



Hervorming systeem betaalbaarheid sociale huursector

Notitie

Anouk Corèl

Maart 2019

Uitgave

Platform31
Den Haag, maart 2019

Auteur: Anouk Corèl (Platform31)

Redactie: Platform31

Platform31

Kennis- en netwerkorganisatie Platform31 ziet de trends in stad en regio. We verbinden beleid, praktijk en wetenschap rondom actuele vraagstukken en komen tot een aanpak waarmee bestuurders, beleidsmakers en uitvoerders direct aan de slag kunnen. De oplossingen houden we niet voor onszelf: iedereen profiteert mee van de resultaten.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag
www.platform31.nl

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden Platform31 en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.

Inhoudsopgave

Aanleiding	4
Doel van deze verkenning	7
Uitgangspunten verbetering huurtoeslag	8
Opbouw hervormingsvarianten	9
1. Verantwoordelijkheid betaalbaar wonen	9
2. Variabele per variant	9
3. Betaalbaarheid in relatie tot kerntaken corporatie	10
4. Basisprincipes vier varianten	11
Uitwerking varianten	13
1. Rijk verantwoordelijk voor betaalbaarheid	13
2. Rijk en corporatie gedeelde verantwoordelijkheid betaalbaarheid, verbeterd	15
3. Corporatie verantwoordelijk betaalbaarheid	17
4. Gemeente en corporatie gezamenlijk verantwoordelijk voor betaalbaarheid	19
Betrokkenen	22

Aanleiding

De betaalbaarheid van het wonen in Nederland is in de basis goed geregeld. Woningcorporaties bieden goede en betaalbare woningen voor de lagere inkomensgroepen. Voor wie de woning alsnog te duur is, legt het Rijk bij in de vorm van de huurtoeslag. Toch is de afgelopen jaren het aantal en aandeel huurders met betaalrisico's gestegen. Had in 2002 had 5 procent van de huurders een betaalrisico, in 2015 was dit aandeel gestegen tot 18 procent. In totaal hadden daarmee ruim 490.000 huurders een ontoereikend huishoudensinkomen voor de betaling van de netto huur en de meest noodzakelijke uitgaven voor het levensonderhoud.¹ De huurtoeslag van het Rijk en de huurmatiging van corporaties vormen de belangrijkste dragers van het betaalbaar wonen.

Rijk: Huurtoeslag

De huurtoeslag is het kerninstrument van de Rijksoverheid om de betaalbaarheid van wonen mogelijk te maken en is een doeltreffende regeling. De huurtoeslag komt over het algemeen terecht bij huishoudens die dat het hardst nodig hebben en biedt hen de mogelijkheid om een betaalbare woning te huren die bij hun inkomenssituatie past. Van alle Nederlanders heeft 19,5 procent recht op huurtoeslag. Van alle huurders is dat ongeveer de helft, staat in het PBL-rapport 'Betaalbaarheid van het wonen in de huursector' (januari 2016). Gemiddeld dekt de huurtoeslag 40 procent van de huurprijs.

Aantal ondoelmatigheden huurtoeslag

De huidige huurtoeslag kent een aantal ondoelmatigheden. De belangrijkste worden hieronder genoemd (bron: Platform31 rapport Overstag met de huurtoeslag).

4

- De huurtoeslag is niet afgestemd op de bestedingsruimte van huishoudens voor het wonen. Met name gezinnen en minima hebben vaak hogere woonlasten dan zij op basis van Nibud-referentiecijfers voor het wonen kunnen betalen.
- De huurtoeslag is gekoppeld aan de daadwerkelijke huurprijs. Dit heeft een prijsopdrijvend effect op de huren.

Onderzoeken met verbetervoorstellen huurtoeslag

De afgelopen jaren zijn verschillende onderzoeken gedaan naar de huurtoeslag waarin verbetermogelijkheden zijn opgenomen. Deze onderzoeken hebben we hieronder opgenomen.

Overstag met de huurtoeslag, Platform31, juli 2016

Om vanuit de praktijk informatie aan te reiken over de huurtoeslag bracht Platform31 samen met haar partners in 2016 het rapport Overstag met de huurtoeslag uit. Dit rapport biedt inzicht in de huidige ondoelmatigheden in het systeem van de huurtoeslag en doet drie hervormingsvoorstellen. Een sluit in methodiek aan bij het huidige systeem, bij de twee anderen wordt een verbeterde methodiek voorgesteld.

De prijs voor betaalbaarheid, opties voor meer doelmatigheid en effectiviteit in de huurtoeslag en het beleid voor de sociale huur, ministerie van Financiën, oktober 2016

De uitgaven aan de huurtoeslag zijn de afgelopen jaren fors gestegen. Om meer inzicht te krijgen in de doeltreffendheid van de huurtoeslag, de beheersbaarheid en mogelijke verbetermogelijkheden bracht het Rijk in 2016 het interdepartementaal beleidsonderzoek De Prijs van betaalbaarheid uit.

¹ PBL, Balans van de leefomgeving 2017.

In het rapport worden meerdere hervormingsvoorstellen benoemd, waaronder twee vergaande: huurtoeslag naar de gemeente en huurtoeslag naar de corporaties. In het rapport staat aangegeven dat deze varianten nader onderzoek vergen.

Verkenning van mogelijke vereenvoudigingen in de huurtoeslag, bijlage bij Kamerbrief over maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene woningwet, februari 2019

In de bijlage 'Verkenning mogelijke vereenvoudigingen in de huurtoeslag', behorend bij de Kamerbrief over maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene woningwet worden meerdere vereenvoudigingsvoorstellen van de huurtoeslag benoemd. De verkenning heeft vereenvoudiging tot hoofddoel en niet de doelmatigheid van het systeem. Zowel de Woonbond als Aedes hebben aangegeven vereenvoudiging geen doel op zichzelf is, maar verbeteren van de effectiviteit voorop moet staan. In de verkenning zitten een aantal voorstellen in die gegeven de impact onderdeel zouden moeten zijn van een bredere stelselwijziging.

Interdepartementaal beleidsonderzoek (IBO) Toeslagen, verwacht eind 2019

Momenteel loopt een Interdepartementaal Beleidsonderzoek naar het toeslagensysteem. De huurtoeslag maakt daar onderdeel van uit. De eerste resultaten met voorstellen voor de korte termijn worden in het voorjaar van 2019 verwacht. In het najaar van 2019 komen waarschijnlijk de lange termijnvoorstellen naar buiten.

Corporatie: Huurmatiging

De corporaties hebben de taak om een gedifferentieerd aanbod met kwalitatief goede woningen te bieden voor een betaalbare huurprijs. Doordat corporaties genoeg nemen met een beperkt rendement, kunnen zij huren tegen een gematigde prijs aanbieden.

5

In 2018 ontstond binnen de sector een discussie over de inzet van de huurmatiging. Hoewel men het in essentie voor het grootste deel eens was, waren er enkele verschillen. Deze verschillen gingen met name over de vraag of het gerechtvaardigd is dat corporaties voor de laagste inkomensgroepen een maximale huurprijs hanteren, en voor de hogere inkomensgroepen – die op basis van hun inkomen ook een woning op de vrije markt kunnen huren – de huurmatiging langzaam afbouwen. Rondom deze discussie zijn twee documenten uitgekomen. Deze lichten we kort toe.

Manifest Passend Wonen

In het *Manifest Passend Wonen (2018)* geven 23 corporaties aan dat huishoudens moeite hebben om een woning te vinden die past bij hun huishoudensomvang en hun portemonnee. Dit speelt met name in gespannen woningmarktgebieden. Terwijl in deze gebieden vaak kleine huishoudens in grote woningen wonen of huishoudens die op basis van hun inkomen hogere woonlasten kunnen betalen. Woningcorporaties moeten niet alleen bij de toewijzing van een huurwoning kijken of die past bij het huishouden en of de huurprijs past bij het inkomen. De samenstelling van huishoudens en inkomens verandert. Door daarnaar te blijven kijken kunnen corporaties meer mensen een passende woning bieden en huren betaalbaar houden. Zij pleiten er daarom voor inkomensafhankelijke huurkorting sneller af te bouwen bij inkomensstijging en kleine huishoudens in grote woningen een beperktere huurkorting te bieden.

Pleidooi Een huurwoning, geen voorziening maar een thuis

In het pleidooi *Een huurwoning: geen voorziening maar een thuis (2018)* geven 14 corporaties een reactie op het manifest. Zij pleiten om de sociale huursector te zien als betaalbaar marktsegment voor een breder publiek en niet als vangnet voor de lagere inkomensgroepen.

Zij geven aan dat een corporatie doordat zij geen winstoogmerk heeft en genoeg kan nemen met een laag rendement, ook lage huren kan vragen en dus geen korting geeft die mogelijk bij verkeerde groepen terecht komt.

Het verschil zit vooral in de mate waarin de huur gematigd moet worden om ze in het bereik van de huurtoeslag te brengen. In gespannen gebieden waar de markthuurlaag veel hoger ligt, is er meer reden om die huurmatiging gericht in te kunnen zetten zodat het er minder marktverstoring optreedt en volkshuisvestelijke middelen doelmatiger worden ingezet. In gebieden waar de markthuurlaag niet veel hoger ligt dan de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag, kan met een generieke, beperkte huurmatiging in voldoende betaalbaar aanbod worden voorzien.

Geldstromen in het sociaal wonen

Tegelijk met de discussies over de huurtoeslag en de inzet van de huurmatiging, lopen discussies over de geldstromen in de sector. Momenteel gaat er in het sociale woningstelsel veel geld rond. De corporaties betalen het Rijk grote sommen vennootschapsbelasting en verhuurdersheffing. Deze geldstroom is nog eens vergroot als gevolg van de Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD). Het Rijk ondersteunt de sociale huurders op haar beurt in de vorm van de huurtoeslag. Hierbij spelen twee discussiepunten:

- Meerdere partijen, zoals Woonbond en Aedes, vinden dat de geldstromen die uit de corporatiesector worden getrokken te groot zijn. Als gevolg hiervan kan de corporatiesector niet voldoen aan de noodzakelijke investeringen op de lange termijn op het gebied van nieuwbouw, kwaliteit van de woningen en verduurzaming. Zij vinden het ook principiële onjuist dat huurders nu via de verhuurdersheffing een extra belasting betalen via hun huur, terwijl kopers juist belastingaftrek genieten. Het effect hiervan op de betaalbaarheid van het wonen voor verschillende inkomensgroepen kunt u lezen in de blog *'De onlogica van de Nederlandse woontoeslag'*.
- De grote geldstromen in de corporatiesector (Heffing, vennootschapsbelasting (VPB), huurtoeslag) zorgen voor tegenwerkende prikkels. De corporaties hebben op de komst van de heffing gereageerd met het verhogen van de huren, waardoor de rijksuitgaven aan de huurtoeslag stegen. Hierdoor ontstaat een systeem waarin grote sommen geld in de driehoek huurder, corporatie en overheid rondgaan, neemt de wederzijdse afhankelijkheid toe en neemt het verantwoordelijkheidsgevoel voor betaalbaarheid af.

6

Woningwet: landelijke normen, lokale verankering

De Woningwet beoogt de lokale verankering van de corporatie te versterken en legt meer verantwoordelijkheid neer binnen de driehoek huurder, gemeente en corporatie. Tegelijkertijd zien we dat een aantal landelijke beleidskaders lokaal maatwerk in de weg staan. Zo is de huishoudensgroep die moeite heeft om zelfstandig een betaalbare woning te huren lokaal verschillend, terwijl de mogelijkheden om hierop in te spelen als gevolg van de Diensten van algemeen economisch belang (DAEB), niet-DAEB-scheiding beperkt zijn.

Verder is in de Woningwet het passend toewijzen opgenomen. Dit houdt in dat minimaal 95 procent van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens bij toewijzing van een sociale huurwoning een huurwoning met een huurprijs onder de voor hen geldende aftoppingsgrens krijgen. De aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens bedraagt 607,46 euro, de grens voor drie- of meerpersoonshuishoudens is 651,03 euro (prijspeil 2019). Het passend toewijzen heeft ervoor gezorgd dat lagere inkomensgroepen meer dan eerst in een voor hen betaalbare woning terecht kwamen. Tegelijkertijd leidt dit ertoe dat de corporaties de huurprijzen meer relateren aan het inkomen dan eerder het geval.

Doel van deze verkenning

Met deze verkenning wil Platform31 op een systematische wijze in beeld brengen wat de mogelijke effecten zijn van een aantal varianten om de betaalbaarheid van het wonen te organiseren. Deze inzichten kunnen helpen om een goede politieke afweging te maken.

In 2016 publiceerde Platform31 het rapport Overstag met de huurtoeslag. Het rapport beschrijft de ondoelmatigheden in het huidige stelsel en geeft drie mogelijke hervormingsvoorstellen, inclusief effecten op de betalingsrisico's. Deze zijn nog steeds actueel. Hoewel de een vergaander is dan de andere, gaan de varianten in Overstag met de huurtoeslag allemaal uit van de huidige taakverdeling. Een grondige analyse naar de mogelijkheden van een andere taakverdeling ontbreekt, terwijl in de IBO De prijs van betaalbaarheid wel staat benoemd dat het wenselijk is om deze verder uit te werken.

Zoals in het vorige hoofdstuk is aangegeven, zijn er verschillende ontwikkelingen die effect hebben op de (verantwoordelijkheid voor) de betaalbaarheid van het wonen. Tevens zijn er verschillende rapporten uitgekomen of in ontwikkeling rondom het toeslagensysteem.

Deze ontwikkelingen waren aanleiding voor Platform31 en negen corporaties om het systeem voor betaalbaar wonen breder te verkennen. Dit keer hebben we de verantwoordelijkheid en taakverdeling van Rijk, corporaties en gemeenten in het systeem onder de loep genomen. We benutten graag de huidige relatieve rust om binnen de sector te verdiepen, discussie te voeren en voeding te bieden aan mogelijke hervormingsvoorstellen.

7

Dit rapport bevat hervormingsvarianten waarbij de verantwoordelijkheid voor betaalbaarheid is neergelegd bij het Rijk, de gemeente, de corporatie of een combinatie van deze partijen. Om de varianten zo feitelijk en systematisch mogelijk in beeld te brengen, hebben we iedere variant in extremo uitgewerkt en de werking, mechanisme en effecten beschreven. We laten het graag aan andere partijen over om hun voorkeur te bepalen.

Uitgangspunten verbetering huurtoeslag

Om de verantwoordelijkheid voor de betaalbaarheid breder te verkennen, hebben we verschillende varianten opgesteld. Doel van de varianten is:

- Betaalbaarder: vermindering van het aantal huishoudens met een betalingsrisico.
- Efficiënter: Het volkshuisvestelijk budget komt terecht bij de huishoudens die dit het meest nodig hebben.
- Eenvoudiger: In de huidige systematiek zitten een aantal prikkels die leiden tot onlogische en onwenselijke situaties, zoals de onevenwichtige prijs-kwaliteitsverhouding van de woningen (harde huurgrenzen), de armoedeval (harde inkomensgrens) en het hoger huurbereik voor ouderen en alleenstaanden (terwijl deze juist op basis van hun huishoudenssamenstelling in een kleinere en goedkopere woning kunnen wonen). Verder leidt het huidige systeem tot fors rondpompen van geld; corporaties betalen VPB en heffing aan het Rijk, Rijk betaalt huurtoeslag om de huren betaalbaar te houden.

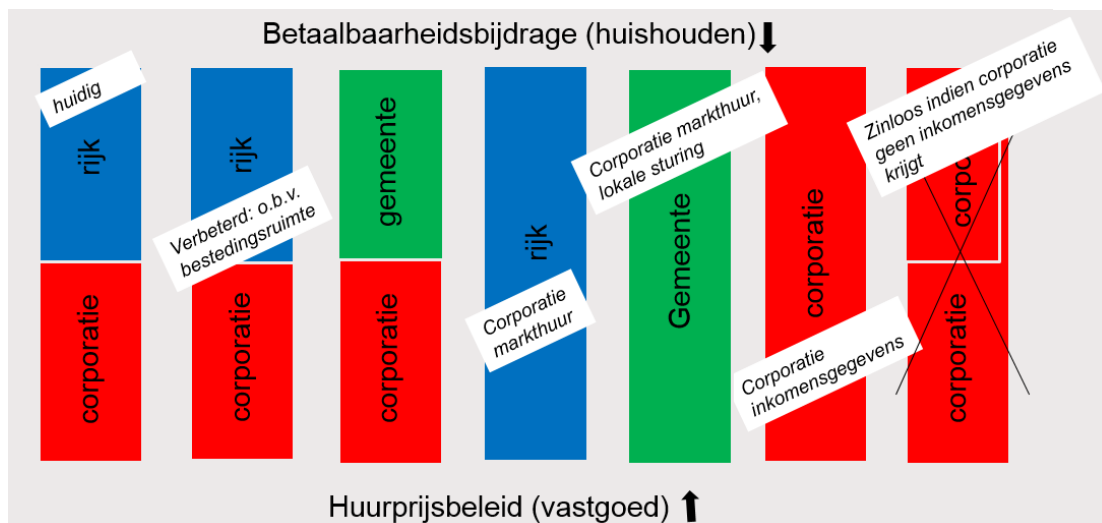
Overigens is vereenvoudiging 'onder de motorkap' niet ons doel. Een goed systeem kan immers ook best ingewikkelde formules bevatten. Deze hoeft de huurder – en ook de politiek – niet helemaal te begrijpen. Het belangrijkste is dat de wisselwerking en samenwerking tussen de partijen en de verdeling van budget onder de doelgroepen helder en overzichtelijk zijn.

Opbouw hervormingsvarianten

1. Verantwoordelijkheid betaalbaar wonen

We hebben eerst grofweg in beeld gebracht wat de mogelijke varianten zijn wanneer je de taakverdeling voor de betaalbaarheid van het wonen anders wilt inrichten. Grofweg zijn de onderstaande varianten denkbaar:

1. Gedeelde verantwoordelijkheid Rijk en corporatie: Rijk huurtoeslag, corporatie huurkorting (huidige systeem).
2. Gedeelde verantwoordelijkheid Rijk en corporatie: Rijk huurtoeslag, corporatie huurkorting (verbeterd systeem waarbij midden- en hogere inkomens minder huurkorting ontvangen).
3. Rijksverantwoordelijkheid betaalbaarheid wonen: Rijk huurkorting, corporaties markthuur.
4. Lokale verantwoordelijkheid betaalbaar wonen: gemeente huurtoeslag, corporatie markthuur.
5. Gedeelde verantwoordelijkheid gemeente en corporatie: gemeente huurtoeslag, corporatie huurkorting.
6. Corporatie verantwoordelijk; corporatie vraagt markthuur en levert huurkorting op basis van inkomen en huishoudensamenstelling voor wie dat nodig is.
7. Corporatie verantwoordelijk; corporatie geeft huurkorting en huurtoeslag. Huurtoeslag per huishouden wordt vastgesteld door het Rijk, corporatie ontvangt geen inkomensgegevens.



9

2. Variabele per variant

Voor alle varianten geldt dat de onderstaande variabelen van toepassing zijn.

Normering

- Voorraad: minimale kwaliteitseisen Rijk (Bouwbesluit). regionale invulling prijs-kwaliteit-huishoudenstype (prestatieafspraken).
- Inkomen: landelijke afspraken over wat betaalbaar is.

Financiering

- Centraal: maakt compensatie per regio mogelijk.
- Decentraal: biedt lokale sturingsmogelijkheden.

Uitvoering

- Rijk/Belastingdienst
- Gemeente
- Corporatie
- Combinatie (in uitvoering en/of alleen bij escalerende schulden)

Zoals we in rapport Overstag met de huurtoeslag² laten zien, zitten er tekortkomingen in de huidige parameters van de huurtoeslag, zoals bijvoorbeeld de eigen bijdrage aan de huur, die bij onder andere minima vaak te hoog is om met een minimum inkomen te kunnen betalen. In deze verkenning gaan we er in beginsel vanuit dat in iedere rolverdeling een vergelijkbare invulling van parameters plaatsvindt. Wel geven we aan welke prikkels er zullen zijn om die parameters in een bepaalde richting aan te passen.

3. Betaalbaarheid in relatie tot kerntaken corporatie

Het aanbieden van betaalbare woningen is een kerntaak van de corporatie. Wanneer deze verantwoordelijkheid overgaat naar een andere partij, gaat een belangrijke bestaansreden verloren wat effect heeft op de legitimiteit.

De maatschappelijke prestaties van de corporatie ten opzichte van andere verhuurders zijn:

10

- | | |
|--|-------|
| 1. Aanbieden van betaalbare, kwalitatief goede woningen | hard |
| 2. Geen risicoselectie huurders + bijbehorende dienstverlening | zacht |
| 3. Stedelijke vernieuwing (investeren in slechte buurten) | zacht |

Het is goed meetbaar hoeveel betaalbare woningen corporaties aanbieden en wat de huurafslag is ten opzichte van de markthuurl. Dit zijn harde cijfers die iedereen begrijpt. De andere twee maatschappelijke prestatievelden zijn minder hard. Wanneer je ingrijpt in buurten om te voorkomen dat een buurt afglijdt, kan je immers nooit helemaal hard maken wat er was gebeurd zonder dit ingrijpen. Er worden wel MKBA's gemaakt om de baten te duiden, maar daar zitten veel zachte aannames in.

Voor wat betreft risicoselectie nemen we aan dat commerciële verhuurders mensen met een minimum inkomen heel weinig bedienen, vanwege de inkomenseis van 4,5 x de jaarhuurl die ze hanteren. Zo beperken zij het risico van slechte huurbetaling en filteren ze ook meteen huurders met multiproblematiek grotendeels uit. Corporaties verhuren in grote mate juist wel aan minimum inkomens. Zo verhuurden corporaties in Haaglanden in 2017 63 procent aan huishoudens met een minimum inkomen. Dit brengt kosten met zich mee, in de vorm van extra inzet op sociaal beheer, afboeking van oninbare huurl en hogere kosten voor herstel schade door slechte bewoning. Deze extra kosten zijn echter – net als de kosten voor het ingrijpen in slechte buurten – zeer slecht meetbaar.

Het aanbieden van betaalbare woningen is de enige hard meetbare doelstelling. Wanneer deze hard meetbare doelstelling vervalt, heeft dat effect op de legitimiteit van de sector. Dit zou op termijn weer effect kunnen hebben op de twee andere doelstellingen (geen risicoselectie en investeren in kwetsbare wijken) en daarmee op de residualisering in het wonen.

² <https://www.platform31.nl/publicaties/overstag-met-de-huurtoeslag>

4. Basisprincipes vier varianten

Vier varianten uitgelicht

Om goed inzicht te krijgen, hebben we de modellen in extremo opgesteld en de mechanismen die optreden in beeld gebracht. We hebben alle varianten verkend. Vier varianten vonden we kansrijk en zijn in deze notitie nader belicht. Dit zijn:

- Verantwoordelijkheid betaalbaarheid bij het Rijk.
- Verantwoordelijkheid betaalbaarheid bij de corporatie.
- Gedeelde verantwoordelijkheid betaalbaarheid Rijk en corporatie (verbeterd ten opzichte van nu).
- Gedeelde verantwoordelijkheid betaalbaarheid gemeente en corporatie.

Basisaannames

Bij alle varianten hanteren we de onderstaande basisaannames:

Betaalbaarheidsnorm:	Het Rijk bepaalt welke betaalbaarheidsnorm voor welk type huishouden van toepassing is, oftewel welk deel van het inkomen aan wonen besteed kan worden. Dat zou op basis van Nibudnormen kunnen.	
De woonbijdrage:	De woonbijdrage (huurtoeslag en huurkorting) overbruggt in beginsel het verschil tussen de marktprijs van een (passende) woning en de bestedingsruimte van de huurder.	
Kwaliteitsnorm:	Het Rijk bepaalt via het Bouwbesluit globaal de kwaliteitsnorm, net zoals nu. Lokaal vullen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie nader in welke woningkwaliteit voor welke doelgroep op welke locatie beschikbaar komt.	
Inkomensgegevens:	De organisatie die de huurkorting biedt, heeft inzicht in de inkomensgegevens en huishoudenomvang van het betreffende huishouden. De belastingdienst verstrekt deze gegevens. De belastingdienst maakt een betere schatting van het inkomen dan momenteel het geval is, waardoor het aantal terugvorderingen en het bedrag per terugvordering kleiner wordt.	11
Financiering	In de varianten komt de budgetverantwoordelijkheid in beginsel bij uitvoeringspartij te liggen. De grofweg benodigde corrigerende geldstromen benoemen we.	

Drie basismodellen voor een woonbijdrage

Er zijn drie basismodellen om de woonbijdrage vorm te geven, die in verschillende mate het inkomen, dan wel de kwaliteit van de woning leidend maken voor de hoogte van de netto huur. Deze modellen komen in de hervormingsvarianten niet aan de orde. In het rapport *Overstag met de huurtoeslag* kunt u een nadere beschrijving lezen.

Variant inkomenshuur: Ongeacht de woning zorgt de woonbijdrage ervoor dat de netto woonlast van de huurder klopt met zijn bestedingsruimte (betaalbaarheidsnorm).

Variant kortingspercentage: De woonbijdrage overbruggt het verschil tussen marktprijs van een bij het huishouden passende referentiewoning, zie kwaliteit en de bestedingsruimte van de huurder, dit wordt uitgedrukt in een kortingspercentage. De huurder kiest zelf voor meer of minder kwaliteit en betaalt daar navenant meer of minder voor (lineaire verhouding netto prijs en kwaliteit).

Variant voucher: Idem als hierboven, maar dan in euro's. De huurder betaalt dan het volledige verschil in markthuur, wanneer hij/zij een hogere of lagere kwaliteit woning kiest.

Uitwerking varianten

1. Rijk verantwoordelijk voor betaalbaarheid

Werking

De verantwoordelijkheid voor betaalbaarheid ligt in deze variant volledig bij het Rijk. Corporaties vragen een (eventueel licht gematigde) markthuur. Voor de huishoudens voor wie deze markthuur niet betaalbaar is, levert het Rijk een woonbijdrage. Deze woonbijdrage is afgestemd op de bestedingsruimte voor het wonen van het betreffende huishouden.

Mechanisme

Huurders gaan een marktconforme huur betalen waardoor de huurprijs stijgt. Dit betekent dat een deel van de huurders – met name de midden- en hogere inkomens – een huur gaat betalen die beter past bij de kwaliteit van de woning en het inkomen. Voor een ander deel van de huurders geldt dat zij de bruto huur niet meer kunnen betalen dan wel dat hun tekort verder stijgt. Om dit te compenseren levert het Rijk een woonbijdrage die is gebaseerd op de bestedingsruimte van het betreffende huishouden en de benodigde woonkwaliteit (woningomvang). Deze woonbijdrage is omvangrijker dan de huidige huurtoeslag en is bovendien benodigd voor een grotere doelgroep. Afhankelijk van het woningmarktgebied zullen ook middeninkomens voor de woonbijdrage in aanmerking komen. De budgetverruiming valt te dekken uit de afroaming van de huurverhoging die de verhuurders doorrekenen. Doordat uiteindelijk niemand onnodige betaalbaarheidsbijdragen ontvangt, zoals bij de huidige huurkorting wel het geval is, kan het betaalbaarheidsbudget doelmatiger worden ingezet.

13

Effecten

Budgettaire effecten en risico's

- *Rijk*
 - Zeer forse uitbreiding van het toeslagbudget en het aantal toeslagontvangers en hiermee balansverlenging. Te dekken vanuit de afroaming van de extra huurinkomsten van de verhuurders.
 - Het Rijk loopt budgetrisico als gevolg van het kwaliteitsbeleid van corporaties. Lokaal zijn immers geen prikkels om de kwaliteit laag te houden.
- *Huurder*
 - Bij eenzijdige verantwoordelijkheid van het Rijk voor betaalbaarheid kan de woontoeslag onderhevig zijn aan bezuinigingen net als bij het huidige huurtoeslag (eigen bijdrage, loslaten Kanbepaling).
 - Het aandeel toeslagontvangers stijgt en daarmee ook het aantal huurders dat afhankelijk is van wijzigingen.
 - Het hanteren van markthuren leidt voor midden- en hogere inkomensgroepen tot hogere huren.
- *Corporatie*
 - Hanteren van markthuur betekent dat midden- en hogere inkomensgroepen gevraagd worden om een passende prijs te betalen bij het geleverde vastgoed. In sommige gevallen zal dit ertoe leiden dat zij ervoor kiezen om de sector te verlaten. In hoge drukgebieden zorgt dat voor een betere beschikbaarheid voor de doelgroep, dan wel extra middelen om meer sociale huurwoningen te bouwen. In lage drukgebieden zal wellicht een veel lagere markt gerelateerde huur gevraagd kunnen worden, als de woontoeslag regionaal wordt gedimensioneerd.

- De best meetbare kerntaak corporaties verdwijnt. De twee zachte kerntaken: 1) geen risicoselectie huurders + bijbehorende dienstverlening, en 2) investeren in slechte buurten blijven over. Dit leidt tot scopeversmalling en beïnvloedt bovendien de beeldvorming. Met het ontbreken van harde maatschappelijke kerntaken is het voor het Rijk verleidelijker om extra heffingen of belastingen aan de sector op te leggen.
- Residualisering sociale huursector: Wanneer midden- en hogere inkomensgroepen de sector verlaten, verdwijnt een grote verworvenheid van het sociaal huurstelsel van de afgelopen decennia; het hebben van draagkrachtige gemêleerde buurten óók als de vastgoedopbouw eenzijdig karakter heeft. Dit zou je weer kunnen proberen tegen te gaan door in bepaalde gebieden aan midden- en hogere inkomens een lagere huur te vragen, maar deze gedachte doet afbreuk aan een helder en rechtlijnig scenario.

Uitvoeringseffecten

- Voor corporaties is de uitvoering eenvoudiger; zij vragen de markthuurlaag en hoeven geen inkomensafhankelijke huurverhoging en – in principe – ook geen inkomensstoets bij toewijzing meer te doen. Passend toewijzen vervalt.
 - Rijk: Er ontstaat een forse toename van toeslagontvangers.
 - Rijk en corporatie: Aan de geldstromen tussen Rijk en corporatie (heffing, VPB, huurtoeslag, wellicht ATAD) wordt een extra geldstroom toegevoegd; de afroming van de extra huurinkomsten door het Rijk. Het is ook mogelijk om de verhuurdersheffing hiervoor in te zetten. De huidige grondslag (WOZ-waarde) sluit hier al op aan. In de nieuwe situatie sluit deze beter dan nu aan op de verdien capaciteit van corporaties.
- 14 Met name in krimpgebieden is het aantrekkelijk om de markthuurlaag te houden in verband met afzetrisico's.
- Wanneer zowel de toeslagen als het aantal toeslagontvangers groter wordt, zal ook het aantal terugvorderingen toenemen. Ervaring leert dat:
 - Een groot deel van de terugvorderingen leidt tot schulden.
 - De Belastingdienst moeite heeft om maatwerk te leveren om escalatie van schulden te voorkomen.
 - Een deel van de vorderingen oninbaar is. Het wordt hiermee nog belangrijker dat de Belastingdienst korter op het actuele inkomen gaat acteren bij vaststelling van de voorlopige woontoeslag.

Kwaliteitseffecten

- *Woning*
Risico op druk vanuit Rijk om klein te bouwen dan wel huishoudens passend te huisvesten. Andersom risico dat er lokaal gestuurd wordt op verhoging kwaliteit aangezien die gefinancierd wordt vanuit Rijk.
- Het hanteren van markthuren kan er in hoge drukgebieden toe leiden dat de huren onbetaalbaar worden dan wel de doelgroep voor de woonbijdrage enorm vergroot.
- *Wijk*
Met het generiek hanteren van de markthuurlaag kan de corporatie niet meer sturen op gemengde wijken via de huurprijs. Sturen is nog wel mogelijk via de voorraad, maar dit gaat veel langzamer.

Politieke aandachtspunten

- Het verdwijnen van de harde kerntaak van corporaties (betaalbaar wonen) heeft effect op de maatschappelijke en politieke beeldvorming.

- Op het oog eenvoudiger stelsel doordat alleen het Rijk verantwoordelijk is voor de betaalbaarheid van het wonen. Het valt echter te betwijfelen of de grote geldstromen die ontstaan het geheel eenvoudiger maken.
- Het overnemen van de huurkorting leidt tot een balansverlenging voor het Rijk wat politiek waarschijnlijk onwenselijk is.
- Het gaat om een grote systeemwijziging waarbij goed rekening gehouden moet worden met invoeringseffecten.
- Wanneer corporaties markthuur rekenen, wat bovendien alleen werkt wanneer de sociale huurgrens wordt losgelaten, kan dit aanleiding zijn om de discussie over staatssteun opnieuw op te starten.

2. Rijk en corporatie gedeelde verantwoordelijkheid betaalbaarheid, verbeterd

Werking

Bij deze variant blijft de huidige gedeelde verantwoordelijkheid tussen Rijk en corporatie behouden; de corporatie verhuurt betaalbare woningen en voor wie dit alsnog te duur is, legt het Rijk bij in de vorm van de huurtoeslag. De huurtoeslag wordt afgestemd op de bestedingsruimte van het huishouden voor het wonen en de ruimte die zij nodig hebben om passend te kunnen wonen qua huishoudensomvang. Om opdrijving van huur te voorkomen vervalt de huidige koppeling tussen de huurtoeslag en de vraaghuur. Daarvoor in de plaats wordt de huurprijs gekoppeld aan een percentage van de woningwaarde

In het rapport *Overstag met de huurtoeslag* zijn drie varianten uitgewerkt die uitgaan van de gedeelde verantwoordelijkheid van Rijk en corporatie voor betaalbaar huren. Deze passen alle drie bij de opvattingen van de pleidooischrijvers en hebben het onderstaande mechanisme gemeen. De globale werking lichten we hieronder toe.

15

Mechanisme

De huurtoeslag is momenteel gekoppeld aan de vraaghuur. Een hogere huurprijs werkt daarom maar ten dele door in een hogere kale huurprijs. Dit leidt tot prijsopdrijving vanuit corporaties en tot een hogere kwaliteitsconsumptie vanuit huurders. We stellen daarom voor om de koppeling tussen de huurtoeslag en de vraaghuur los te laten en de huurtoeslag te koppelen aan een percentage van de huur op basis van het woningwaarderingsstelsel (WWS) (of de WOZ, of modelmatige bepaalde markthuur). Dit zou bijvoorbeeld op 80 procent van de huidige maximale huur kunnen liggen. Hiermee vermindert het tot de prijsgrenzen-opdrijvende effect van de huurtoeslag en de onevenwichtige prijs-kwaliteitsverhouding in het vastgoed.

De huidige aftoppingsgrenzen vervallen en maken plaats voor een huurnorm die een huishouden zou moeten kunnen verwonen op basis van hun huishoudenskenmerken (omvang huishouden, zorgbehoefte et cetera). Grotere huishoudens hebben een grotere woning en daarmee ook een duurdere woning nodig. Voor kleinere huishoudens is een kleinere woning met lager huurprijs voldoende. De huurtoeslag dicht vervolgens het gat dat tussen de huurprijs die een huurder moet kunnen verwonen en de bestedingsruimte van het betreffende huishouden. Hierbinnen zijn weer meerdere varianten mogelijk waarover meer te lezen valt in rapport *Overstag met de huurtoeslag*.

Effecten

Budgettaire effecten en risico's

- *Rijk*
 - Deze variant vraagt van het Rijk om keuzes te maken in 1) de kwaliteit die iemand moet kunnen verwonen en 2) de eigen bestedingsruimte die een huishouden in beginsel over zou moeten hebben voor wonen. Beide zijn zeer principiële keuzes, die sterk politiek gekleurd zijn.
 - De huurprijs die redelijk is voor een passende woning verschilt per regio. Een regionale invulling van de methodiek zal de nodige discussie opleveren.
- De huurtoeslag zal veel sterker regionaal gedifferentieerd zijn.
- *Corporaties*
 - De huurprijs wordt gebaseerd op een percentage van de woningwaarde, bijvoorbeeld het WWS of de WOZ. Voor corporaties die momenteel hoge huren hebben in relatie tot het WWS, zal het betekenen dat de huurtoeslag van hun huurders naar beneden gaat, de huurders betalingsrisico lopen en de corporatie zich genoodzaakt voelt de huren te verlagen richting het afgesproken WWS-percentage, dan wel dat de corporatie mogelijk meer huurdering krijgt.
 - Corporaties lopen het risico dat het Rijk het WWS-percentage laag stelt waarop zij de huurtoeslag baseert.
- *Huurder*

Gedeelde verantwoordelijkheid Rijk en corporaties voor betaalbaarheid, maakt het systeem minder kwetsbaar voor wanbeleid corporatie dan wel politieke wijzigingen.

16

Beschikbaarheidseffecten

- Alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens krijgen een lagere normhuur en daarmee – indien zij in een grote woning wonen – minder huurtoeslag. Zij zullen hierdoor eerder geneigd zijn te verhuizen naar een kleinere woning waardoor gezinswoningen vrijkomen voor gezinnen. Wel zijn overgangperiodes dan wel maatwerkregelingen noodzakelijk aangezien huurders de tijd moeten krijgen om in te spelen op veranderende huishoudenssamenstelling (het moet niet zo zijn dat na overlijden van partner of uitvliegen kinderen de overgebleven huurder opeens te hoge netto woonlasten heeft en in de schulden komt).

Uitvoeringseffecten

- Vereenvoudiging voor de Belastingdienst doordat de huurtoeslag niet meer is gekoppeld aan de vraaghuur maar aan een percentage van de woningwaarde. Gegevens over de WOZ-waarde zijn bij de Belastingdienst bekend. Markthuren kunnen modelmatig worden bepaald met gegevens kadaster en WOZ.

Kwaliteitseffecten

- Stimulans voor woningcorporaties om goedkoop te bouwen zal groter worden.
- Op lokaal niveau blijft de mogelijkheid te bestaan om te sturen op gemengde wijken via huurprijsbeleid.

Politieke aandachtspunten

- Systeem sluit redelijk goed aan bij huidige stelsel.
- Niet alle corporaties kunnen dit betalen.

- Generieke huurmatiging op basis van een percentage van WWS voor alle huurders kan ertoe leiden dat de hogere inkomensgroepen – die op basis van hun inkomen in staat zijn om een woning op de vrije markt te huren – in de corporatiesector blijven zitten. Met name in krappe woningmarkten leidt dit tot verstopping dan wel zorgt het dat huurmatiging terechtkomt bij een doelgroep die deze niet nodig heeft. Dit kan voorkomen worden door de lokale driehoek sturingsruimte te bieden om een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen.

3. Corporatie verantwoordelijk betaalbaarheid

Werking

Bij deze variant vraagt de corporatie in beginsel markthuur aan alle huurders. Voor de huurders voor wie de markthuur te duur is, geeft zij een jaarlijks te herijken woonbijdrage die is afgestemd op de bestedingsruimte van het huishouden.

Mechanisme

De huidige huurtoeslag van het Rijk en huurkorting van de corporatie vervallen. De corporatie vraagt aan alle huurders een markthuur. Voor de huurders voor wie dit te duur is, levert de corporatie een woonbijdrage die is afgestemd op de bestedingsruimte van het wonen van het betreffende huishouden en de woonruimte die zij nodig hebben om passend te kunnen wonen. Hiervoor ontvangt de corporatie gegevens over de inkomens en huishoudenssamenstelling. Om de woonbijdrage te kunnen financieren gaat de huurtoeslag van het Rijk over naar de corporatie. Dit zou kunnen door de huurtoeslag, de verhuurdersheffing en de VPB af te schaffen.³ De corporatie kan via woningtoewijzing en voorraadbeleid sturen op kostenvermindering.

17

Budgettaire effecten en risico's

- *Corporatie*
 - Economische conjunctuur, of plaatselijk economische ontwikkeling leveren een groot risico. Hiervoor is achtervang van het Rijk noodzakelijk. De corporatie zal echter wel de eerste klap moeten opvangen.
 - Het Rijk kan bezuinigingen op andere domeinen op corporaties afwentelen (lagere bestedingsruimte voor het wonen).
 - Met name in ontspannen woningmarktgebieden werkt de huurtoeslag door het Rijk als exploitatieondersteuning en houdt deze kunstmatig de huren hoog. Wanneer de huurtoeslag wegvalt, leidt dit voor een deel van de corporaties tot exploitatieproblemen. Financiële herverdeling is noodzakelijk.
- *Rijk*
 - Het risico voor het Rijk wordt kleiner. Bij economische neergang vangen de corporaties de klappen op van de hogere woontoeslag. Dit risico zal deels door het rijk gebufferd moeten worden via achtervang.
- *Huurder*
 - Er is grote kans dat huurders een gunstige huurnorm krijgt, aangezien het Rijk de huurnorm bepaalt en de corporatie betaalt.

³ Dit zal voor corporaties sterk verschillend uitpakken, wat een reden kan zijn voor herverdeling van middelen.

- Hogere inkomensgroepen gaan een hogere huur betalen (ervan uitgaande dat de generieke huurkorting nu komt te vervallen of plaats maakt voor een voor iedereen vergelijkbare markt gerelateerde huur).
- Grotere prikkel voor corporaties om lagere inkomensgroepen te weren.
- Huurders hebben meer last van wanbeleid corporatie dan wel, er is een zeer sterke onderlinge verevening nodig, met bijbehorende checks om te makkelijke afwenteling van wanbestuur te voorkomen.

Uitvoeringseffecten

- Doordat markthuurling wordt gevraagd, stijgt het aantal huishoudens dat toeslag nodig heeft om betaalbaar te kunnen wonen. Afhankelijk van de druk op de woningmarkt neemt dit aantal fors toe.
- Voor een goede uitvoering is het noodzakelijk dat corporaties jaarlijks gegevens over inkomen en huishoudentype ontvangen. Het gaat om een groter aantal huishoudens dan de huidige huurtoeslaggroep.
- Bepalen en uitkeren van de jaarlijkse woonbijdragen kost de corporatie tijd en geld; bij alleen berekening vooraf is dat beperkt, via koppelingen met de Belastingdienst. Bij forse inkomensdaling is het noodzakelijk dat de woonbijdrage tussentijds wordt bijgesteld door de corporatie. Bij een herberekening achteraf op basis van het vastgestelde inkomen, zal veel tijd gaan zitten in het terugvorderen van teveel toegekende bijdragen.
- Het Rijk heeft geen belang bij fraudebestrijding bij de huurtoeslag. Tegelijkertijd kost het haar wel geld, en is fraudebestrijding lastiger doordat zij niet zelf de huurtoeslag uitkeert en dus de omvang niet weet.
- Om inkomens- en daarmee investeringsprognoses te kunnen opstellen, zullen corporaties inkomensprognoses opstellen/opvragen, wat extra werk oplevert.
- Lokaal zicht op huishoudens met betaalisico, maakt koppeling gemeentelijk armoedebeleid mogelijk.
- Belastingdienst heeft meer mogelijkheden dan corporatie om onterechte uitgekeerde huurtoeslag terug te vorderen dan wel 'Noorderzonnen' op te sporen.

18

Kwaliteitseffecten

- *Woning*
Het risico bestaat dat corporaties aansturen op goedkope woningen, wat het Rijk kan ondervangen met bouwregelgeving.
- *Wijk*
Corporaties behouden de mogelijkheid om via prijsbeleid te sturen op gemengde wijken.

Beschikbaarheid

- Maximale sturing op beschikbaarheid, want keuze welke woningen voor inzet woonbijdrage in aanmerking komen.
- Hogere inkomensgroepen gaan een markthuurling betalen, waardoor een deel van hen zal verhuizen en woningen vrij komen voor de doelgroep. Wie niet verhuist gaat meer betalen, wat meer middelen oplevert voor onder andere beschikbaarheid.
- Door de woonbijdrage te koppelen aan huishoudensomvang, gaan huishoudens die te ruim wonen, meer betalen. Daardoor zal een deel van hen verhuizen en komen grote woningen beschikbaar voor gezinnen. Wie niet verhuist gaat meer betalen, wat meer middelen oplevert voor onder andere beschikbaarheid.

Politieke aandachtspunten

- Het overdragen van de huurtoeslag aan corporaties is bij de ministeries van EZ en Financiën erg gewenst.
De politiek zal waarschijnlijk onvoldoende vertrouwen hebben in het overdragen van de uitvoering van het inkomensbeleid aan de corporaties (het vaststellen van het inkomensbeleid zelf blijft bij de politiek).
- De financiële positie van corporaties is afhankelijk van: 1) economische conjunctuur, 2) voorraadbeleid, 3) toewijzingsbeleid en 4) financiële bedrijfsvoering corporaties. Wanneer corporaties in problemen komen en de achtervangpositie van het Rijk nodig is, is er grote kans dat er discussie ontstaat over de exacte oorzaak van het financieel tekort en het Rijk aanstuurt op een oplossing via de saneringsbijdrage.
- Risico dat Rijk bezuinigingen op andere terreinen in de koopkracht compenseert door hogere woontoeslagen te normeren.

4. Gemeente en corporatie gezamenlijk verantwoordelijk voor betaalbaarheid

Werking

In deze variant wordt de betaalbaarheid lokaal belegd. De corporatie vraagt een gematigde huur. Voor de huishoudens voor wie dit alsnog te duur is, legt de gemeente bij in de vorm van een woonbijdrage die zorgt dat de netto huur is afgestemd op de bestedingsruimte voor het wonen.

Mechanisme

19

De huurprijzbepaling en de huurtoeslag worden gedecentraliseerd. De gemeente wordt verantwoordelijk voor de uitgifte van de huurtoeslag. Deze wordt afgestemd op de bestedingsruimte voor het wonen. Lokaal is er de mogelijkheid om de huurtoeslag te beperken indien huurders te ruim wonen. Er moet dan wel lokaal voldoende passende woonruimte beschikbaar zijn, waarvoor voldoende toeslag gekregen kan worden.

Decentraliseren van huurtoeslag in combinatie met huurprijzen biedt veel mogelijkheden om in gezamenlijk overleg de sociale huurgrens, aftoppingsgrens en inkomensgrens te differentiëren. Verhoging van de grenzen maakt de sociale huursector voor een grotere groep huurders toegankelijk. In gespannen woningmarkten betekent dit dat bijvoorbeeld middeninkomens een betere toegang krijgen tot de woningmarkt. Tegelijkertijd vergroot het de vraag naar sociale huurwoningen waardoor de slaagkans voor de huidige doelgroep afneemt. Tenzij er meer woningen gebouwd worden, maar dat kost tijd en is soms beperkt mogelijk in verband met grondposities. Verlaging van de grenzen zorgt ervoor dat de gemeente minder budget kwijt is aan de huurtoeslag dat vervolgens voor andere doelen besteed kan worden. Daarnaast biedt decentralisatie van huurbeleid en huurtoeslag de mogelijkheid om beter aan te sluiten bij de lokale woningmarkt i.p.v. huidige 'one size fits all'. Er zullen grotere verschillen tussen zowel prijs als kwaliteit ontstaan, afhankelijk van de lokale condities en politieke voorkeuren.

Effecten

Budgettaire effecten en risico's

- *Rijk*
 - Decentralisatie huurtoeslagbudget leidt tot beperkter budgetrisico.

- *Gemeente*
 - Decentralisatie van het huurtoeslagbudget biedt lokaal de mogelijkheid om te bepalen hoeveel en waarvoor volkshuisvestelijk budget wordt ingezet.
Het biedt echter ook het risico dat volkshuisvesting een lage prioriteit krijgt, of dat door tekorten in de gemeentebegroting sterk moet worden bezuinigd (vergelijkbaar met decentralisatie WMO).
 - Hogere huren bij corporatie (onder andere door financiële 'zeperds') leiden tot hogere huren en grotere huurtoeslaguitgaven gemeenten.

- *Corporatie*
 - Corporatie blijft huurkorting bieden aan huishoudens die dit op basis van hun inkomen niet per se nodig hebben. Dit wordt voorkomen wanneer de corporatie de huurprijs afstemt op het inkomen. In dat geval zijn er echter twee lokale partijen die inkomensbeleid voeren rondom dezelfde doelstelling op dezelfde doelgroep. Dat vraagt een heldere afbakening.
 - Corporatie loopt risico dat gemeente sterk gaat drukken op de huurprijsstelling.

- *Gemeente en corporatie*
 - Economische conjunctuur en plaatselijk economisch risico worden gedeeld, maar is waarschijnlijk nog steeds voor beide partijen groot. Achtervang van het Rijk is noodzakelijk. Wanneer door wijziging van aftoppings- en sociale huurgrenzen lokaal besloten kan worden om volkshuisvestelijk budget in te zetten voor andere doeleinden en lokaal de woonkwaliteit wordt bepaald, ontstaan ingewikkelde discussies.

- *Huurder*
 - Een nog sterkere lokale prikkel om lagere inkomensgroepen te weren.
 - Gedeelde verantwoordelijkheid gemeente en corporaties voor betaalbaarheid, maakt systeem minder kwetsbaar voor wanbeleid corporatie dan wel politieke draaiingen. Bij de een gedeelde verantwoordelijkheid tussen Rijk en gemeente lijkt de kwetsbaarheid het kleinst. Op lokaal niveau hebben partijen meer invloed op elkaar. Betrokkenheid van het Rijk biedt meer mogelijkheden om negatieve gevolgen van lokale demografische of economische conjunctuur financieel te verzachten. Daarnaast hebben partijen lokaal meer invloed op elkaar.

20

Beschikbaarheid

- Op lokaal niveau kan bepaald worden welke woningen voor welke doelgroep op welke plek beschikbaar komen. Dit leidt tot betere beschikbaarheid en betere mogelijkheden tot menging van wijken.

Uitvoeringseffecten

- Meer mogelijkheden tot koppeling met armoedebeleid en schuldenaanpak gemeenten.
- Bij betaalbaarheidsproblemen/schulden zijn lokale partijen beter in staat tot maatwerk dan wel toegankelijke communicatie.
- Mogelijkheden tot fraudebestrijding kleiner dan bij uitvoering door Belastingdienst.
- Kans op minder professionele uitvoering van huurtoeslag, zeker bij de kleinere gemeenten.

Kwaliteit

- Woning: Discussie over kwaliteit op plek waar een afweging kan plaatsvinden tussen stedenbouwkundige, architectonische en woontechnische kwaliteit.
- Wijk: Bij decentralisatie van zowel huurtoeslag als huurprijsbeleid kan veel effectiever worden gestuurd op kwaliteit en samenstelling van buurten en wijken, via het prijsbeleid.

Politieke aandachtspunten

- De grotere prikkel om lagere inkomens te weren, vergroot tevens het afwentelgedrag richting andere gemeenten dan wel vermindert de beschikbaarheid voor de laagste inkomens.
- Het sturen op lokale opgave mogelijk door twee lokale partijen kan onderling 'afwentelingsgedrag' opleveren. Dit vraagt een heldere rolverdeling en stevige inkadering daarvan.
- De verwachting is dat de gemeenten momenteel niet geïnteresseerd zijn in de uitvoering van een nieuwe taak waarvan ze zelf alleen indirect grip op het resultaat hebben.

Betrokkenen

Guus Haest	Zelfstandige
Jaap van Dam	KleurrijkWonen
Jan van Vught	Area
Judith Adema	Lefier
Lex de Boer	Lefier
Maarten Vos	Vidomes
Monique Govers	Omnia Wonen
Rene Scherpenisse	Tiwos
Rob van de Broeke	QuaWonen