

Verslag Podium voor Huurders Nijmegen – Woonruimteverdeling

Locatie: Het Kolpinghuis, Smetiusstraat 1 te Nijmegen

Aantal aanwezigen: 43 personen

Opening

Het Podium voor Huurders is door Stichting Het Huurdershuis georganiseerd in opdracht van de gemeente Nijmegen. Han Joppe heet de aanwezigen namens Het Huurdershuis welkom. Het publiek bestaat uit huurders, vertegenwoordigers van gemeente Nijmegen, diverse politieke partijen, diverse corporaties, diverse bewoners- en huurdersorganisaties en andere geïnteresseerden.

Inleiding thema: Woonruimteverdeling

Erik van Oostveen, adviseur bij Het Huurdershuis geeft een korte inleiding op het thema van de avond: Woonruimteverdeling. Deze inleiding is als bijlage bij dit verslag te vinden.

Discussiegroepen

Na de inleiding gaan de aanwezigen in 4 groepen uit elkaar: 2 groepen *huurders*, 1 groep *beleidsmakers* (corporatie- en gemeentemedewerkers) en 1 groep *andere professionals werkzaam binnen het gebied wonen*. In deze discussiegroepen gaan de aanwezigen met elkaar in gesprek aan de hand van 6 stellingen.

De stellingen:

1. Dat de woningmarkt op slot zit, is vooral de schuld van de corporaties: door al dat slopen en nieuwbouwen is er te weinig geschikte woningvoorraad en zijn er te veel stadsvernieuwingsurgenten.
2. De woningmarkt zit op slot doordat huurders niet durven te verhuizen vanwege verlies van woonduur of vanwege de huursprong. Huurders zorgen dus zelf voor de opstopping
3. Dat de woningmarkt op slot zit, is voornamelijk de schuld van de overheid. De sociale woningmarkt had nooit geprivatiseerd moeten worden en de overheid zorgt voor te veel regels.
4. Er zijn te weinig goede, betaalbare woningen. De oplossing zit hem dus in snel meer sociale huurwoningen bouwen. Corporaties en gemeentes zijn echter te langzaam, zeker in vergelijking met vlak na de oorlog.
5. Het systeem van woonruimteverdeling staat voor keuzevrijheid. Als er meer 'spelregels' komen, worden de keuzemogelijkheden voor woningzoekenden beperkt. De problemen op de woningmarkt lossen zich vanzelf wel op, het behoud van keuzevrijheid is veel belangrijker.
6. Om de doorstroom te bevorderen, zouden woningzoekenden uit de regio voorrang moeten krijgen op woningzoekenden van buiten de regio. Deze woningzoekenden kunnen beter in hun eigen regio terecht!

Hieronder volgt een samenvatting van de diverse discussiegroepen.

Groep: Huurders 1*Gespreksleider: Han Joppe (Het Huurdershuis)*

De stellingen leverde in deze groep weinig discussie op. De deelnemers waren het vrij snel met elkaar eens. Er ontstond een discussie over de volkshuisvesting in het algemeen en de problemen van de woningmarkt, waarbij diverse praktijkvoorbeelden naar voren zijn gekomen. Dit zijn de belangrijkste aandachtspunten:

- In elke wijk en buurt zou het mogelijk moeten zijn goedkoop te huren, ook in de betere wijken en buurten. Zo hebben woningzoekenden meer keuze in waar ze kunnen wonen en kunnen ze beter een buurt vinden die bij hen past. Hier staat tegenover dat de huur van de woning verhoogd wordt op het moment dat het inkomen van de huurder stijgt. Op deze manier kan het scheefwonen worden aangepakt en kunnen huurders toch in de wijk blijven wonen. Verhuurders kunnen dan uiteindelijk een hogere huur rekenen en dus minder verlies maken op dergelijke woningen.
- Uit de discussie komt ook duidelijk naar voren dat het keuzeaanbod aan huurwoningen als erg beperkt wordt ervaren. Huurders willen bijvoorbeeld wel kleiner gaan wonen, maar kunnen geen geschikte woning vinden. Zeker in combinatie met de lange woontijd die in sommige wijken nodig is, is er voor verschillende huurders weinig aanbod. Het gevolg is dat huurders blijven zitten.
- De regels van het verdelingssysteem worden als star en belemmerend ervaren, vooral in combinatie met het verlies van woontijd bij het betrekken van een nieuwe woning. Er wordt te weinig gekeken naar de werkelijke situatie op de woningmarkt. Waarom wordt bijv. de woontijd van 2 zelfstandig wonenden die willen gaan samenwonen niet bij elkaar opgeteld? Deze woningzoekenden laten tenslotte 2 woningen achter...
- Uit de discussie tussen de diverse huurders blijkt dat een deel van de huurders een negatiever beeld heeft over corporaties dan andere huurders. Deze groep ziet de corporatie als belangrijkste verantwoordelijke voor de problemen op de woningmarkt, zowel als veroorzaker als oplosser. Een ander deel van de aanwezige huurders heeft een positiever beeld van corporaties, vanuit de instelling dat corporaties niet alleen verantwoordelijk zijn en daarnaast hun verantwoordelijkheden nemen in de aanpak van de woningvoorraad en de leefbaarheid in wijken.

Groep: Huurders 2*Gespreksleider: Erik van Oostveen (Het Huurdershuis)*

Naar aanleiding van de discussie rondom de stellingen zijn dit de belangrijkste aandachtspunten:

- Voor veel huurders is de huursprong tussen de oude en nieuwe woning vaak te groot. Om de doorstroom te bevorderen is het nodig om huurgewenning voor deze huurders in het leven te roepen.
- Er is sprake van onvoldoende kwalitatieve woningen binnen de sociale huursector. Er is een verordening nodig om de kwaliteit te garanderen.
- Om de doorstroom te bevorderen is het belangrijk dat er binnen het woningverdelingsysteem andere regels komen.
- Er dient strengere handhaving te komen op goed gebruik van de huurwoning. Er is bijv. sprake van onderhuur (bij bijv. opvallend lange vakanties). Bij strengere handhaving komen meer woningen vrij voor de verhuur.
- De woningtoewijzingsregels moeten zorgen voor een goede spreiding van verschillende doelgroepen en bevolkingsgroepen.
- Er dienen regels te komen die zorgen voor een goede mix van type bewoners in een wijk, ook in de betere wijken. Zo kan er bijvoorbeeld gewerkt worden met maximale percentages per doelgroep/bevolkingsgroep.

- Startende Nijmegenaren krijgen meer kans op de woningmarkt bij een combinatie van woonduur in de gemeente en inschrijftijd.
- De doorstroom zal verbeteren als woningzoekenden niet meteen al hun inschrijftijd of meettijd kwijt zijn.
- Een actief toewijzings- en spreidingsbeleid is van belang bij het bevorderen van de doorstroom.
- Het is van belang dat het aantal sociale huurwoningen meer gespreid worden over alle wijken in de stad. Ook dit bevordert de doorstroom.

Groep: beleidsmakers

Gespreksleider: Hans Appelmans (Het Huurdershuis)

Hieronder volgen de belangrijkste opmerkingen bij de diverse stellingen. Daarnaast heeft deze groep gediscussieerd over mogelijke oplossingen, de belangrijkste opmerkingen uit deze discussie staan ook vermeldt.

Stelling 1:

- Werken aan de stad maakt dit onvermijdelijk.
- De fasering had wellicht wat beter gekund.
- Is wel geweest, maar nu het onder controle.
- Nog redelijk geruisloos is de mening.
- Statushouders hebben ook invloed.
- Tijdelijke verhuur heeft ook zijn functie.
- Vraag is of afstemming onttrekken en nieuwbouw beter had gekund. Waalsprong hier belangrijke factor in geweest.

Stelling 2:

- Eerste deel van de stelling is waar, maar dit kan de individuele huurder niet verweten worden.
- Spijtoptantenregeling klinkt aardig, maar dit betekent weer verhuizen en weer kosten maken.
- Zekerheid bieden helpt bij het verhuizen.

Stelling 3:

- Voor de privatisering is er wel een dip in de productie gekomen.
- Overheid als marktreguleerder: overheid treft wel schuld door regels die elkaar tegenwerken.
- Overheid heeft de financieringskracht uitgehold.

Stelling 4:

- Ja, het is wel zo.
- De naoorlogse woningproductie met gestandaardiseerde woningbouw werd aangestuurd door het Rijk en gemeenten met veel geld.
- Doorstroming stagneert. Startersproblemen blijven. Bouwen voor starters als oplossing?

Stelling 5:

- Woningverdeling is schaarste verdeling.
- Frictieleegstand (=de leegstand die noodzakelijk is om de woningmarkt naar behoren te doen functioneren; wordt gevormd door woningen die tijdelijk leegstaan als gevolg van verhuis, verkoop of verbouwing) & weigeraars onttrekt teveel woningen aan de markt.

- Informatievoorziening is belangrijk.

Stelling 6:

- Slechts 9 % komt van buiten de regio. Dit heeft dus beperkte invloed. Er spelen veel belangen, ook om een economisch aantrekkelijke regio te zijn.
- Het is een mythe dat de regio wordt overspoeld.

Discussie over oplossingen:

- Aanpak frictieleegstand. Nadeel van systeem is dat mensen in rijtjes worden geplaatst. Wel rechtvaardig. Meer informatie om weigering te voorkomen is een aandachtspunt.
- Vrijheid van vestiging staat haaks op rijtjesidee.
- Spijtoptantenregeling: biedt huurder zekerheid en maakt verhuisbeslissing eenvoudiger.
- Dit systeem of een ander systeem? Dit systeem behouden, echter toevoegingen ervan af. Er is de loop van de jaren veel aan ballast aan gehangen.
- Voor urgenten voorrang behouden, voor de rest zo simpel mogelijk.
- Het instrument voor woonruimteverdeling is star vanuit zijn streven naar objectiviteit.
- Ondoorzichtbaar en menselijk gestuurd of ondoorzichtbaar en computergestuurd?
- Het is heel moeilijk om beleid naar voorrang en toewijzing buiten het systeem te vertalen.
- Van de aanpak van scheefwonen wordt niet veel verwacht. Het is onrechtvaardig waar de overheid voor staat.
- Huur op maat. Huurtoeslagsysteem is hier essentieel in.
- Segregatie blijft een aandachtspunt: waar wel en waar geen huur op maat. Voorkomen dat je koopkrachtige bewoners wegjaagt uit de wijken.
- Goedkope woningen in dure wijken heeft een prijs.
- Zonder nieuwbouw blijft elk woonruimteverdelingsysteem een schaarsteverdelingsysteem.

Groep: andere professionals

Gespreksleider: Sylvita Meertens (Het Huurdershuis)

In deze groep hebben de aanwezigen aangegeven of zij het wel of niet eens waren met de stelling. Dit zijn de uitkomsten en belangrijkste opmerkingen bij de stellingen:

Stelling 1: Niet eens

De stelling is volgens de aanwezigen wel erg zwart-wit gesteld. Het is te betwijfelen of er 1 schuldige kan worden aangewezen. Natuurlijk hebben corporaties wel degelijk verantwoordelijkheden bij de aanpak van de krapte op de woningmarkt. En zijn verschillende corporaties bezig met het verbeteren van de woningvoorraad, wat weer zorgt voor druk op de markt door bijv. stadsvernieuwingsurgenten. Maar dit is nodig, aangezien veel woningen gebouwd zijn in de wederopbouwtijd. Deze woningen zijn inmiddels ook echt aan verbetering toe.

Ondanks dat de aanwezigen het niet eens zijn met de stelling, geven zij wel aan dat ze het kunnen begrijpen als huurders bij deze stelling een ander gevoel hebben.

Stelling 2: Niet eens

Ook hierbij zeggen de aanwezigen dat er geen sprake kan zijn van “schuld”. Het is heel begrijpelijk dat huurders blijven “zitten” als er geen passende woonruimte te vinden is. Het feit dat de beleidsmakers niet creatief genoeg zijn (geweest) om te zorgen voor meer passende en betaalbare woonruimte, is niet de schuld

van huurders. De aanwezigen geven vervolgens aan dat om de woningmarkt los te trekken, er volgens hen meerdere oplossingen nodig zijn. De nieuwe Europese regelgeving beperkt corporaties in het verhuren aan inkomens boven € 33.000,-. Verschillende corporaties geven aan dat ze nu al grotendeels verhuren aan de lage inkomensgroepen. De groep huurders die net boven de inkomensgrens zit zal het moeilijk krijgen, omdat deze groep niet kan kopen en duurdere huurwoningen voor hen niet te betalen zijn. Deze groep valt met de nieuwe regelgeving buiten de boot, het keuzeaanbod is beduidend minder. Een van de aanwezigen ziet meer in de huurprijs bij een inkomen boven € 43.000,- meer te verhogen ten opzichte van lagere inkomensgroepen. In dit geval betalen hogere inkomensgroepen meer huur, maar hebben dan in ieder geval wel keuzemogelijkheden.

Stelling 3: Niet eens

Er wordt gezegd dat de privatisering van de sociale woningmarkt niet goed is geweest, maar was de situatie werkelijk beter geweest als het allemaal hetzelfde zou zijn gebleven? De privatisering heeft bijv. wel geleid tot een betere bedrijfsvoering bij corporaties. De aanwezigen zijn van mening dat de privatisering niet nadelig heeft gewerkt.

Wat de regelgeving betreft, zijn de aanwezigen het niet met elkaar eens. De een vindt de regelgeving wel meevallen, de ander geeft aan dat de regelgeving wel degelijk vertragend werkt.

Stelling 4: Eens (met een opmerking)

De aanwezigen zijn het ermee eens dat er te weinig goede, betaalbare woningen zijn, en dat er dus meer sociale huurwoningen bijgebouwd dienen te worden. Dit is echter niet omdat corporaties en gemeentes te langzaam zijn met bouwen. De wederopbouwtijd was een bijzondere tijd, de tegenwoordige tijd kun je niet hiermee vergelijken.

Stelling 5: Niet eens

Er zijn wel degelijk regels nodig, want de woningmarkt zit muurvast. Keuzemogelijkheden zijn zeker belangrijk, maar er moet goed naar werkelijke situaties en mogelijke oplossingen gekeken worden. Door een van de aanwezigen wordt verwezen naar het systeem in Ede, waar een systeem is van aanbodwoningen, lotingwoningen en optiewoningen. Het grootste gedeelte van de vrijgekomen woningen wordt aangeboden als aanbodwoning, waarbij de persoon met de langste inschrijfduur de woning aangeboden krijgt. Een deel van de woningen wordt verloot, waarbij de inschrijfnommers van woningzoekenden door een computer getrokken worden. Tenslotte zijn er ook optiewoningen, waarbij de woningzoekende een optie neemt op een groep vergelijkbare woningen. Zodra een dergelijke woning dan vrijkomt, wordt deze aangeboden aan de eerste woningzoekende op de optielijst.

Een voorbeeld van hoe het ook anders kan, van de verschillende systemen zijn voor- en nadelen te noemen.

Wat door alle aanwezigen wordt aangegeven is dat het van belang is dat de regels van het woningverdelingssysteem transparant, rechtvaardig en begrijpelijk moeten zijn.

Stelling 6: Niet eens

Volgens de aanwezigen zal dit niet zorgen voor het oplossen van de krapte op de sociale woningmarkt.

Binnen een regio spelen ook economische belangen, bovendien gaat het maar om een beperkt aantal woningzoekenden van buiten de regio.

Plenaire discussie

Na de pauze heeft er een levendige en interessante discussie plaatsgevonden over de uitkomsten van de discussiegroepen. Een aantal belangrijke opmerkingen uit deze discussie:

1. Diverse aanwezigen zijn van mening dat corporaties wel degelijk de problemen op de woningmarkt hebben veroorzaakt en denken dat zij meer kunnen doen om de problemen van de krapte op de woningmarkt op te lossen. Er ontstaat een pittige discussie tussen aanwezige huurders en corporatiemedewerkers. Corporaties doen een hoop goede dingen, bijv. door hun woningvoorraad te verbeteren en te investeren in de leefbaarheid in wijken. Dit kost echter geld, veel geld. Een deel van deze investeringen zijn onrendabel. Bovendien moeten corporaties goed beleid voeren rondom het doen van investeringen, omdat zij een beperkt budget hebben. Dit in tegenstelling tot de mening van diverse huurders dat corporaties heel veel geld te spenderen hebben.
2. De aanpak van de woningvoorraad legt druk op de woningmarkt, maar is echter broodnodig om de staat van woningvoorraad te verbeteren (om bijv. te voldoen aan doelstellingen op het gebied van energiebesparing). Dit zorgt voor veel herstructureringsurgenden, die allemaal op korte termijn een andere woning nodig hebben. Dit zet de woningmarkt nog verder onder druk.
3. De politiek en de overheid hebben ook hun verantwoordelijkheden. Zij zijn verantwoordelijk voor beleid en maken prestatieafspraken met corporaties. Er ontstaat een discussie over de rol van de overheid. Moet de overheid zelf gaan bouwen om de woningnood tegen te gaan? Er zijn namelijk meer woningen nodig, zonder nieuwbouw lost het probleem niet op.

De belangrijkste conclusies uit de discussie:

1. Huurders die scheefwonen (=sociale huur, hoger inkomen) zijn best bereid om meer te betalen voor de eigen huurwoning. Deze huurders blijven vaak in hun huurwoning vanwege bijv. binding met de wijk. Deze huurders zouden wel weg willen, maar kunnen geen duurere huurwoning vinden in de wijk.
2. Spijtoptantenregeling in woningverhuur. Een van de redenen dat de huurders niet snel verhuizen, is het verlies van woonduur. Als de huurder spijt krijgt, bijv. omdat de buurt tegenvalt, is er geen weg meer terug. Alle woonduur is dan vervallen, en dus heeft de huurder geen kans op de sociale woningmarkt. De huurder moet dan vele jaren in de woning blijven wonen om weer een kans te maken op de woningmarkt. Om deze verstopping tegen te gaan, kan er een spijtoptantenregeling in het verdeelsysteem gebouwd worden. Zo hebben huurders onder bepaalde voorwaarden het recht om de woonduur (grotendeels) te behouden.
3. Woonduur van 2 individuen bij samenwonen optellen. Er ontstaat een leuke discussie over 2 personen die gaan samenwonen en die beiden een zelfstandige woonruimte achterlaten. Waarom niet de woonduur optellen? De huurders laten tenslotte ook 2 woonruimtes achter voor de verhuur.

Bijlage 1: Inleiding Woonruimteverdeling



Woonruimteverdeling KAN regio

Aanpassing huidige systeem (Entree)
of
een ander verdeelsysteem?

Huisvestingswet

- Doel:
Een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte.
- Grondrecht:
Vrijheid van vestiging



Verdelen van woningen

Uitgangspunten:

- Hoe groter de schaarste, hoe ingrijpender de maatregelen mogen zijn.
- Zelfstandigheid woningzoekende: keuzes kunnen maken



Vaststellingen

- Het woningverdeelsysteem kan het tekort aan woningen niet oplossen (wel: meer, en andere woningen en nieuwbouw & herstructurering)
- Woningzoekenden zoeken in beperkte straal rond huidige woonplaats
- Europese regelgeving:
 - 90% onder € 33.614 (Bruto inkomen)
 - 10% tussen € 33.000 – € 43.000



Huurwoning zoeken

- Wens verhuizers: wooncarrière maken, woonkwaliteit verbeteren, mensen die graag huren
- Rond 20% zijn echte woningzoekenden
Waarvan:
 - Selectieve zoekers (1 op 5)
 - Snelzoekers (1 op 10)
 - Spoedzoekers (deels urgent): scheiding, burenoverlast, faillissement (1 op 6)



Regels

- Toelatingscriteria nodig?
 - Sociale of economische binding (omstreden)
 - Vrijstelling: bijv. gepensioneerden, invaliden, werklozen
 - Maximale inkomensgrens (43.000 / 33.000)



Vervolg Regels

- Passendheidscriteria toepassen?
 - Huishouden en woninggrootte
 - Labelen van woningen: senioren, starters, studenten



Vervolg regels

Diverse regels, welke is het meest belangrijk?

- Voorrang bijzondere doelgroepen, bijv:
 - Urgenten
 - Statushouders
 - Herhuisvesting
 - Indicatiestelling



Vervolg regels

➤ Woningverdeling volgens:

- Wie 't eerst komt...
- Meettijd, woontijd of inschrijftijd
- Loterij
- Urgentie, snel een woning nodig



Keuzes

- Doorstromer voor op starter?
- Oudere voor op jongere?
- Iemand uit de buurt voor op iemand van elders?
- Lager inkomen voor op hoger inkomen?
- Werkende van elders voor op lokaal zoekende?
- Veel familie in de buurt voor op starter?
- Urgente voor op herstructureringskandidaat?



Een groot probleem voor huurders: verlies van woontijd/inschrijftijd!!

Enkele oplossingen:

- Deel van de woontijd "inzetten"
- Optellen van woontijd bij samenwonen
- Spijtoptantenregeling
- Anders:



(sociale) koopwoningen

Ook regels voor koopwoningen (<180.000 of < 150.000) in WEB?

WEB: Wet bevordering Eigen Woningbezit



Huidige slaagkans: voorbeeld

- Vanmiddag (23 maart) uitgezocht
- Zoek: woning in Nijmegen
 - 0 tot 517.65 huur
 - 1 tot 7 kamers
- Resultaat:
Direct een woning niet mogelijk!!
- Bij 5 jaar wachttijd kans op woning:
 - Categorie 61 - 100% kans: geen
 - Categorie 31 – 60%: buiten Nijmegen (Bijv: Lent: 35%)
 - Categorie < 31%: Nijmegen West (Nijmegen Midden: <10%)



Vervolg slaagkans

- 10 jaar wachttijd:
 - Categorie 61 – 100%: buiten Nijmegen (bijv. Lent)
 - Categorie 31 – 60%: Nijmegen West, Midden
 - Categorie <31%: Nijmegen Oud Oost

