

RAPPORT

Wachtlijsten sociale huursector

Hoge inkomens en weigeringen in de praktijk



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

RAPPORT

Wachtlijsten sociale huursector

Hoge inkomens en weigeringen in de praktijk

Opdrachtgever

Ministerie van Binnenlandse Zaken

Contactpersoon

Frenk Wiersma

Projectnummer

P40640

Datum

31 december 2019

Auteurs

Steven Kromhout; steven.kromhout@rigo.nl; 020 522 11 65

Pieter Kranenburg; pieter.kranenburg@rigo.nl; 020 522 11 35

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Hoge inkomens op de wachtlijst	1
3	Weigeringen	3

1 Inleiding

Naar aanleiding van een motie van Tweede Kamerleden Koerhuis en Ronnes is RIGO door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koningsrelaties gevraagd onderzoek te doen naar woningzoekenden met een hoog inkomen op 'wachlijsten' voor sociale huurwoningen. In de motie werd de regering verzocht om na te gaan 1) hoe corporaties omgaan met weigerende woningzoekenden, 2) hoeveel mensen met een hoog inkomen op een 'wachlijst' ingeschreven staan en 3) welke mogelijkheden er voor corporaties (zouden kunnen) zijn om mensen met een hoog inkomen van 'wachlijsten' te weren.

In dit korte rapport gaan we op deze vragen in. Eerst geven we een kort overzicht van de manier waarop sociale huurwoningen worden verdeeld en de rol die 'wachlijsten' hierbij spelen. Hierbij worden ook de mogelijkheden voor woningzoekenden met een hoog inkomen besproken en de mate waarin zij actief zijn binnen het verdeelsysteem. Daarna zullen we ingaan op de suggestie om corporaties 'de mogelijkheid te geven om mensen met een hoog inkomen niet langer op een wachtlijst te laten staan'. Tot slot volgt een uitleg van de verschillende manieren waarop corporaties omgaan met woningzoekenden die een aangeboden woning weigeren.

2 Hoge inkomens op de wachtlijst

Woningzoekenden die belangstelling hebben voor sociale huurwoning kunnen zich inschrijven bij een verdeelsysteem van woningcorporaties. Om voor een woning in aanmerking te komen moeten zij op advertenties reageren waarin vrijkomende woningen worden aangeboden. Na het verstrijken van de reactietermijn wordt per woning de volgorde van toewijzing bepaald onder de kandidaten die gereageerd hebben. Dit gebeurt op basis van rangordecriteria. Tegenwoordig wordt bijna overal de inschrijfduur gebruikt: de periode dat men ingeschreven staat bij het verdeelsysteem. Daarnaast wordt vaak ook een deel van de woningen verloot.

Hoewel de term 'wachlijsten' soms gebruikt wordt, is het vinden van een woning via het verdeelsysteem in feite geen kwestie van (enkel) wachten¹. Woningzoekenden moeten immers zelf actief op het woningaanbod reageren. Sommige mensen kiezen ervoor om zich lang voordat zij willen verhuizen naar een sociale huurwoning 'uit voorzorg' in te schrijven als woningzoekende. Daardoor maken zij meer kans als zij later wel willen verhuizen.

Inkomensnormen

Bij het toewijzen van woningen moeten woningcorporaties zich houden aan de inkomensnormen uit de Woningwet. Van de vrijkomende gereguleerde huurwoningen moet jaarlijks minimaal 80% aan de doelgroep verhuurd worden. In 2019 waren dat huishoudens met een inkomen tot €38.035. Daarnaast mogen corporaties 10% toewijzen aan huishoudens met een laag

¹ Zie voor meer informatie over 'wachtlijsten' in de sociale huursector het rapport 'Stand van de woonruimteverdeling', RIGO i.o.v. ministerie van BZK, bijlage bij Staat van de Volkshuisvesting 2019, Tweede Kamer, 2018–2019, 32 847, nr. 520.

middeninkomen (tussen €38.035 en €42.436) en nog eens 10% aan huishoudens met een hoger inkomen.

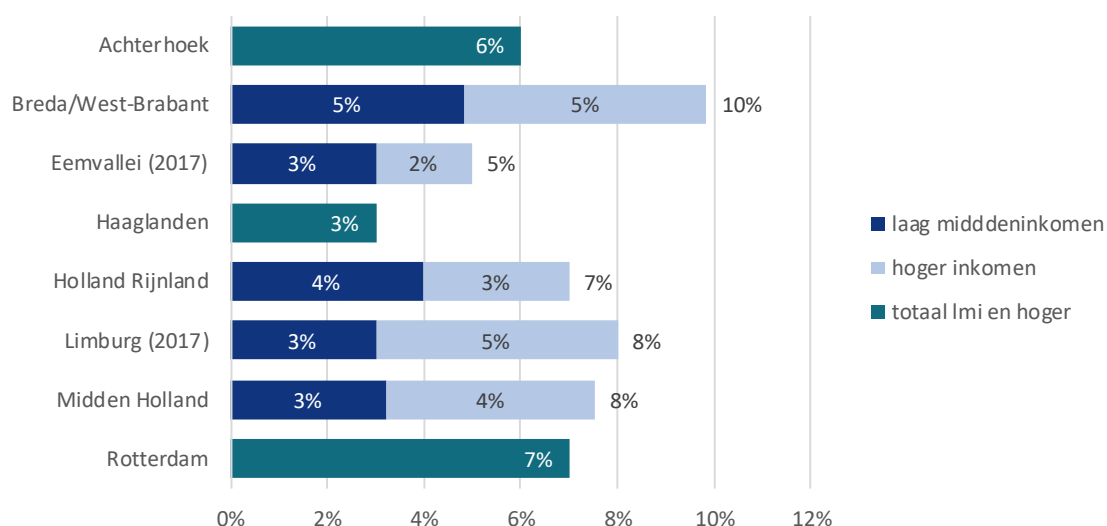
Het inkomen van een potentiële huurder wordt doorgaans pas gecontroleerd bij toewijzing. De reden is dat het inkomen van een woningzoekende tussentijds kan veranderen. Voor de Woningwet geldt dan ook alleen het moment van toewijzing.

Inkomensverdeling woningzoekenden

Over de inkomensverdeling van **ingeschreven woningzoekenden** zijn weinig openbare cijfers beschikbaar. Uit een kleine inventarisatie blijkt dat rapportages van verdeelsystemen nauwelijks informatie bevatten over de inkomens van ingeschreven woningzoekenden. In de verdeelsystemen die daar wel over rapporteren heeft ca. 3% van de ingeschreven woningzoekenden een laag middeninkomen en 6% tot 11% een hoger inkomen (vanaf €42.436, prijspeil 2019).

Over de woningzoekenden die op advertenties reageren, weten we meer. De meeste jaarrapportages van verdeelsystemen bevatten cijfers over '**actief woningzoekenden**': woningzoekenden die in dat jaar op ten minste één advertentie gereageerd hebben. Deze groep is veel kleiner dan de ingeschreven woningzoekenden². In figuur 1 worden recente cijfers uit acht verdeelsystemen getoond. Bij alle verdeelsystemen heeft minder dan 10% van de actieve woningzoekenden een laag middeninkomen of een hoger inkomen. Een groot deel van deze groep behoort (zover bekend) tot de lage middeninkomens. In geen enkele regio waarvan cijfers bekend zijn, is het aandeel actief woningzoekenden met een hoger inkomen groter dan 5%.

figuur 1 Percentage actief woningzoekenden met laag middeninkomen of hoger, 2018 (tenzij anders vermeld)



Bron: inventarisatie managementrapportages

² Zie voor meer informatie over de verhouding tussen ingeschreven en actief woningzoekenden het rapport 'Wachten, zoeken en vinden', RIGO i.o.v. ministerie van BZK, bijlage bij Staat van de Volkshuisvesting 2016, Tweede Kamer, 2016–2017, 32 847, nr. 282.

Weinig gebruik van toewijzingsruimte

Een van de redenen dat slechts weinig woningzoekenden met een laag midden- of hoger inkomen reageren, is dat ze denken dat het geen zin heeft om te reageren. Veel corporaties hanteren bij toewijzing strikte inkomensnormen om aan de normen van de Woningwet te kunnen voldoen. Uit de evaluatie van de herziene Woningwet blijkt dat corporaties weinig gebruikmaken van de 20% ruimte om sociale huurwoningen aan woningzoekenden met een laag midden- of hoger inkomen toe te wijzen. Zo werd in 2017 95,7% van de vrijgekomen huurwoningen toegewezen aan huishoudens uit de doelgroep.

Tegelijkertijd hebben middeninkomens grote problemen om een woning te vinden. Daarom wil het Rijk corporaties stimuleren om meer gebruik te maken van de toewijzingsruimte. Zo bevat het voorstel voor de Wet Huur en Inkomensgrenzen, waarin de doelgroepgrens gedifferentieerd wordt naar huishoudengrootte (€35.000 of €42.000), de mogelijkheid om de vrije ruimte te vergroten, mits lokaal prestatieafspraken worden gemaakt over het gebruik van deze ruimte.

Weren van hoge inkomens

Het Rijk heeft weinig mogelijkheden om woningcorporaties ertoe te bewegen om hoge inkomens te weren van wachtlijsten. Gezien de bovenstaande bevindingen lijkt hier ook weinig aanleiding voor te zijn:

- Voor zover bekend is het aandeel **ingeschreven woningzoekenden** met een hoog inkomen beperkt. Een deel van hen zal zich 'uit voorzorg' hebben ingeschreven, voor het geval zij later na een inkomensdaling (bijvoorbeeld na pensionering of een relatiebreuk) in aanmerking willen komen voor een sociale huurwoning. Zolang zij niet (mogen) reageren, concurreren zij niet met woningzoekenden uit de doelgroep.
- Het aandeel **actief woningzoekenden** met een hoog inkomen is nog veel kleiner: hooguit 5% in de onderzochte verdeelsystemen. Mede door de strikte inkomensnormen die corporaties op grond van de Woningwet hanteren, worden woningzoekenden met een hoog inkomen ontmoedigd.
- De minister wil corporaties stimuleren om hun ruimte voor toewijzing aan middeninkomens meer te gaan benutten. Dat kan alleen als woningzoekenden met een laag midden- of hoger inkomen zich weer vaker zullen inschrijven cq. zullen reageren.

3 Weigeringen

Als de reactietermijn voor een woningadvertentie is verlopen, wordt de rangorde vastgesteld van de kandidaten die op de woning hebben gereageerd, bijvoorbeeld op basis van inschrijfduur of loting. Vervolgens worden de kandidaten die bovenaan de lijst staan, uitgenodigd voor een bezichtiging. Daarna kunnen zij aangeven of zij de woning echt willen huren. Het komt regelmatig voor dat kandidaten aangeboden woningen weigeren³. Corporaties gaan hier verschillend mee om, zo blijkt uit een online inventarisatie onder 34 verdeelsystemen.

In de meeste verdeelsystemen mogen woningzoekenden in principe zo vaak als zij willen een woningaanbieding weigeren, mits de weigering op tijd en juist wordt gemeld. Corporaties

³ Zie vorige voetnoot voor motieven waarom kandidaten woningen weigeren.

vinden over het algemeen dat woningzoekenden in de sociale huursector net als in de private sector het recht hebben om na een bezichtiging af te zien van een woning, wanneer deze hen niet bevalt. Er zijn wel enkele systemen waarin een limiet geldt op het aantal weigeringen (met reden). Wordt de limiet overschreden, dan wordt de inschrijving voor een bepaalde periode geblokkeerd. Het opbouwen van inschrijfduur gaat meestal gewoon door tijdens een blokkade.

In veel systemen worden wel sancties verbonden aan het niet (op de juiste manier) reageren op een aanbieding: de zogenaamde **'no shows'**. Door het niet tijd melden van 'geen belangstelling' staan sociale huurwoningen soms onnodig lang leeg. Daarom staat hier vaak een sanctie op, in de vorm van een boete of een blokkade van de inschrijving van drie tot zes maanden. Sommige corporaties sturen (ook) een 'interessemail' naar kandidaten om te testen of ze nog belangstelling hebben.

In veel verdeelsystemen worden ook **lotingwoningen** aangeboden. Deze woningen mogen meestal niet geweigerd worden. Gebeurt dat wel, dan mag de woningzoekende voor een bepaalde periode niet reageren op lotingwoningen. Daarnaast worden woningzoekenden bij sommige systemen ook (voor een bepaalde periode) uitgesloten van het lotingsysteem als ze een reguliere aanbodwoning geweigerd hebben. Lotingwoningen zijn vaak bedoeld voor spoedzoekers en met dergelijke regels wordt geprobeerd om woningzoekenden zonder spoed te weren.

De meeste systemen hebben aparte regels voor woningzoekenden met **urgentie**. Slechts in een handvol gevallen mogen deze woningzoekenden een aangeboden woning één of twee keer weigeren; meestal moeten ze accepteren wat ze aangeboden krijgen. Weigeren ze toch, dan verliezen ze bij de meeste systemen hun urgentieverklaring. Bij een aantal systemen wordt dit voorzichtiger als een mogelijkheid genoemd of wordt er verwezen naar de regels in de brief van de urgentiecommissie.

Ten slotte staan er vaak boetes op het weigeren **na acceptatie** van een aanbieding: zogenaamde spijtoptanten. Deze boetes zijn bedoeld als tegemoetkoming in de extra kosten die de corporatie moet maken als gevolg de weigering. Als boetes niet worden betaald, kan de inschrijving worden geblokkeerd.