



Lokale effecten Woningwet

Quickscan

Uitgave

Platform31

Den Haag, januari 2017

Platform31

De gezamenlijke ruimte waar mensen wonen, werken en samenleven is het domein van Platform31. We zitten bovenop maatschappelijke ontwikkelingen, zien waar het gaat schuren en onderzoeken wat nodig is om problemen op te lossen. We verbinden beleid, praktijk en wetenschap om tot een aanpak te komen waarmee bestuurders, beleidsmakers en uitvoerders direct aan de slag kunnen.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag

www.platform31.nl

Inhoudsopgave

Inleiding	5
1 Algemene effecten Woningwet	6
1.1 Prestatieafspraken krijgen een centralere plaats in de volkshuisvesting	6
1.2 Rijksprioriteiten scherper op vizier van corporaties en gemeenten	6
1.3 Woonvisie is belangrijk sturingsinstrument voor gemeenten	6
2 Lokale dynamiek, samenwerking en vertrouwen	7
2.1 Volkshuisvesting als gezamenlijke opgave	7
2.2 Huurdersorganisaties hebben moeite positie in te nemen	7
2.3 Wederkerigheid en onderhandeling tussen partijen	8
2.4 Zoektocht naar raamwerk en structuur	8
2.5 Gezamenlijke feiten en definities	8
2.6 Prestatieafspraken als politiek instrument	8
2.7 Afbreukrisico van accountants groter	8
3 Betaalbaarheid en beschikbaarheid	10
3.1 Prioriteit op beschikbaarheid en betaalbaarheid	10
3.2 Kwaliteit komt los te staan van de prijs	10
3.3 Minder midden- en goedkoopste segment woningen	10
4 Energiezuinige voorraad	11
4.1 Energiezuinige voorraad in alle prestatieafspraken	11
4.2 Energiezuinige voorraad als middel voor betaalbaarheid	11
4.3 Investeringsmodel onder druk door passend toewijzen	11
5 Leefbaarheid	12
5.1 Corporaties terughoudend	12
5.2 Onduidelijkheid over wat kan en mag	12
5.3 Maximering van leefbaarheidsbudget zorgt niet voor problemen	12
5.4 Passend toewijzen versterkt segregatieprocessen	12
5.5 Focus op DAEB risico voor sociale wijken	13
5.6 Leefbaarheidsinvesteringen lijden onder financiële sturing	13
6 Huisvesten bijzondere doelgroepen	14
6.1 Wonen en zorg onderdeel prestatieafspraken	14
6.2 Beschikbaarheid en betaalbaarheid van woonzorgwoningen onder druk	14
Bijlage: over de quickscan	15
Contact	17

Inleiding

Welke effecten heeft de herziene Woningwet op de realisatie van de rijksprioriteiten? En verschilt dit in gebieden met veel of weinig investeringskracht of in een krappe- of gespannen huurwoningmarkt? Platform31 voerde een quickscan uit naar de lokale effecten van de Woningwet op basis van gesprekken met corporaties en gemeenten. De uitkomsten van de quickscan geven een eerste indruk van de effecten op lokaal niveau.

Eerste indrukken

De quickscan is gebaseerd op de ervaringen van professionals in het veld en moet met enige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd. De implementatie van de Woningwet is namelijk nog in volle gang, waardoor de effecten nog niet volledig zijn uitgekristalliseerd. Daarnaast is de onderzoeksomvang relatief beperkt. Voor deze quickscan spraken we veertien respondenten van gemeenten en woningcorporaties verspreid over het land. De diversiteit in de volkshuisvestelijke opgaven en in de visies van bestuurders is groot. Hierdoor zijn de uitkomsten niet één op één naar landelijk niveau te extrapoleren.

Transitiefase

Veel corporaties en gemeenten vinden de omslag naar een nieuwe manier van werken een zeer omvangrijke opgave. Dit geldt vooral voor de scheiding DAEB en niet-DAEB, het uitdenken van het proces, het opzetten van de werkstructuur rondom de prestatieafspraken én de gevraagde omslag en inzet vanuit huurders.

5

Veel of weinig investeringskracht

Uit de quickscan blijken de lokale effecten anders in gebieden waar corporaties veel of weinig investeringskracht hebben. Corporaties met weinig investeringskracht neigen ernaar meer te focussen op de beschikbaarheid van passende woningen, bijvoorbeeld door huurprijzen op- en af te toppen. Corporaties met ruimere investeringskracht focussen daarentegen, naast betaalbaarheid en beschikbaarheid, ook op de kwaliteit van woningen.

Krappe of ruime woningmarkt

Ook het type woningmarkt blijkt van invloed op de lokale effecten. In krappe woningmarkten met veel huurtoeslaggerechtigden lijkt de druk op de sociale woningvoorraad voor die doelgroep toe te nemen. Kon deze groep voorheen reageren op alle woningen onder de liberalisatiegrens, nu kunnen zij dit uitsluitend nog op woningen onder de aftoppingsgrens. Om aan de toenemende druk in dit huursegment tegemoet te komen, verlagen corporaties soms de huurprijs van een deel van de woningen tot onder de aftoppingsgrens. In ruime woningmarkten lijkt dit niet aan de orde.

1 Algemene effecten Woningwet

1.1 Prestatieafspraken krijgen een centralere plaats in de volkshuisvesting

Gemeenten die al over een woonvisie beschikken en verplicht zijn tot het sluiten van prestatieafspraken is een belangrijke verandering van de Woningwet. Het sluiten van prestatieafspraken lijkt inmiddels het sturingsinstrument in de volkshuisvesting. Vooral in de kleine gemeenten is het maken van prestatieafspraken een nieuwe exercitie. In de meeste grote gemeenten deden ze dit al langer. Bij hen zijn de prestatieafspraken na 1 juli 2015 uitgebreid met onderwerpen, wonden ze aan politiek gewicht en sturen deze gemeenten sterker op naleving. Om deze naleving vorm te geven trachten ze de afspraken zo concreet mogelijk te formuleren en komen er meer afspraken op papier. Ook sluit de gemeente nu met alle woningcorporaties prestatieafspraken, waar zij die voorheen soms enkel met de grootste sloot.

1.2 Rijksprioriteiten scherper op vizier van corporaties en gemeenten

Het Rijk communiceert haar volkshuisvestelijke prioriteiten. De minister stelt ze minimaal één keer per vier jaar vast voor de komende vier kalenderjaren (BTIV artikel 39). Deze prioriteiten komen in veel van de prestatieafspraken terug als onderwerpen waarover afspraken worden gemaakt. Daardoor staan ze scherper op het vizier van corporaties, gemeenten en huurders.

6

1.3 Woonvisie is belangrijk sturingsinstrument voor gemeenten

Via de woonvisie kunnen gemeenten sturen op welke lokale opgaven corporaties zouden moeten oppakken. Nu wordt de woonvisie veelal opgesteld met de portefeuillehouder wonen. Zorgen voor fatsoenlijk wonen behelst echter meer dan alleen het bouwen van sociale huurwoningen. Samenwerken met andere portefeuillehouders, zoals welzijn en zorg, maakt de woonvisie een rijker instrument voor de volkshuisvesting. Deze behoefte aan verruiming van de onderwerpen geldt eveneens bij het maken van de prestatieafspraken.

Sommige gemeenten stellen voor het eerst een woonvisie op. Anderen hadden al een woonvisie of document dat als woonvisie gehanteerd kon worden. Deze gebruikten ze, scherpten ze aan of ze kozen voor het opstellen van een volledig nieuwe versie. Daarbij realiseren ze zich dat hun woonvisie het vertrekpunt vormt voor de toekomstige prestatieafspraken. In kleine(re) gemeenten valt op dat de volkshuisvesting dankzij de woonvisie en de prestatieafspraken hoger op de agenda komt bij de gemeente. Bij de huurdervertegenwoordiging ontbreekt vaak nog kennis en expertise om dit te doen.

2 Lokale dynamiek, samenwerking en vertrouwen

2.1 Volkshuisvesting als gezamenlijke opgave

Sinds de herziene Woningwet ervaren betrokken partijen de volkshuisvesting veel meer als een gezamenlijke opgave van woningcorporaties, gemeenten én huurders. De Woningwet legt de rolverdeling van deze partijen bij verschillende onderdelen expliciet vast. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het opstellen van een woonvisie, corporaties brengen daarop jaarlijks een bod uit dat is afgestemd met de huurdervertegenwoordiging (WW art. 43. Lid 2). Vervolgens sluiten corporaties, gemeenten en huurders prestatieafspraken. In de praktijk blijkt dat de drie partijen elkaar dankzij deze rolverdeling vaker zien dan voorheen.

2.2 Huurdersorganisaties hebben moeite positie in te nemen

Huurdersorganisaties zijn nog druk op zoek naar de invulling van hun rol en positie in het speelveld tussen corporatie en de gemeente. In kleine gemeenten is soms een kleine groep huurders actief of is er helemaal geen huurdervertegenwoordiging. Waar wel een huurderorganisatie actief is, kost het betrokkenen veel tijd en capaciteit om volwaardig te kunnen participeren in de gesprekken en voorbereiding. Een gebrek aan inhoudelijke kennis en onderhandelingsvaardigheden bemoeilijkt soms het kunnen leveren van een effectieve bijdrage aan het proces. In de zoektocht naar kennis, rol en positie spelen een aantal kwesties:

1. Huurdersorganisaties en corporaties trekken door het proces intensiever met elkaar op. Corporaties investeren veel energie om hun huurdersvertegenwoordigers in het proces te betrekken. Door deze intensievere samenwerking ontstaat het gevaar dat huurders meegaan in de denkprocessen en overwegingen van woningcorporaties en daarbij de achterban uit het oog verliezen.
2. Sommige huurderorganisaties schakelen adviseurs in om hen te voeden met kennis en standpunten. Dit roept bij corporaties soms twijfel op over de representativiteit van ingenomen standpunten.
3. Soms worden huurdersorganisaties bijvoorbeeld door capaciteitsgebrek gedwongen slechts over een deel van de geagendeerde onderwerpen mee te praten en/of de gemaakte prestatieafspraken gedeeltelijk te ondertekenen. Dat stelt hen voor een lastig (keuze)dilemma: Welke onderwerpen/thema's zijn belangrijk of minder belangrijk? Ook voor huurdersorganisaties met voldoende capaciteit blijkt het aanbrengen van focus en prioriteren een lastige opgave.
4. Tijdens het maken van prestatieafspraken worden tussen partijen soms compromissen gesloten. Voor huurdersorganisaties is het sluiten van compromissen of het uitrusten van standpunten soms lastig, omdat de achterban hierin soms niet mee kan of wil gaan.

Naast bovenstaande speelt ook het afstemmen tussen schaalniveaus een rol. Huurdersvertegenwoordigers kunnen op zowel gemeentelijk/stedelijk- als corporatie niveau hun invloed laten gelden. Het afstemmen tussen deze twee verschillende schaalniveaus is soms lastig.

2.3 Wederkerigheid en onderhandeling tussen partijen

De volkshuisvesting als gezamenlijke opgave, versterkt door meer inzicht in de corporatiefinanciën, lijken de gelijkwaardigheid te bevorderen tijdens onderhandelingen voor prestatieafspraken. Corporaties verlangen wederkerige afspraken en concrete inzet van de gemeente. Ook huurdersorganisaties maken afspraken over hun bijdrage. Daarnaast ontstond ook meer onderhandeling tussen partijen: gemeenten krijgen via de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) inzicht in de bestedingsruimte van corporaties. In de praktijk blijken deze cijfers, zonder toelichting van de corporatie, lastig te interpreteren. De meeste gemeenten en corporaties nemen samen door wat het IBW en de ratio's inhouden. Het blijft een kwestie van vertrouwen. De cijfers zijn vooral een aanleiding voor gesprek. Ook na uitleg van de corporaties is het voor gemeenten niet altijd helder hoeveel speelruimte er werkelijk is.

2.4 Zoektocht naar raamwerk en structuur

Elk jaar moeten corporaties op 1 juli een bod uitbrengen aan haar gemeente(n) en op 15 december moeten de prestatieafspraken zijn gemaakt. Onze gesprekspartners ervaren dit als een strakke planning. Mogelijk wordt dit veroorzaakt door de transitiefase waarin partijen zich bevinden. Corporaties, gemeenten en soms ook huurders zoeken gezamenlijk naar wegen om het proces minder belastend te maken en de tijdsdruk te verlichten. Ze denken na over een eigen raamwerk en structuur. Sommigen kiezen ervoor de data uit de wet te handhaven. Anderen kiezen ervoor om de afspraken elke vier jaar opnieuw af te sluiten en ze tussentijds jaarlijks te updaten.

8

2.5 Gezamenlijke feiten en definities

De respondenten lijken zich meer te beseffen dat het handig is om dezelfde kengetallen, feiten en definities als uitgangspunt te nemen bij het maken en naleven van afspraken. In het verleden bleken misverstanden te ontstaan, omdat ze elk een ander onderzoek als uitgangspunt hadden met andere definities en cijfers. Door gezamenlijke opdrachtverstrekking voor (nul)metingen committeren ze zich beiden aan dezelfde definities en cijfers.

2.6 Prestatieafspraken als politiek instrument

Gemeenten geven aan dat wethouders het maken van prestatieafspraken meer dan voorheen als een geschikt middel zien om, samen met partners, beleidsambities te verwezenlijken. Soms liggen deze in lijn met de volkshuisvestelijke opgave en soms daarbuiten. In enkele gemeenten werd tijdens de crisis op de woningmarkt het slopen en bouwen van woningen niet zijn ingegeven vanuit volkshuisvestelijke perspectief, maar vanuit het belang van de lokale werkgelegenheid.

2.7 Afbreukrisico van accountants groter

Meerdere accountants keren corporaties de rug toe. Deze ontwikkeling doet zich voornamelijk voor bij kleinere corporaties en kleinere accountants. Er spelen twee zaken: kleinere accountants lijken te weinig expertise in huis te hebben die de wijzigingen in de regelgeving kunnen volgen. Ook hebben ze

moeite om aan de toegenomen toezichtseisen van hun eigen toezichthouder de AFM te voldoen. Ten tweede ervaren accounts bij de kleinere corporaties een groter afbreukrisico. De eisen aan woningcorporaties zijn gelijk ongeacht hun omvang. Kleinere corporaties ondervinden zelf meer moeite met de complexiteit van wet- en regelgeving in combinatie met de steeds toenemende verslagleggingsvereisten dan grotere corporaties. Dit betekent dat de controlelast en het afbreukrisico voor accountants bij kleinere corporaties relatief hoog ligt.

3 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

3.1 Prioriteit op beschikbaarheid en betaalbaarheid

Voldoende sociale huurwoningen met een huurprijs tot aan de aftoppingsgrens heeft prioriteit bij vrijwel alle ondervraagde corporaties. Per 1 januari 2017 moeten zij hun portefeuille, juridisch of administratief, splitsen in een DAEB en een niet-DEAB-portefeuille. Dat dwingt hen voor alle woningen te overwegen in welk deel zij vallen. Een groot deel van de woningen hebben een huurprijs op of net onder de aftoppingsgrens¹ voor huurtoeslaggerechtigden.² In de meeste prestatieafspraken zijn betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale voorraad prominent aanwezig. Door afspraken te maken over het aantal (te realiseren) betaalbare woningen en/of de maximale huurprijzen is de invloed van gemeenten op deze onderwerpen toegenomen.

3.2 Kwaliteit komt los te staan van de prijs

Met het oog op het passend toewijzen van de primaire doelgroep brengt een aantal corporaties het huurniveau van de huurwoningen met een huurverhoging en/of -verlaging richting de kwaliteitskortingsgrens, aftoppingsgrens en liberalisatiegrens. Deze ontwikkeling lijkt zich vooral te voltrekken bij corporaties met minder investeringskracht. Deze corporaties voelen zich genoodzaakt de huurdalingen met huurstijgingen van de goedkoopste woningen te compenseren. Hierdoor lijkt een clustering te ontstaan van woningen met een huurprijs net onder de aftoppingsgrens. Sommige corporaties passen het zogeheten 'tweehurenbeleid' toe: woningen voor niet-huurtoeslaggerechtigden tegen de oorspronkelijke prijs verhuren, terwijl het niveau bij verhuur aan huurtoeslaggerechtigden wordt verlaagd tot onder de aftoppingsgrens. De toepassing van het 'tweehurenbeleid' kan clustering van woningen rond de aftoppingsgrens voorkomen. Nader onderzoek naar de kwantitatieve omvang kan uitwijzen hoe omvangrijk de impact van deze ontwikkeling is op de prijsstelling van de sociale woningvoorraad.

10

3.3 Minder midden- en goedkoopste segment woningen

Doordat corporaties optoppen en aftoppen vermindert het aantal hele goedkope huurwoningen en middensegment huurwoningen. Dit kan een probleem worden voor de allerlaagste inkomens in de samenleving. Als er nauwelijks hele goedkope woningen beschikbaar zijn, worden mensen genoodzaakt een duurder woning te huren met een huurprijs net onder de aftoppingsgrens. Ook de secundaire doelgroep, die vanuit inkomensnormen wel voor een sociale huurwoning in aanmerking komt, maar geen recht heeft op huurtoeslag, kan problemen ondervinden. Het middensegment van woningen tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens neemt namelijk af. Een aanzienlijk deel van deze woningen worden bij mutatie afgetopt of geliberaliseerd. Daardoor is deze groep sneller aangewezen op de vrije sector met hogere huurprijzen.

¹ De aftoppingsgrens is in 2016 voor een- en tweepersoonshuishoudens € 586,68, voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 628,76.

² Huurtoeslaggerechtigden zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen van 22.100 euro en meerpersoonshuishoudens met een inkomen van 30.000 euro.

4 Energiezuinige voorraad

4.1 Energiezuinige voorraad in alle prestatieafspraken

Duurzaamheid is een belangrijk thema in de prestatieafspraken, ook ná herziening van de Woningwet. De respondenten maken afspraken over het verduurzamen én energiezuinig maken van de woningvoorraad. De meerjarige investeringsprogramma's vormen hierbij het uitgangspunt. Vooral in gebieden met veel investeringskracht verwachten gemeenten veel van het energiezuinig maken van de voorraad. In gebieden met minder investeringskracht lijken corporaties de beschikbare investeringscapaciteit vooral aan te wenden voor de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningvoorraad. De financiële ruimte om te investeren in een energiezuinige voorraad is hier duidelijk beperkter. Gemeenten in deze gebieden koesteren vaak een hogere ambitie dan de betrokken corporaties waar kunnen maken.

4.2 Energiezuinige voorraad als middel voor betaalbaarheid

Corporaties met ruimere investeringskracht benutten investeringen in een energiezuinigere woningvoorraad voor het verbeteren van de betaalbaarheid van de voorraad. De lagere totale woonlasten zorgen, ondanks een eventueel hogere huurprijs, voor een beter betaalbare woning. Bij deze corporaties vloeit dit beleid voort uit een integrale visie op betaalbaarheid én verduurzaming van de woningportefeuille.

4.3 Investeringsmodel onder druk door passend toewijzen

11

De wettelijke plicht om huurwoningen zoveel mogelijk passend toe te wijzen zet bij een deel van de ondervraagde corporaties de verdien- en daarmee investeringscapaciteit onder druk. In de eerste plaats wordt dit veroorzaakt doordat de huurprijs van woningen net onder de aftoppingsgrens nauwelijks kunnen worden verhoogd zonder dat deze woningen in het prijssegment boven de aftoppingsgrens terecht komen en daardoor onbereikbaar worden voor de primaire doelgroep. Daarnaast zorgt het verlagen van huurprijzen tot onder de aftoppingsgrens voor teruglopende huurinkomsten en daardoor lagere investeringsbudgetten. Vooral bij corporaties met minder investeringskracht leidt dit tot minder investeringen in het energiezuiniger maken van de woningvoorraad.

Bij nieuwbouw in grote steden wordt meer ingezet op de bouw van kleinere woningen. Hiermee voorkomen corporaties dat woningen te duur worden door verplichte duurzaamheidseisen vanuit het Bouwbesluit. Bij corporaties met ruimere investeringskracht levert de passendheidstoets niet direct een rem op, maar ook hier worden duurzaamheidsinvesteringen kritisch op rendement beoordeeld. Als oplossingsrichting opperden enkele respondenten om de passendheidstoets te koppelen aan woonlasten in plaats van huurlasten. Energetische verbeteringen leiden immers vaak tot lagere totale woonlasten doordat de energierekening van huurders daalt.

5 Leefbaarheid

5.1 Corporaties terughoudend

In de nieuwe Woningwet zijn corporaties terughoudender bij het doen van leefbaarheidsinvesteringen. Deze ontwikkeling lijkt zich bij corporaties met minder investeringskracht sterker voor te doen dan bij corporaties met ruimere investeringskracht. Desondanks zoeken zij naar creatieve oplossingen, bijvoorbeeld het inzetten van leegstaand vastgoed. Daarnaast zoeken corporaties legitimering van hun inzet door bepaalde activiteiten in de prestatieafspraken vast te leggen.

5.2 Onduidelijkheid over wat kan en mag

Leefbaarheidsinvesteringen door corporaties mogen volgens de wet uitsluitend nog ten goede komen aan de eigen huurders en aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van het vastgoed van de betrokken toegelaten instellingen. Als gevolg van de beperktere reikwijdte van het begrip leefbaarheid geven gemeenten aan dat corporaties voor hen nu niet meer de vanzelfsprekende samenwerkingspartners zijn voor het organiseren en financieren van leefbaarheidsactiviteiten in de wijk. Dit geldt sterker bij corporaties met weinig investeringskracht. In de praktijk is het soms onduidelijk wat in het kader van leefbaarheid wel en niet is toegestaan. Hierdoor dreigen problemen: wie betaalt de maatschappelijke organisatie die huisuitzetting en betalingsachterstanden tegengaan? Wie betaalt de 'wijkconciërges' in de wijk en houdt een vinger aan de pols? Ook in het werkgebied van wonen en zorg ontstaan discussies over de rol en verdeling van verantwoordelijkheden tussen gemeenten en corporaties. Corporaties concentreren zich sinds de herziening van de Woningwet vooral op het beheer van het vastgoed (schoon, heel en veilig) en minder op beheervraagstukken die spelen in de publieke ruimte. Bij corporaties met minder investeringskracht lijkt deze ontwikkeling zich het sterkst voor te doen. De respondenten verwachten dat de leefbaarheid in buurten en wijken hierdoor onder druk komt te staan.

12

5.3 Maximering van leefbaarheidsbudget zorgt niet voor problemen

De herziene Woningwet geeft corporaties de ruimte om per DAEB-woning maximaal € 126,25 (prijsspeel 2016) in leefbaarheidsactiviteiten te investeren. Hoewel de meeste van de ondervraagde gemeenten en corporaties geen concrete bedragen in de prestatieafspraken hebben vastgelegd, geven ze aan dat het wettelijk toegestane budget niet wordt overschreden.

5.4 Passend toewijzen versterkt segregatieprocessen

Op complexniveau wordt segregatie geleidelijk zichtbaar, omdat woonruimten door de passendheidstoets vrijwel uitsluitend aan huurders uit de primaire doelgroep worden toegewezen. Dit versterkt al lopende segregatieprocessen. Een aantal respondenten verwacht dat deze tendens vooral op buurt- en wijkniveau in grotere steden zichtbaar zal worden. In dorpen en kleinere kernen is dit vaak meer gemengd met particulier woningbezit. De scheiding van wonen en zorg en het huisvesten van doelgroepen met een zorgvraag in de wijk versterkt deze ontwikkeling. Zorgdoelgroepen zijn vaak aangewezen op de goedkope voorraad, die zich in bepaalde wijken concentreert. De draagkracht van deze wijken komt verder onder druk te staan.

5.5 Focus op DAEB risico voor sociale wijken

De focus op DAEB vormt vooral voor ontspannen woningmarkten een risico op leefbaarheidsproblemen, omdat het ingewikkelder is om gemengde wijken te realiseren. De condities waaronder corporaties kunnen investeren in (middel-)dure huur of commercieel vastgoed zijn aanzienlijk strenger geworden. Een markttoets moet aantonen dat er geen commerciële partijen zijn die deze opgave willen oppakken. Het is wel mogelijk dat een dochterbedrijf van een corporatie dit oppakt onder dezelfde condities als marktpartijen, dus zonder overheidssteun. Deze beperking van de handelingsruimte maakt het voor corporaties veel ingewikkelder om in te zetten op gemengde wijken, diversiteit en voorzieningen. In wijken en dorpen waar beleggers zich niet melden, kan dit voor problemen zorgen.

5.6 Leefbaarheidsinvesteringen lijden onder financiële sturing

Als gevolg van een andere waarderingsgrondslag voor het woningbezit (i.c. marktwaarde) en een rendementseis voor het niet-DAEB gedeelte van de woningportefeuille handelt een aantal corporaties steeds sterker financieel gedreven. Dit remt doorgaans onrendabele investeringen in leefbaarheid af.

6 Huisvesten bijzondere doelgroepen

6.1 Wonen en zorg onderdeel prestatieafspraken

Voor veel gemeenten en corporaties zijn de prestatieafspraken een middel om het thema wonen en zorg te agenderen en breder te trekken dan alleen de 'stenen'. Wonen en zorg staat, als gevolg van de transitie in de zorg en de scheiding van wonen en zorg, hoog op de agenda van gemeenten. Wanneer de gemeente over een huisvestingsverordening beschikt, wordt de uitwerking ervan veelal opgenomen in de prestatieafspraken. Dit leidt doorgaans tot het vastleggen van meer concrete prestaties over de huisvesting van urgente en zorgbehoevende doelgroepen.

6.2 Beschikbaarheid en betaalbaarheid van woonzorgwoningen onder druk

Passend toewijzen veroorzaakt een dilemma voor het huisvesten van zorgbehoevende doelgroepen, waaronder ouderen. Geschikte woningen zijn vaak relatief duur, terwijl een groot deel van de doelgroep een laag inkomen heeft. Het gaat om woningen voor minder validen en ouderenwoningen. Voor het passend huisvesten van de doelgroep kunnen corporaties een huurverlaging overwegen. Voor corporaties met minder investeringskracht blijkt dit niet altijd een haalbare optie. Een aantal kiest ervoor deze woningen niet passend toe te wijzen.

14

Ook voor de groep ouderen die doorstroomt vanuit een koopwoning hebben corporaties niet altijd passend aanbod beschikbaar. Deze groep heeft doorgaans een laag inkomen, maar beschikt vaak wel over eigen vermogen uit verkoop van de eigen woning. Hoewel dit niet past binnen de normen van de passendheidstoets, kan deze groep zich op basis daarvan een grotere, duurdere huurwoning veroorloven. Een aantal corporaties kiest er bewust voor deze doelgroep niet passend toe te wijzen en te huisvesten in een woning boven de aftoppingsgrens die past bij hun ruimere budget.

Bijlage: over de quickscan

Voor de quickscan sprak Platform31 veertien respondenten van gemeenten en woningcorporaties verspreid over het land. De respondenten bestonden uit een mix van twee of drie gemeenten en corporaties per lokale situatie, geselecteerd op basis van krappe versus ruime woningmarkt en veel versus weinig investeringskracht van corporaties. Een krappe sociale huurwoningmarkt kenmerkt zich onder meer door lange wachttijden voor woningzoekenden. De mate van investeringskracht van corporaties in de gemeente bepaalden we met behulp van de ratio's die het WSW gebruikt om het borgingsplafond te bepalen. Doordat de diversiteit in de volkshuisvestelijke opgaven en de visies van bestuurders groot is, zijn de uitkomsten niet één op één naar landelijk niveau te extrapoleren. Daarnaast is de implementatie van de Woningwet nog in volle gang, waardoor de effecten nog niet volledig zijn uitgekristalliseerd.

Selectie gebieden

<ul style="list-style-type: none"> ○ Ruime woningmarkt & weinig investeringskracht ○ Geertruidenberg ○ Utrechtse Heuvelrug 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Krappe woningmarkt & weinig investeringskracht ○ Den Haag ○ Rotterdam ○ Breda
<ul style="list-style-type: none"> ○ Ruime woningmarkt & investeringskracht ○ Den Helder ○ Lelystad 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Krappe woningmarkt & investeringskracht ○ Eindhoven ○ Leiden ○ 's Hertogenbosch

15

Deelnemende corporaties en huurdersorganisaties: Brabant Wonen, Centrada, Lefier, Haag Wonen, Woningstichting Den Helder, Woonbedrijf Eindhoven en WSG, Lefier & Huurderfederatie Emmen; Kampen, Delta Wonen & Centrale Bewonersraad; en de samenwerkende gemeenten Zevenaar en Montferland met Plavei, Baston, Huurderkoepel Montferland en Huurdersvereniging Baston.

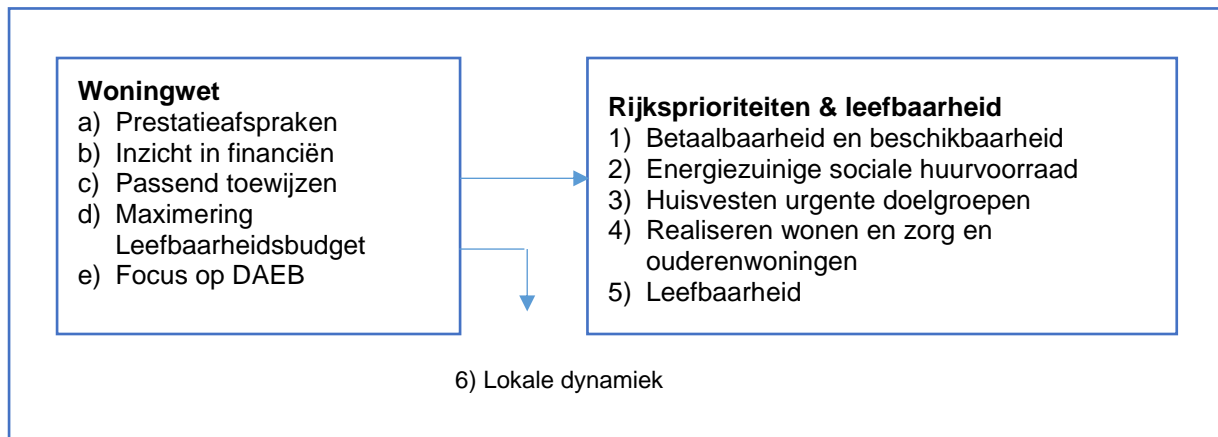
Eén-op-één gesprekken

Platform31 voerde de gesprekken tussen mei en oktober 2016. Het zwaartepunt lag in september, omdat het ministerie van BZK eind juni de indicatieve bestedingscijfers woningcorporaties (IBW) bekend maakte en 1 juli de deadline was voor corporaties om een bod uit te brengen aan de gemeenten. De respondenten kregen de volgende vragen voorgelegd:

1. Wat zijn de eerste lokale effecten van de herziene Woningwet op de realisatie van de rijksprioriteiten, op de leefbaarheid in wijken én op de lokale dynamiek tussen partijen?
2. En verschillen de effecten tussen gebieden met veel versus weinig investeringskracht óf in gebieden met een ruime of krappe woningmarkt?

De gedeelde ervaringen en dilemma's uit de Platform31 intervisiegroep prestatieafspraken zijn ook meegenomen als input voor deze quickscan. Daaraan namen zowel gemeenten, corporaties als hun huurderorganisaties deel.

Schematische weergave van de quickscan



Afbakening: we gaan enkel in op de effecten van de Woningwet, zoals opgenomen in bovengenoemd schema. De verhuurderheffing en de huursombenadering blijven buiten beschouwing.

Plenaire terugkoppeling

Nadat de gesprekken plaatsvonden en de eerste bevindingen in beeld waren gebracht, koppelden we de deze terug met de respondenten en kennispartners tijdens een Hartige Hap. De uitkomsten van de discussie waren input voor de aanscherping van de bevindingen.

Contact



Vera Beuzenberg

Junior projectleider

06 83 17 13 69

vera.beuzenberg@platform31.nl



Anouk Corèl

Senior projectleider

06 83 17 14 95

anouk.corel@platform31.nl



Fons Lustenhouwer

Senior projectleider

06 53 38 90 17

fons.lustenhouwer@platform31.nl

17

Of kijk op: www.platform31.nl/woningwet