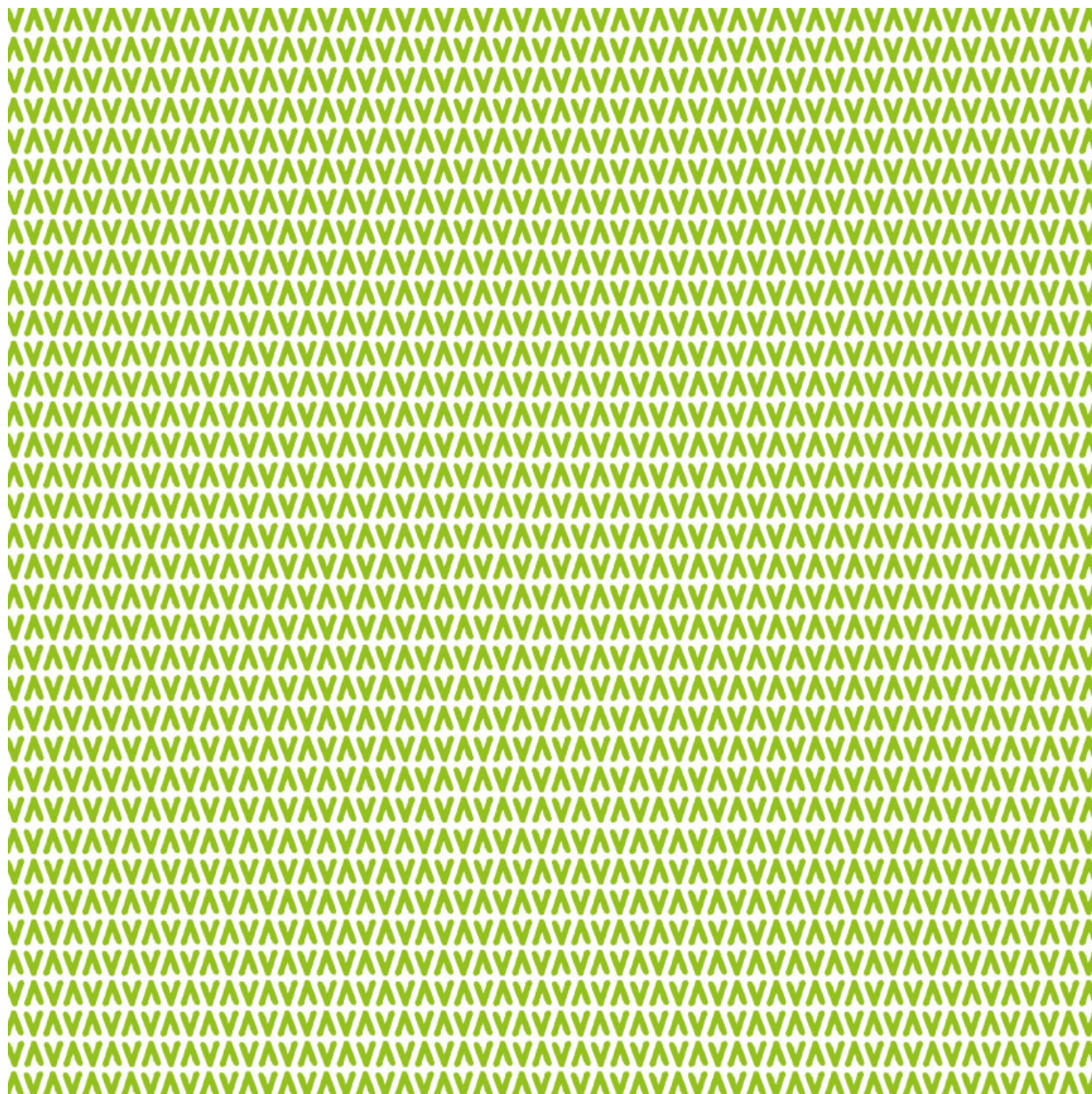


# BAG:

## Doorstroming







## Advies in hoofdlijnen

### Het advies

1. Door de huren bij mutatie niet te verhogen door passend toe te wijzen, kan de doorstroming worden bevorderd indien dit vooral duidelijk wordt aangegeven, huurders beter voorgelicht worden.
2. In principe dienen alle huurders in aanmerking te komen voor een doorstromingsprikkel. Maar het ligt voor de hand dat de eengezinswoningen die door doorstroming vrijkomen beschikbaar te stellen aan gezinnen
3. Door goede informatie op WoningNet en de site van Nijestee, kunnen meer mensen worden bereikt en worden meer mensen geprikkeld om door te stromen.
4. In principe alle sociale huurwoningen waar huurders met recht op huurtoeslag voor in aanmerking komen.
5. De huurprijs moet in de meeste gevallen altijd lager zijn dan de oude huur.
6. Benader huurders die voor doorstroming in aanmerking komen actief met voorlichtingsmateriaal.
7. Benoem een doorstroommakelaar die huurders actief kan benaderen en begeleiden.
8. Meer keuzemogelijkheden voor nieuwe huurders met betrekking tot het afwerkingsniveau
9. Biedt huurders die willen verhuizen meer maatwerk





## Inleiding

Op de BinnensteBuitenDag van Nijestee in december 2014, de dag waarop de buitenwereld bij Nijestee binnenkomt om te discussiëren over het verhaal van Nijestee, ging het over de grote huursprong bij de doorstroming naar een andere woning. Het grote huurverschil in huurprijs tussen de oude en de nieuwe woning, is voor een grote groep huurders die wel willen verhuizen een reden om dat vanwege de hoge huur niet te doen. Dat geldt vooral ook voor huurders waarvan de kinderen niet meer thuis wonen en die steeds meer moeite hebben om de tuin te onderhouden. Eigenlijk zouden ze wel naar een kleinere woning willen zonder trappen, naar een appartement met lift of een benedenwoning.

Ook de Participatieraad is van mening dat deze “huurharmonisatie” de doorstroming remt, dat daardoor veel huurders blijven zitten waar ze zitten en dat dit te weinig tegemoetkomt aan wat huurders willen. Daarom heeft de Participatieraad bij Nijestee gepleit voor doorstroming bevorderende maatregelen. Nijestee heeft hierop positief gereageerd en wil daarop het beleid aanpassen, zodat huurders meer worden geprikkeld om te verhuizen naar een andere, passende of kleinere woning. Voor de uitwerking van deze doorstromingsprikkel vragen wij een advies aan een BewonersAdviesGroep (BAG).  
De vragen om advies zijn:

### Hoofdvragen

1. Hoe kan Nijestee het beste de huur matigen en woningen toewijzen om daarmee de doorstroming te bevorderen?

### Deelvragen hierbij zijn:

2. Welke bewoners komen in aanmerking voor doorstroombevordering?
3. Hoe bereiken we deze doelgroep?
4. Welke woningen (kwaliteit/type – locatie) zijn daarvoor nodig?
5. Welke huurprijs is nodig voor een succesvolle doorstroming?
6. Hoe kunnen we het beste toewijzen voor een succesvolle doorstroming?
7. Hoe gaan we om met “spanning” tussen nieuwe huurders en oude huurders?
8. Hoe gaan we om met “spanning” tussen selectieve toewijzing en keuzevrijheid van woningzoekenden?

In de eerste bijeenkomst heeft Carla Terhell, directeur Woondiensten van Nijestee, een presentatie gegeven met de titel “Doorstromen en de herziene Woningwet”. Deze presentatie leverde direct al veel vragen en reacties op en maakte duidelijk dat het geen eenvoudige materie is. De beperkingen die door de herziene Woningwet worden opgelegd, maken het



nog lastiger.

Toch is de BAG er in geslaagd om in de tweede ronde greep te krijgen op dit onderwerp en na de brainstorm (en aan de hand van praktijkvoorbeelden) enige structuur in de discussie aan te brengen.

In de derde bijeenkomst is de aanzet tot een advies besproken en is het advies aangescherpt en afgerond. Op maandag 12 oktober is het advies nogmaals naar de deelnemers gemaïld voor een laatste reactieronde.

In de vierde bijeenkomst is het advies aangeboden aan Nijestee en heeft Carla Terhell het in ontvangst genomen.

### ***Wat is doorstroming: definitie en motieven***

De aanleiding voor de BAG was de huursprong bij de doorstroming naar een andere woning. Met name ingegeven door 55-plussers die in een eengezinswoning wonen en wel willen verhuizen naar een kleinere woning. Toch heeft de BAG dit breder opgepakt en vond alleen deze doelgroep te beperkt. Om een beeld te krijgen van het begrip “doorstroming” is eerst gekeken wat hiermee wordt bedoeld en is een definitie geformuleerd.

Doorstroming bevorderende maatregelen moeten woningzoekenden helpen bij het vinden van een beter passende woning. Dat kunnen huurders/woningzoekenden zijn die:

- naar een kleinere woning willen die beter bij hun huidige situatie past;
- naar een woning zonder tuin willen;
- naar een benedenwoning of gelijkvloerse woning met lift willen;
- in een complex wonen (ouderen) waar het seniorenlabel van is afgehaald en waar ze door de nieuwe instroom overlast ondervinden;
- naar een goedkopere woning willen omdat het inkomen is gedaald of door flexibele arbeidsovereenkomsten;
- een grotere woning beschikbaar willen stellen aan een groter huishouden vanuit morele overwegingen.

Daarnaast heeft de BAG stilgestaan bij de beperkingen die men ondervindt of voelt bij het vinden van een andere woning. Door de toenemende druk op de woningmarkt nemen de wachttijden voor een nieuwe woning toe. Door de komst van asielzoekers zal die druk nog meer toenemen.

## Het advies

In de brainstorm, waarin de basis is gelegd voor het advies, is veel voorbijgekomen en dat maakt de materie onoverzichtelijk en ingewikkeld. Door deze elementen helder te structureren is getracht het advies simpel en helder te houden.

### 1. Hoe kan Nijestee het beste de huur matigen en woningen toewijzen om daarmee de doorstroming te bevorderen?

De BAG ziet meerdere mogelijkheden om de huur te matigen en de doorstroming te bevorderen. Dat zijn:

- a. op de site van Nijestee aandacht vestigen op de doorstroommogelijkheden;
- b. de huren bij mutatie niet optrekken naar streefhuur, maar gelijkhouden of de passend toewijzengrens aanhouden;
- c. laat huurders duidelijk zien wat de nieuwe huur van de aangeboden woning is en wat de passend toewijzenhuur is. Laat zien dat de woning ook bereikbaar is voor huurders die recht hebben op huurtoeslag;
- d. laat de woningvoorraad beter en meer op internet zien, zodat woningzoekenden een betere en passende keuze kunnen maken;
- e. "Mijn Nijestee", een portaal voor huurders, waarop ze kunnen aangeven wat ze willen en dat ze getipt worden wanneer er een passende woning beschikbaar komt;
- f. woningruil op een leuke manier mogelijk maken, rekening houdend met de huurgrenzen. De suggestie wordt gegeven om een doorstroomtreintje mogelijk te maken bij woningruil;
- g. voorkom eenzijdige inkomensstraten.

### 2. Welke bewoners komen in aanmerking voor doorstroombevordering?

In de BAG is wel gesproken over doelgroepen. Ook omdat de discussie is ingegeven door ouderen in eengezinswoningen die wel willen maar niet gaan verhuizen. De BAG vindt deze groep echter te beperkt en vindt dat doorstroming bevorderende maatregelen veel breder moeten worden ingezet dan alleen voor deze groep. Door een maatregel als doorstroomprikkel in te zetten voor alle woningzoekenden, komt er meer beweging op de woningmarkt en krijgen huurders meer mogelijkheden om een voor hen passende woning te vinden. Daarmee komt de vrije keuze voor woningzoekenden nog meer tot z'n recht. Wel is er begrip voor dat aan de groep ouderen in een eengezinswoningen enige prioriteit

wordt gegeven, omdat daarmee meer woningen vrijkomen voor gezinnen.

De BAG is voor een vrije keuze voor de woningzoekende. Maar daar waar huurders geprikkeld worden om van een eengezinswoning naar een kleinere en een beter passende woningen te verhuizen, is het voor de hand liggend de vrijgekomen gezinswoning toe te wijzen aan gezinnen. Woningen voor gezinnen bestaande uit minimaal drie personen zijn:

- eengezinswoning met tuin
- benedenwoning met tuin
- een grotere bovenwoning of een appartement.

Het toewijzen van zo'n woning aan een huishouden bestaande uit 3 of meer personen kan worden gestuurd door de maximum huur van passend toewijzen te hanteren van € 618,-.

Voor de overige huishoudens van één of twee personen, zoals onder meer een eenoudergezin of 55-plussers die een grotere woning achterlaten, wordt de passend toewijzingsgrens van maximaal € 577,- gehanteerd. Dat kan voor huurders een huurverlaging inhouden.

Zie voor de grenzen die gelden bij passend toewijzen de bijlage.

### 3. Hoe bereiken we deze doelgroep?

Omdat het in het algemeen niet om een specifieke doelgroep gaat, maar om alle woningzoekenden, is het van belang de woningzoekende beter te informeren over de mogelijkheden en bij het aanbod meer specifieke informatie te verstrekken.

Bijvoorbeeld:

- a. zorg voor meer doorstromingsgerichte informatie op WoningNet;
- b. geef duidelijke informatie over huurprijs en de huurprijs bij doorstroming;
- c. start een doorstroomcampagne en benoem een "doorstroommakelaar";
- d. geef de nieuwe huurder meer keuze in afwerkingsniveau van de woning bij nieuwe verhuring. Dat kan een huurder zijn die de woning helemaal zelf wil opknappen of een huurder die dat niet kan of wil en daarom juist een geheel afgewerkte, geschilderde en behangen woning wil.
- e. Indien Nijestee werkzaamheden in de woning moet verrichten, denk aan een nieuwe badkamer of keuken, dienen deze voor de oplevering van de woning uitgevoerd te zijn.

Specifiek voor ouderen

- f. persoonlijk contact en actieve benadering door een "seniorenmakelaar";
- g. woning afgewerkt afleveren;
- h. advies en begeleiding bij het opknappen van de woning;
- i. hulp en ondersteuning bij verhuizing.

WoningNet is geen toegankelijke site, zeker niet voor mensen met weinig internetervaring. Maak het zoeken naar een woning gemakkelijker en aantrekkelijker door de site van WoningNet en Nijestee toegankelijker te maken.

**4. Welke woningen (kwaliteit/type – locatie) zijn daarvoor nodig?**

In principe alle woningen waar huurders die recht hebben op huurtoeslag, voor in aanmerking komen.

**5. Welke huurprijs is nodig voor een succesvolle doorstroming?**

- a. de huurprijs die voor de oude/huidige woning wordt betaald
- b. een huurprijs die lager is dan de oude/huidige huur.
- c. maximaal de passend toewijzen huur (zie bijlage)
- d. huurprijs koppelen aan de kwaliteit van de woning. Denk daarbij aan energiebesparende maatregelen die bijdragen aan vermindering stookkosten en woonlasten.

**6. Hoe kunnen we het beste toewijzen voor een succesvolle doorstroming?**

Voor een succesvolle doorstroming is het labelen van woningen voor specifieke huishoudens een voorwaarde.

**7. Hoe gaan we om met “spanning” tussen nieuwe huurders en oude huurders?**

De spanning tussen nieuwe en oude huurders kan voorkomen wanneer de nieuwe huurder een lagere huur betaalt dan de oude huurder. De BAG heeft geen passende oplossing voor dit dilemma kunnen vinden. Indien de oude/zittende huurder daar problemen mee heeft, is het een optie om zelf te gaan verhuizen en wellicht door de verplichting van passend toewijzen een woning kan accepteren met een lagere huur.

Het is goed om de woningen waarbij dit een rol kan spelen in kaart te brengen. Gelet op het gemiddelde huurniveau bij Nijestee, kan het in aantallen meevallen. In dat geval is er wellicht iets met de huur van de zittende bewoners te doen.

**8. Hoe gaan we om met “spanning” tussen selectieve toewijzing en keuzevrijheid van woningzoekenden?**

De BAG heeft zich duidelijk uitgesproken voor keuzevrijheid van woningzoekenden. Maar in het geval er een grotere woning vrijkomt, adviseert de BAG deze toe te wijzen aan huishoudens bestaande uit drie of meer personen.



**Bijlage****Passend toewijzen**

In de herziene Woningwet zijn voor het verhuren van sociale huurwoningen harde grenzen gesteld ten aanzien van inkomens en huurprijzen. Deze grenzen kunnen de doorstroming beperken, tenzij corporaties de huurprijs van een woning gaan verlagen. Het gaat om:

- vanaf januari 2016 moeten corporaties bewoners die recht hebben op huurtoeslag passend toewijzen
- passend toewijzen, het huishoudinkomen mag niet hoger zijn dan:
  - €22.000,- bij eenpersoonshuishoudens
  - €30.000,- bij twee- en meerpersoonshuishoudens
- passend toewijzen, de huurprijs mag niet hoger zijn dan:
  - €577,- bij een- en tweepersoonshuishoudens
  - €618,- bij meerpersoonshuishoudens

**BAG:** BEWONERS  
ADVIESGROEP

