftijd.

Kwaliteitskortingsgrens

Voor het deel van de huur tussen de basishuur en de zogenaamde kwaliteitskortingsgrens krijgt degene die voor huurtoeslag in aanmerking komt 100% toeslag. De kwaliteitskortingsgrens ligt in 2014 op € 389,05.

Aftoppingsgrenzen

Van de kwaliteitskortingsgrens tot de aftoppingsgrens wordt 65% van de huur door huurtoeslag gedekt. Er bestaan afzonderlijke aftoppingsgrenzen voor één- of tweepersoonshuishoudens en voor drie- of meerpersoonshuishoudens. Voor één- of tweepersoonshuishoudens ligt de aftoppingsgrens in 2014 op € 556,82. Voor drie- of meerpersoonshuishoudens is de grens € 596,75.

Huurtoeslaggrens

In bijzondere gevallen kan over het daarboven resterende huurbedrag tot de huurtoeslaggrens nog voor 40% door huurtoeslag gedekt worden. De huurtoeslaggrens is gelijk aan de liberalisatiegrens en bedraagt in 2014 € 699,48.

Inkomensgrenzen

Het maximale inkomen van een huishouden om in aanmerking te kunnen komen voor huurtoeslag is afhankelijk van de leeftijd en de samenstelling van het huishouden. In de volgende tabel zijn de inkomensgrenzen voor 2014 weergegeven.

	Tot 65 jaar	Ouder dan 65 jaar
Eenpersoonshuishouden	€ 21.600	€ 21.600
Meerpersoonshuishouden	€ 29.325	€ 29.400

Laag inkomen

Als in deze rapportage wordt gerefereerd aan huishoudens of huurders met een laag inkomen, wordt een inkomen bedoeld lager dan de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag.

Passend toewijzen

Van passend toewijzen is sprake als een woning met een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens wordt toegewezen aan een huishouden dat op grond van het inkomen een beroep kan doen op huurtoeslag.

Passendheidstoets

Tot 1 januari 2008 gold de passendheidstoets. De passendheidstoets hield in dat een huurder die verhuisde naar een woning met een huur boven de aftoppingsgrens alleen huurtoeslag kon krijgen als de gemeente verklaarde dat er geen beter passende woning beschikbaar was (naar prijs en rekening houdend met de huishoudenssamenstelling). De passendheidstoets was onderdeel van de Wet op de huurtoeslag.

Verhuisnorm

Aan de passendheidstoets was de verhuisnorm gekoppeld. Die bepaalde dat in een gemeente per jaar niet meer dan 4% van de nieuwe huurtoeslagtoekenningen na een verhuizing betrekking mochten hebben op een woning met een huur boven de aftoppingsgrens. De verhuisnorm was eveneens onderdeel van de Wet op de huurtoeslag.

Tijdelijke regeling Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB)

De Tijdelijke regeling Diensten van Algemeen Economisch Belang houdt in dat toegelaten instellingen 90% van hun vrijkomende woningen met een gereguleerde huur (tot de liberalisatiegrens) moeten toewijzen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 34.678. De overige 10% mag worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen.

Bijlage 2: Organisaties waarmee is gesproken

Woningcorporaties

Corporatie	Werkgebied	Omvang bezit	Aandeel woningen met huur tussen de aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens (2012)	Aandeel niet-passende toewijzingen (te duur) (2012)
Havensteder	Rotterdam, Barendrecht, Capelle a/d IJssel, Krimpen a/d IJssel	44.700	13%	20%
Maasdelta Groep	Hellevoetsluis, Spijkenisse, Maassluis en Rotterdam	16.600	15%	16%
Seyster Veste	Zeist	4.100	18%	19%
SSW	De Bilt	4.900	21%	36%
TBV Wonen	Tilburg	5.900	12%	32%
Veenendaalse Woningstichting	Veenendaal	1.200	27%	11%
Viveste	Houten	5.000	24%	31%
Volkshuisvesting Arnhem	Arnhem	12.100	5%	18%
Wonencentraal	Alphen aan den Rijn	8.200	22%	8%
Wooninvest	Leidschendam-Voorburg	8.000	24%	15%
Woonkracht10	Alblasserdam, Papendrecht en Zwijndrecht	11.200	8%	15%
Ymere	Alkmaar, Almere, Amsterdam, Haarlem en Haarlemmermeer, Leiden en Weesp	77.300	14%	41%

Gemeenten

- Almere
- Alphen aan den Rijn
- Amsterdam
- Arnhem
- Houten
- Leidschendam-Voorburg
- Rotterdam
- Tilburg

Bijlage 3: Achtergrondkenmerken respondenten enquête

Tabel 1: Huurders met een laag inkomen. Type verhuurder, 2014

	Alleen-staand tot 65 jaar	Meer-persoons tot 65 jaar	65+ (alleenstaand of meerpersoons)
woningcorporatie (woningbouwvereniging, woningstichting)	87%	84%	94%
gemeente	1%	1%	2%
particuliere verhuurder	12%	15%	5%
Totaal	**100%**	**100%**	**100%**

Bron: Enquête Companen, 2014.

Tabel 2: Huurders met een laag inkomen. Huishoudenssamenstelling, 2014

	Alleen-staand tot 65 jaar	Meer-persoons tot 65 jaar	65+ (alleenstaand of meerpersoons)
Alleenstaand	100%	1%	43%
Gehuwd / samenwonend zonder (thuiswonende) kind(eren)	0%	46%	54%
Gehuwd / samenwonend met thuiswonende kind(eren)	0%	17%	2%
Alleenstaande moeder met thuiswonende kind(eren)	0%	32%	1%
Alleenstaande vader met thuiswonende kind(eren)	0%	4%	0%
Totaal	**100%**	**100%**	**100%**

Bron: Enquête Companen, 2014.

Tabel 3: Huurders met een laag inkomen. Leeftijdsopbouw, 2014.

	Alleen-staand tot 65 jaar	Meer-persoons tot 65 jaar	65+ (alleenstaand of meerpersoons)
Tot 23 jaar	2%	3%	0%
23 – 34 jaar	23%	25%	0%
35 – 44 jaar	16%	19%	0%
45 – 54 jaar	26%	32%	0%
55 – 64 jaar	33%	21%	0%
65 – 74 jaar	0%	0%	86%
75 jaar of ouder	0%	0%	14%
Totaal	**100%**	**100%**	**100%**

Bron: Enquête Companen, 2014.

Tabel 4: Huurders met een laag inkomen. Netto maandinkomen (huishouden), 2014

	Alleenstaand tot 65 jaar	Meerpersoons tot 65 jaar	65+ (alleenstaand of meerpersoons)
Minder dan € 800	11%	6%	2%
€ 800 tot € 1.000	46%	14%	5%
€ 1.000 tot € 1.200	15%	23%	24%
€ 1.200 tot € 1.400	14%	24%	20%
€ 1.400 tot € 1.750	15%	18%	34%
€ 1.750 tot € 2.000	0%	15%	15%
Totaal	**100%**	**100%**	**100%**

Bron: Enquête Companen, 2014.

Tabel 5: Huurders met een laag inkomen. Belangrijkste bron van inkomsten, 2014

	Alleenstaand tot 65 jaar	Meerpersoons tot 65 jaar	65+ (alleenstaand of meerpersoons)
Betaald werk in loondienst	33%	43%	1%
Inkomen uit eigen onderneming /zelfstandige	2%	3%	1%
AOW / pensioen	2%	6%	97%
Werkloosheidsuitkering	11%	10%	0%
Bijstand	27%	16%	0%
Andere sociale voorziening	15%	10%	1%
Anders, namelijk:	10%	11%	1%
Totaal	**100%**	**100%**	**100%**

Bron: Enquête Companen, 2014.

Tabel 6: Huurders met een laag inkomen. Huidig woningtype, 2014

	Alleenstaand tot 65 jaar	Meerpersoons tot 65 jaar	65+ (alleenstaand of meerpersoons)
Eengezinswoning	24%	49%	17%
Appartement	61%	45%	48%
Seniorenwoning	12%	6%	34%
Wooneenheid met eigen keuken en toilet	4%	0%	1%
Totaal	**100%**	**100%**	**100%**

Bron: Enquête Companen, 2014.

Tabel 7: Huurders met een laag inkomen. Woonduur huidige woning, 2014.

	Alleenstaand tot 65 jaar	Meerpersoons tot 65 jaar	65+ (alleenstaand of meerpersoons)
Minder dan een jaar	30%	31%	25%
1 tot 2 jaar	35%	40%	41%
2 tot 3 jaar	34%	29%	34%
Totaal	**100%**	**100%**	**100%**

Bron: Enquête Companen, 2014.

Bijlage 4: Onderzoeksverantwoording panelonderzoek

Gebruik van een marktpanel
Het enquêteonderzoek naar de afwegingen van huurders bij het kiezen van een woning en de rol van verhuurders daarbij is uitgevoerd onder het panel van Panel Inzicht. Panel Inzicht is een veldwerkbureau met ruim 240.000 panelleden. Steekproeven worden gericht getrokken naar socio-demografische variabelen. Voor dit onderzoek zijn de volgende groepen huurders geënquêteerd:

- Eenpersoonshuishoudens < 65 jaar
- Meerpersoonshuishoudens < 65 jaar
- Huishoudens 65+

Benadering gewenste groepen
De onderzoeksgroepen waren op basis van de van panelleden bekende achtergrondkenmerken niet op voorhand te selecteren. Wel kon een selectie worden gemaakt van huurders met een beneden-modaal inkomen. Daarom is een grote groep panelleden uitgenodigd om aan het onderzoek deel te nemen en is door het stellen van screeningvragen geselecteerd op de benodigde doelgroepen. Op deze wijze is een selectie gemaakt van huurders die op grond van hun inkomen waarschijnlijk in aanmerking komen voor huurtoeslag en die in de afgelopen drie jaar naar hun huidige woning zijn verhuisd. Er is in relatief kleine tranches gewerkt, waarbij eerst in de breedte respondenten zijn benaderd en vervolgens intensiever is ingezet op het behalen van voldoende respons onder oudere huurders.

Internetenquête
Panelleden zijn via e-mail uitgenodigd om deel te nemen aan het onderzoek en hebben de vragenlijst online ingevuld.

Respons en betrouwbaarheid
De enquête heeft een respons opgeleverd van 731 enquêtes, 294 onder eenpersoonshuishoudens in de leeftijd tot 65 jaar, 306 enquêtes onder meerpersoonshuishoudens in de leeftijd tot 65 jaar en 131 enquêtes onder huishoudens in de leeftijd vanaf 65 jaar (zowel alleenstaanden als meerpersoonshuishoudens). Met deze aantallen geslaagde enquêtes is het mogelijk over de huurders in de leeftijd tot 65 jaar betrouwbare uitspraken te doen (95% betrouwbaarheid, 5% onnauwkeurigheidsmarges). De respons onder 65-plussers is lager, waardoor de uitkomsten voor deze groep met grotere onnauwkeurigheidsmarges zijn omgeven.
Aangetekend moet worden dat met het inzetten van het panel niet is beoogd met een representatieve afspiegeling van de doelgroep een statistisch betrouwbaar beeld te geven. De samenstelling van het panel kan afwijken van de werkelijke doelgroep. Het doel van het panel is een zo breed mogelijk inzicht te krijgen in hoe de doelgroep in verschillende situaties afwegingen maakt en hoe men omgaat met de keuzeruimte die er is.

Controle en consistentie van gegevens
Om de kwaliteit van de onderzoeksgegevens te waarborgen past Panel Inzicht een kwaliteitsprogramma toe dat is gebaseerd op de volgende aspecten:

- Double opt-in
- Blacklisting (zwarte lijsten)
- IP controles

- Cookie controles
- Controle van de consistentie van de gegevens

Tijdens de analysefase zijn de onderzoeksresultaten extra gecontroleerd op ‘dubieuze’ respondenten (zogenoemde beroepsinvullers). Hierbij is onder andere gekeken naar consistentie van de antwoorden om zogenoemde straight-liners te detecteren en is gekeken naar de invulsnelheid van de enquête (zijn enquêtes verdacht snel ingevuld).

Bijlage 5: Vragenlijst enquête huurders

Introductie / screening

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties laat onderzoeken welke mogelijkheden mensen hebben en welke keuzes zij maken als zij een nieuwe huurwoning zoeken. De vragen gaan over hoeveel keus u had tussen woningen in verschillende prijsklasses toen u op zoek was naar uw huidige woning, wat u belangrijk vond toen u uw woning zocht en welke afwegingen u hebt gemaakt bij het zoeken naar uw woning. Speciale aandacht gaat daarbij uit naar de mogelijkheid die u had om wel of geen huurtoeslag te krijgen. Daarnaast worden enkele vragen gesteld over uw beleving van de hoogte van uw woonlasten en uw vaste lasten.

De vragenlijst start met enkele vragen om te bepalen of u tot de doelgroep van het onderzoek behoort.

1. Klopt het dat u uw woning / woonruimte huurt?
   1) Ja, ik huur van een woningcorporatie (woningbouwvereniging, woningstichting)
   2) Ja, ik huur van de gemeente
   3) Ja, ik huur van een particuliere verhuurder
   4) Nee, ik heb een koopwoning *geen doelgroep*
   5) Dat wil ik niet zeggen *einde vragenlijst*

2. Hoe is uw huishoudens samengesteld?
   1) Alleenstaand
   2) Gehuwd / samenwonend zonder (thuiswonende) kind(eren)
   3) Gehuwd / samenwonend met thuiswonende kind(eren)
   4) Alleenstaande moeder met thuiswonende kind(eren)
   5) Alleenstaande vader met thuiswonende kind(eren)
   6) Anders, namelijk …..
   7) Dat wil ik niet zeggen *einde vragenlijst*

3. Wat is uw leeftijd?
   1) Tot 23 jaar
   2) 23 – 34 jaar
   3) 35 – 44 jaar
   4) 45 – 54 jaar
   5) 55 – 64 jaar
   6) 65 – 74 jaar
   7) 75 jaar of ouder
   8) Dat wil ik niet zeggen *einde vragenlijst*

4. Wat is het **netto** maandinkomen van uw huishouden? *(Uitkering, pensioen e.d. is ook inkomen)*
   1) Minder dan € 800
   2) € 800 - € 1.000
   3) € 1.000 - € 1.200
   4) € 1.200 - € 1.400
   5) € 1.400 - € 1.750
   6) € 1.750 - € 2.000
   7) Meer dan € 2.000
   8) Dat wil ik niet zeggen *einde vragenlijst*

5. Wat is uw belangrijkste bron van inkomsten?
   1) Betaald werk in loondienst
   2) Inkomen uit eigen onderneming /zelfstandige
   3) AOW / pensioen
   4) Werkloosheidsuitkering
   5) Bijstand
   6) Andere sociale voorziening
   7) Studiefinanciering *geen doelgroep*
   8) Anders, namelijk …..
   9) Dat wil ik niet zeggen *einde vragenlijst*

Als vraag 2 = 1 en vraag 3 < 65 en vraag 4 > 5 *geen doelgroep*
Als vraag 2 = 1 en vraag 3 >= 65 en vraag 4 > 5 *geen doelgroep*
Als vraag 2 > 1 en vraag 3 < 65 en vraag 4 > 6 *geen doelgroep*
Als vraag 2 > 1 en vraag 3 >= 65 en vraag 4 > 6 *geen doelgroep*

6. Hoe woont u momenteel?
   1) In een eengezinswoning (rijwoning, hoekwoning, twee-onder-één-kapwoning, vrijstaande woning)
   2) In een appartement (flat, maisonnette, studio, woning boven winkels, benedenwoning, bovenwoning)
   3) In een seniorenwoning
   4) In een wooneenheid met eigen keuken en toilet
   5) In een wooneenheid met gezamenlijk gebruik van keuken of toilet (kamer, studentenwoning e.d.)
   6) In een deel van een woning (kamer, studentenwoning e.d.)
   7) In een kamerverhuurpand
   8) In een verpleegsters- of studentenhuis
   9) In een verzorgings- of verpleegtehuis
   10) In een recreatie- of vakantiewoning
   11) Anders, namelijk …..
   12) Dat wil ik niet zeggen *einde vragenlijst*

Als vraag 6 > 4 *geen doelgroep*

7. Hoe lang woont u al in uw huidige woning?
   1) Minder dan een jaar
   2) 1 tot 2 jaar
   3) 2 tot 3 jaar
   4) Langer dan 3 jaar *geen doelgroep*
   5) Dat wil ik niet zeggen *einde vragenlijst*

geen doelgroep

Dit onderzoek richt zich op huurders met een huishoudensinkomen dat recht geeft op huurtoeslag, die in de afgelopen 5 jaar zijn verhuisd naar hun huidige woning. Omdat uit de voorgaande vragen blijkt dat dit voor u niet van toepassing is, behoort u niet tot de doelgroep van dit onderzoek. Ook studenten worden niet bij het onderzoek betrokken. Wij hebben verder geen vragen voor u. Hartelijk dank dat u de moeite hebt willen nemen om de vragenlijst in te vullen.

einde vragenlijst

Huur en huurtoeslag

8. Hoeveel bedraagt de kale huur per maand van de door u gehuurde woning / woonruimte? *Het gaat om de kale huur, dus exclusief eventuele kosten voor water, verwarming, elektriciteit, centraal antennesysteem, kabelaansluiting, huur garage of overige servicekosten.*
   1) Minder dan € 400
   2) € 400 - € 450
   3) € 450 - € 500
   4) € 500 - € 550
   5) € 550 - € 600
   6) € 600 - € 700
   7) Meer dan € 700

9. Ontvangt u huurtoeslag?
   1) Ja
   2) Nee, daar heb ik geen recht op *naar vraag 11*
   3) Nee, ik weet niet hoe ik dat moet aanvragen *naar vraag 11*
   4) Nee, ik weet niet wat dat is *naar vraag 11*

10. Hoe hoog is het bedrag aan huurtoeslag dat u maandelijks ontvangt?

    € .....

Afwegingen bij de keuze voor de woning

11. Wat vond u, toen u uw huidige woning kreeg, van de hoogte van de huur in verhouding met uw inkomen? *(Het gaat ons om de daadwerkelijke huur van de woning, dus los van eventuele huurtoeslag die u ontvangt)*
    1) Laag
    2) In goede verhouding
    3) Hoog

12. *(Als vraag 11 = 3)* Heeft u getwijfeld of u de huur wel zou kunnen betalen?
    1) Ja
    2) Nee

13. *(Als 11 = 3)* Had u, toen u uw huidige woning kreeg, ook de mogelijkheid om voor een goedkopere woning te kiezen?
    1) Ja
    2) Nee, ik kon alleen uit woningen kiezen die duur voor mij waren
    3) Nee, ik kon niet kiezen uit meerder woningen

14. *(Als vraag 13 = 1)* Wat waren voor u de redenen om toch voor een duurdere woning te kiezen? *(u kunt meerdere antwoorden geven).*
    1) De grootte van de woning
    2) De onderhoudsstaat van de woning
    3) De snelheid waarmee de woning beschikbaar kwam
    4) De indeling van de woning
    5) De toegankelijkheid van de woning (geen trappen lopen)
    6) De aanwezigheid van een tuin / buitenruimte
    7) De ligging van de woning ten opzichte van voorzieningen
    8) De omgeving van de woning
    9) De buurt waarin de woning staat
    10) De nabijheid van werk / opleiding
    11) De nabijheid van familie / vrienden / kennissen
    12) Ik wist / verwachtte dat mijn inkomen zou gaan toenemen
    13) Anders, namelijk …..

15. *(Als vraag 11 = 1 of 2)* Had u, toen u uw huidige woning kreeg, ook de mogelijkheid om voor een duurdere woning te kiezen?
    1) Ja
    2) Nee, ik kon alleen voor woningen in deze prijsklasse of goedkoper kiezen
    3) Nee, ik kon niet kiezen uit meerdere woningen

16. *(Als vraag 15 = 1)* Wat waren voor u de redenen om voor een goedkopere woning te kiezen? *(u kunt meerdere antwoorden geven).*
    1) Ik houd liever meer geld over voor andere zaken dan huur
    2) Ik heb met mijn inkomen geen ruimte om meer uit te geven aan huur
    3) Ik houd er rekening mee dat mijn inkomen zou kunnen dalen
    4) Ik wil niet teveel afhankelijk zijn van huurtoeslag
    5) De woning waarvoor ik heb gekozen voldoet aan mijn eisen en wensen
    6) Anders, namelijk …..
    7) Anders, namelijk …..
    8) Anders, namelijk …..

17. Wist u, toen u de keuze maakte voor uw huidige woning / uw huidige woning kreeg toegewezen, of u recht had op huurtoeslag?
    1) Ja, ik had recht op huurtoeslag
    2) Ja, ik had geen recht op huurtoeslag *naar vraag 21*
    3) Nee, dat wist ik niet *naar vraag 21*
    4) Dat weet ik niet *naar vraag 21*

18. Wist u hoe hoog het bedrag aan huurtoeslag was waar u recht op had?
    1) Ja, precies
    2) Ja, ongeveer
    3) Nee

19. Heeft de mogelijkheid om huurtoeslag te krijgen de doorslag gegeven om voor uw huidige woning te kiezen?
    1) Ja
    2) Nee

20. Was het voor u, op het moment dat u uw woning betrok, gezien uw financiële situatie mogelijk uw woning te huren zonder huurtoeslag?
    1) Ja
    2) Misschien
    3) Nee
    4) Dat weet ik niet

21. Wat vindt u van de huurprijs ten opzichte van de kwaliteit van uw woning? *(Het gaat ons om de daadwerkelijke huur van de woning, dus los van eventuele huurtoeslag die u ontvangt)*
    Goed, want:
    1) Ik betaal een redelijke huur voor een goede woning
    2) ik betaal weinig huur en de kwaliteit van de woning is goed
    3) ik betaal best veel huur maar de kwaliteit van de woning is goed
    4) de kwaliteit is niet hoog maar ik betaal weinig huur

    Niet goed, want:
    5) ik betaal weinig huur maar de kwaliteit van de woning is laag
    6) ik betaal best veel huur en de kwaliteit van de woning is niet hoog
    7) de kwaliteit van de woning is goed, maar ik betaal ook erg veel huur

    Geen antwoord
    8) Dat weet ik niet

De rol van de verhuurder

22. Werden er, toen u op zoek was naar uw huidige woning, door de verhuurder eisen gesteld aan uw inkomen? Bijvoorbeeld dat u voor bepaalde woningen niet in aanmerking kwam omdat uw inkomen daarvoor te laag was?
    1) Er werden inkomenseisen gesteld *naar vraag 24*
    2) Er werden geen inkomenseisen gesteld
    3) Dat weet ik niet meer *naar vraag 24*

23. *(Als vraag 8 > 4)* Is er, toen u uw huidige woning kreeg, door uw verhuurder met u gesproken over de hoogte van de woonlasten in verhouding tot uw inkomen?
    1) Ja
    2) Nee
    3) Dat weet ik niet meer

24. Heeft uw verhuurder, toen u uw huidige woning kreeg, met u gekeken of het voor u mogelijk was huurtoeslag te krijgen?
    1) Ja
    2) Nee
    3) Dat weet ik niet meer

25. *(Als vraag 23 = 1 en vraag 24 = 1)* Heeft uw verhuurder u toen ook goedkopere woningen aangeboden die zonder huurtoeslag of met minder huurtoeslag voor u betaalbaar waren?
    1) Ja
    2) Nee

Beleving huidige woonlasten

26. Wat vindt u van de hoogte van uw totale woonlasten in verhouding tot uw inkomen?
    (Het gaat hierbij om de volgende woonlasten: huur (na aftrek van eventuele huurtoeslag), indien van toepassing servicekosten, energiekosten (gas en elektriciteit), water, waterverontreinigings-heffing en gemeentelijke belastingen als afvalstoffenheffing en rioolrechten).
    1) De totale woonlasten zijn hoog gezien mijn inkomen
    2) De totale woonlasten zijn passend gezien mijn inkomen
    3) De totale woonlasten zijn laag gezien mijn inkomen
    4) Anders, namelijk …..

27. Wat vindt u van de hoogte van uw huur binnen uw totale woonlasten?
    1) Ik vind mijn huur hoog ten opzichte van mijn totale woonlasten
    2) Ik vind mijn huur passend ten opzichte van mijn totale woonlasten
    3) Ik vind mijn huur laag ten opzichte van mijn totale woonlasten
    4) Anders, namelijk …..

28. Zijn er zaken waarop u bezuinigt om uw vaste lasten of woonlasten te kunnen betalen?
    1) Ja
    2) Nee *naar vraag 31*

29. Kunt u aangeven waarop u bezuinigt om de vaste lasten of de woonlasten te kunnen betalen? *(U kunt meerdere antwoorden geven)*
    1) Op dagelijkse boodschappen
    2) Op het kopen van kleding
    3) Op medische zorg, namelijk …..
    4) Op verzekeringen, namelijk …..
    5) Op abonnementen van krant of tijdschriften
    6) Op cadeaus voor (klein)kinderen
    7) Op lidmaatschap van verenigingen
    8) Op vervanging van elektrische apparatuur
    9) Op uitgaan
    10) Op vakantie
    11) Op autorijden
    12) Op het gasverbruik
    13) Op het elektriciteitsverbruik
    14) Op het waterverbruik
    15) Anders, namelijk …..
    16) Ik bezuinig niet om de vaste lasten of woonlasten te kunnen betalen

30. Kunt u aangeven waarom u bezuinigt? *(U kunt meerdere antwoorden geven)*
    1) Om mijn vaste lasten en woonlasten te kunnen betalen
    2) Om ook te kunnen sparen
    3) Anders, namelijk …..
    4) Anders, namelijk …..
    5) Anders, namelijk …..

31. Maakt u zich wel eens zorgen dat u de huur niet kunt opbrengen?
    1) Ja
    2) Nee
    3) Dat weet ik niet

32. Is het u in uw huidige woning wel eens overkomen dat u de huur niet tijdig kon betalen?
    1) Ja
    2) Nee
    3) Dat weet ik niet meer
    4) Daar wil ik geen antwoord op geven

33. Waarover maakt u zich de meeste zorgen over als het gaat om prijsstijgingen van uw woonlasten? *(U kunt maar 1 antwoord geven)*
    1) De stijging van de huurprijs
    2) De stijging van de servicekosten
    3) De stijging van de energielasten
    4) De stijging van de gemeentelijke heffingen
    5) Ik maak me geen zorgen

Afsluiting

34. Wat is uw postcode?

    …….

35. Dit is het einde van de vragenlijst, hartelijk dank voor uw medewerking. Als u naar aanleiding van de vragenlijst nog opmerkingen heeft of aanvullingen, dan kunt u die hier aangeven.