

Experiment tegengaan segregatie (3)

Datum: 24-09-2016

Wie: STUW, stedelijke Huurdersorganisatie, gemeente

Inleiding

In de Woonvisie worden zorgen geuit over dreigende inkomenssegregatie in de stad Utrecht. Sommige wijken kennen door de aanwezige woningvoorraad een sterke focus op lage inkomens (waarbij Overvecht het meest in het oog springt), terwijl in andere wijken, zoals Binnenstad of Oost, de beperkte voorraad sociale huurwoningen onder financiële druk staat. De exploitatie van sociale huurwoningen wordt hier door de hoge WOZ-waarde (en dus een hoge Verhuurderheffing) bemoeilijkt. Afgesproken is om een experiment te starten – op het gebied van huurbeleid - die voorziet in het tegengaan van een dergelijke segregatie.

Het experiment

Naast bijvoorbeeld vastgoedtransformatie (zoals sloop, nieuwbouw en renovatie) kan het huurbeleid van corporaties een belangrijk middel zijn bij het tegengaan van segregatie. De huurprijs van een woning kan – op basis van de gemeentelijke Huisvestingsverordening – immers bepalend en sturend zijn voor de inkomensgroep die wordt gehuisvest.

Mitros, Portaal en Bo-Ex kennen uiteraard alle drie een huurbeleid. De bepaling van de prijs van woningen gebeurt bij deze corporaties echter op verschillende wijzen:

- ✓ Bij Mitros vormt de puntenwaardering (% van de maximale huur) de basis voor de beprijzing van huurwoningen;
- ✓ Bij Portaal bepaalt de woningzoekende (via het Twee Huren beleid) deels de beprijzing – en de eventuele afslag daarop - van huurwoningen;
- ✓ En Bo-Ex hanteert een huurbeleid op basis van grootte, energetische kwaliteit en (in mindere mate) locatie. Het beperken van het element 'locatie' is op advies van STOK – met het oog op het bevorderen van de ongedeelde stad - geïmplementeerd.

In de bijlage is uitgebreider geschetst hoe het huurbeleid van de drie betrokken corporaties is vormgegeven en in het bijzonder welke mogelijke ruimtelijke (spreidings-)effecten zijn voorzien.

Voorgesteld wordt om over het jaar 2017 te 'meten' in welke mate de drie huurbeleid 'systemen' bijdragen aan het tegengaan van segregatie c.q. het bevorderen daarvan. Dat kunnen we meten aan de hand van onderstaande (gevulde) tabel.

Wijk, Subwijk, Buurt	Aanbod < 1 ^e aftoppingsgrens			Aanbod < 2 ^e aftoppingsgrens			Aanbod < liberalisatiegrens		
	Primaire doelgroep (HT)	Secundaire Doelgroep (<35.739)	Overig	Primaire doelgroep (HT)	Secundaire Doelgroep (<35.739)	Overig	Primaire doelgroep (HT)	Secundaire Doelgroep (<35.739)	Overig

Begin 2018 kan de toewijzing over 2017 worden geanalyseerd en geëvalueerd. Vervolgens kan de inzet van corporaties (via het huurbeleid en overig) op dit thema worden gewogen. Voor het laagste schaalniveau (buurten) kan

een langere evaluatietermijn worden overwogen, als daardoor een meer solide beeld van de effecten kan ontstaan. In sommige buurten komen soms slechts enkele woningen per jaar vrij.

Bijlage 1: Huurbeleid Mitros

Streefhuurbeleid

De zelfstandige sociale huurwoningen heeft Mitros ingedeeld in streefhuurklassen. De streefhuur is de huur waarvoor de woningen wordt aangeboden als de woning vrijkomt. De woningvoorraad is als volgt ingedeeld:

- 50% van de woningen heeft een streefhuur tot 1^e aftoppingsgrens (< €586)
- 20% van de woningen heeft een streefhuur tussen 1^e aftoppingsgrens en 2^e aftoppingsgrens (€586-€628)
- 30% van de woningen heeft een streefhuur tussen 2^e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (€628-€710)

Voor de indeling in de streefhuurklassen worden de maximale huren afgetopt. De woningen met de laagste maximale huren worden afgetopt op de 1^e aftoppingsgrens. Hierdoor zijn de woningen met weinig woningwaarderingpunten het goedkoopst. Woningen met de hoogste maximale huren worden afgetopt op € 710. Alleen voor de woningen in Leidsche Rijn, waar afspraken met de gemeente zijn gemaakt over de hoogte van de huur (erfpachtafspraken), wordt hiervan afgeweken.

Passend toewijzen

Woningen die vrijkomen worden aangeboden voor de streefhuur. Woningzoekenden met recht op huurtoeslag kunnen reageren op woningen onder de aftoppingsgrenzen. Woningzoekenden die geen recht hebben op huurtoeslag kunnen reageren op woningen met een huur tussen de aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens.

Spreiding inkomensgroepen over de stad

In het huurbeleid stuurt Mitros niet op spreiding van de inkomensgroepen over de wijken. Meer differentiatie in wijken realiseert Mitros met investeringsprojecten in wijken als Overvecht, Zuilen, Kanaleneiland en Ondiep. De afgelopen jaren zijn in deze wijken duurdere huurwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Hierdoor is de samenstelling van de woningvoorraad minder eenzijdig. In de Binnenstad en de oostelijke wijken houdt het merendeel van de woningen een streefhuur onder de aftoppingsgrenzen. Met het streefhuurbeleid van Mitros blijven ook in deze wijken woningen beschikbaar voor de lage inkomens.

Bijlage 2: Huurbeleid Portaal

Streefhuurbeleid

Portaal hanteert een streefhuurbeleid van 80% van maximaal redelijk. Dat betekent dat bij mutatie een woning voor 80% van de maximale huurprijs wordt aangeboden.

Passend toewijzen

Sinds 1 januari 2016 is het passend toewijzen ingevoerd. Portaal hanteert daar het twee huren beleid. Dat wil zeggen dat alle woningen conform ons huurbeleid worden aangeboden. Indien de kandidaat huurder recht heeft op huurtoeslag, en de huurprijs ligt boven de aftoppingsgrens, wordt de huurprijs afgetopt tot op de aftoppingsgrens. Ligt de huur beneden de aftoppingsgrens dan hanteert Portaal het streefhuurbeleid van 80% voor de huurprijs van de woning. Woningzoekenden met recht op huurtoeslag en de zogeheten middeninkomens kunnen bij Portaal reageren op alle woningen die worden aangeboden.

Voor de regio Utrecht hebben we de volgende cijfers beschikbaar over het passend toewijzen bij Portaal (t/m augustus 2016).

Er zijn 896 woningen verhuurd. In 719 gevallen (80%) is sprake van een passende toewijzing (recht op huurtoeslag en beneden de aftoppingsgrens). In 135 gevallen niet. Portaal heeft bij 208 woningen de huurprijs afgetopt vanwege het passend toewijzen. Dat is bijna 30% van alle woningen die aan huurtoeslaggerechtigden zijn toegewezen.

Effect op spreiding inkomensgroepen over de stad

Portaal stuurt met het huurbeleid niet op het tegengaan van segregatie over wijken en voldoende spreiding over wijken. Alle doelgroepen hebben maximale keuzevrijheid en als er een effect is dan gaat dit vooral uit van gedrag, slaagkansen en woonwensen. Denkbaar is dat woningen boven de aftoppingsgrens relatief vaker bij de middeninkomens terecht komen omdat deze passen bij het budget van deze groep en in kwaliteit aantrekkelijker zijn. Randvoorwaarde is dan wel dat de groep ook voldoende kans van slagen heeft. Een tegengesteld effect zien we ook: de slaagkans op de kwalitatief betere woningen (ligging, oppervlak, etc.) is aanzienlijk verbeterd voor de allerlaagste inkomens.

Bijlage 3: Huurbeleid Bo-Ex

Streefhuurbeleid

Bo-Ex heeft een huurbeleid gebaseerd op de drie belangrijkste elementen uit de puntenwaardering, namelijk grootte (in termen van aantal kamers), technische kwaliteit (energielabels) en locatie (WOZ-waarde). Op verzoek van STOK is daarbij de weging van locatie minder zwaar geworden. Dit heeft geresulteerd in onderstaande tabel. Een reguliere huurwoning met 10 punten vormt de top van het Bo-Ex aanbod (€710), een woning met 0 punten kost het minst: €500. De rest zit hiertussen. Woningen die binnenkort worden aangepakt kennen een prijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en €500. Onzelfstandige woningen kennen een prijs bij mutatie van maximaal de kwaliteitskortingsgrens, om daarmee de betaalbaarheid voor jongeren te borgen.

Kwaliteitsonderdeel	Score goed	Score redelijk	Score matig
Technisch	4 (energielabel A,B)	2 (energielabel C,D,E)	0 (F, G)
Functioneel	4 (4 kamers of meer)	2 (2,3 kamers)	0 (1 kamer)
Locatie	2 (Binnenstad, (Noord)Oost)	1 (rest)	0 (Overvecht, Kanaleneiland)
Project	Status apart (507/402/109-404)		

Passend toewijzen

Bo-Ex wenst 100% van haar woningen passend toe te wijzen. Woningen met een prijs onder de aftoppingsgrenzen (70% van het totale aanbod) worden met voorrang toegewezen aan lage inkomens. In de verhuurpraktijk betekent voorrang ook daadwerkelijke toewijzing aan deze groep. Woningen met een prijs boven de aftoppingsgrenzen (30% van het totale aanbod) worden uitsluitend toegewezen aan de secundaire doelgroep (geen huurtoeslag, <€35.739).

Effect op spreiding inkomensgroepen over de stad

Sinds december 2015 kende Bo-Ex een huurbeleid gebaseerd op kwaliteit, aansluitend op de puntenwaardering. Dit had als negatief effect dat in minder populaire wijken, zoals Overvecht, de huren als gevolg van de lage WOZ-waarden automatisch lager werden en dus de instroom van lage inkomens hoger. Het tegenovergestelde gebeurde in de meer populaire wijken van de stad. In overleg met STOK is per augustus 2016 het huurbeleid aangepast door de WOZ-waarde beperkter mee te wegen in de prijsbepaling¹. Het verschil in verondersteld effect in aanbod over de wijken is hieronder inzichtelijk gemaakt: links het oude huurbeleid, rechts het nieuwe.

	Oud				Nieuw			
Wijk	<1AFT	<2AFT	<LIB	Wijk	<1AFT	<2AFT	<LIB	
Zuidwest	67,3%	17,1%	15,6%	Zuidwest	64,8%	15,5%	19,7%	
ZUID	83,4%	15,9%	0,6%	ZUID	47,7%	36,4%	16,0%	
Overvecht	73,9%	9,9%	16,2%	Overvecht	69,3%	11,4%	19,4%	
Oost	22,2%	8,1%	69,7%	Oost	50,5%	2,0%	47,5%	
NOORDOOST	15,6%	5,6%	78,8%	NOORDOOST	44,2%	0,0%	55,8%	
Binnenstad	13,0%	7,9%	79,1%	Binnenstad	60,2%	0,0%	39,8%	
WEST	70,7%	8,0%	21,3%	WEST	67,3%	8,7%	24,0%	
LEIDSCHERIJN	2,0%	0,0%	98,0%	LEIDSCHERIJN	32,5%	4,4%	63,1%	
Nieuwegein	40,7%	0,0%	59,3%	Nieuwegein	66,7%	0,0%	33,3%	

¹ Sturen via huurbeleid kent wel zijn grenzen. Gegeven het beperkt aantal woningwaarderingpunten van veel woningen in de minder populaire wijken, kan de huur simpelweg op wettelijke gronden niet boven de aftoppingsgrenzen worden gebracht.