



# Reacties op scheefwonen

---

*Scheefwonen volgens woningbouwcorporaties in  
de regio Groningen-Assen*

*Tessa Smit (S1539477)  
Masterthesis Vastgoedkunde  
Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen  
Rijksuniversiteit Groningen  
Maart 2012*

---

---

Titel: Reacties op schiefwonen

Ondertitel: Scheefwonen volgens woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen

Auteur: Tessa Smit  
Studentnummer: s1539477  
E-mail: tessasmit14@hotmail.com  
Datum: Maart 2012

Master: Vastgoedkunde  
Universiteit: Rijksuniversiteit Groningen  
Faculteit: Ruimtelijke Wetenschappen  
Begeleider RUG: dr. P.R.A. Terpstra

---

## Samenvatting

De Nederlandse woningmarkt functioneert niet optimaal. Het gebrek aan doorstroming en het gat tussen de huur en koopsector zorgen ervoor dat huishoudens in de huursector 'blijven hangen'. Het fenomeen scheefwonen hangt hiermee sterk samen. Scheefwonen is op te delen in dure en goedkope scheefheid. Dit onderzoek gaat over goedkope scheefheid en hiervan is sprake wanneer huishoudens met een hoog inkomen gehuisvest zijn in een goedkope sociale huurwoning. In het onderzoek is de definitie van scheefwonen als volgt: er is sprake van scheefwonen wanneer huishoudens met een inkomen boven de €33.614 wonen in een sociale huurwoning (huurprijs van maximaal €652,52). Scheefwonen heeft een aantal gevolgen zowel positief als negatief. De nadelige gevolgen van scheefwonen zijn:

- Starters en huishoudens met een laag inkomen worden benadeeld doordat er minder sociale huurwoningen beschikbaar zijn. Tevens nemen de wachtlijsten in lengte toe waardoor het vinden van een woning bemoeilijkt wordt.
- Er ontstaan fricties op de woningmarkt omdat de doorstroming van de huur naar de koopsector wordt belemmerd.
- Door de regulering van de huren en de huurtoeslag worden midden en hoge inkomens ten onrechte financieel gesubsidieerd, dit kost de overheid veel geld.

De positieve gevolgen komen neer op het volgende:

- In wijken met overwegend sociale huur is sprake van een gemengde bevolkingssamenstelling doordat hoge en middeninkomens in de relatief goedkope huurwoningen blijven zitten.
- Scheefwonen wordt niet als problematisch gezien omdat voor veel huishoudens de vrije sector/koopsector onbereikbaar is.
- De keuze over de plek waar en hoe men woont valt onder de keuzevrijheid die men heeft in Nederland (KEI, 2009).

De hoofdvraag van het onderzoek luidt: Op welke manier reageren woningbouwcorporaties op scheefwonen en welke maatregelen vloeien hieruit voort, en wat is die haalbaarheid hiervan? Er wordt dus gekeken naar de rol van de woningbouwcorporatie in de aanpak van scheefwonen. Om hier een antwoord op te krijgen zijn interviews gehouden met zeven woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen. De geïnterviewde corporaties zien scheefwonen niet als een probleem, maar als een positief fenomeen. Dit zorgt ervoor dat er ook geen maatregelen worden genomen ten aanzien van scheefwonen. Een aantal maatregelen die de corporaties nemen kunnen wel in verband worden gebracht met de aanpak van het fenomeen scheefwonen. Deze maatregelen zijn niet specifiek gericht op scheefwonen maar hebben er wel invloed op. De maatregelen die corporaties kunnen nemen zijn gestoeld op de volgende categorieën:

1. Het voorkomen van instroom van hogere inkomens.
2. Het bevorderen van uitstroom van hogere inkomens .
3. Het veranderen van de samenstelling van de woningvoorraad.
4. Het anders beprijzen van het woonaanbod in de huursector.

Het voorkomen van instroom van hogere inkomens gebeurt aan de hand van Europese regelgeving waarin 90 % van de sociale huurwoningen moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot 33.614 euro. Het veranderen van de samenstelling van de woningvoorraad vindt plaats door het bijbouwen van woningen voor de doelgroep in zowel koop als huursector. Ook is er sprake van kwaliteitsverbetering en de verkoop van huurwoningen. Het anders beprijzen van het woonaanbod in de huursector gebeurt vooral door het vaststellen van een meer marktconforme huur op het moment dat een woning vrijkomt. Het bevorderen van uitstroom van hogere inkomens vindt niet plaats. De haalbaarheid van het nemen van maatregelen door de woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen is onmeetbaar omdat er geen maatregelen zijn die zich specifiek richten op scheefwonen. Conclusie van het onderzoek is dan ook dat scheefwonen door de woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen niet gezien wordt als een groot probleem en hieruit vloeit voort dat er ook geen scheefheidsbestrijding plaatsvindt.

---

## Voorwoord

Het onderwerp van mijn masterthesis stond al snel vast, het zou iets met scheefwonen worden. Omdat ik graag bij een woningbouwcorporatie aan de slag zou willen gaan was de link tussen de twee al snel gelegd. Voor u ligt het resultaat hiervan, mijn afstudeerscriptie geschreven in het kader van mijn afstuderen voor de Master Vastgoedkunde aan de Rijksuniversiteit Groningen.

Scheefwonen is een onderwerp waarover de discussie regelmatig oplaait. Vooraf was ik er fel op tegen maar mijn mening is gedurende het onderzoek zeker veranderd. Ik hoop dat met dit onderzoek weer een stap gezet kan worden in de aanpak van het probleem waarbij de rol van de woningbouwcorporatie van groot belang is.

Ik wil mijn begeleider, dr. P.R.A. Terpstra, bedanken voor zijn kritische blik op mijn schrijven. Dankzij zijn adviezen en tips werd ik uitgedaagd om mijn scriptie op een hoger plan te tillen. Ook wil ik de geïnterviewde personen van de zeven woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen bedanken voor de informatie die zij aan mij hebben verstrekt. Vol bewondering heb ik geluisterd naar de passie waarmee zij hun werk bij de corporatie uitvoeren. Ook wil ik mijn vrienden en familie bedanken voor de steun die zij hebben gegeven in de vorm van vertrouwen.

Rest mij niks dan u veel leesplezier te wensen!

Groningen, maart 2012

Tessa Smit

---

| <b>Inhoudsopgave</b>   | <b>Pagina</b> |
|--|---------------|
| Samenvatting   | 2             |
| Voorwoord  | 3             |
| Inhoudsopgave  | 4             |
| Hoofdstuk 1: Onderzoeksopzet   | 6             |
| • 1.1 Aanleiding   | 6             |
| • 1.2 Probleemstelling   | 6             |
| • 1.3 Doelstelling   | 8             |
| • 1.4 Vraagstelling  | 8             |
| • 1.5 Operationalisatie/Methodologie   | 9             |
| • 1.6 Conceptueel Model  | 10            |
| • 1.7 Maatschappelijke / Wetenschappelijke relevantie                            | 10            |
| • 1.8 Afbakening   | 10            |
| • 1.9 Leeswijzer   | 10            |
| Hoofdstuk 2: Theoretisch Kader:  | 12            |
| • 2.1 De Nederlandse woningmarkt als context                                     | 12            |
| ○ 2.1.1 Inleiding  | 12            |
| ○ 2.1.2 De Nederlandse woningmarkt uitgelegd                                     | 12            |
| ○ 2.1.3 Problemen/Knelpunten   | 13            |
| ○ 2.1.4 OECD Rapport 2010 Hoofdstuk 4: de woningmarkt                            | 14            |
| ○ 2.1.5 Doorstroming   | 15            |
| ○ 2.1.6 Concluderend   | 17            |
| • 2.2 Woningbouwcorporaties en het scheefwonen                                   | 17            |
| ○ 2.2.1 Inleiding  | 17            |
| ○ 2.2.2 Woningbouwcorporaties: taak en doelomschrijving                          | 18            |
| ○ 2.2.3 Scheefwonen  | 20            |
| ○ 2.2.4 Scheefwonen vanuit een ander perspectief                                 | 21            |
| ○ 2.2.5 Een SWOT-analyse van scheefwonen als conclusie                           | 22            |
| • 2.3 De brug tussen theorie en praktijk   | 25            |
| ○ 2.3.1 Inleiding  | 25            |
| ○ 2.3.2 Scheefwonen afbakening   | 25            |
| ○ 2.3.3 Reacties op scheefwonen  | 26            |
| ○ 2.3.4 Mogelijke maatregelen  | 26            |
| ○ 2.3.5 Te formuleren strategisch beleid   | 29            |
| ○ 2.3.6 Haalbaarheid scheefheidsbestrijding                                      | 29            |
| ○ 2.3.7 De lokale woningmarkt  | 30            |
| ○ 2.3.8 Hypothese  | 30            |
| Hoofdstuk 3: Empirisch onderzoek in de regio Groningen-Assen                     | 31            |
| • 3.1 De woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen                       | 31            |
| ○ 3.1.1 Inleiding  | 31            |
| ○ 3.1.2 Gebiedskeuze: regio Groningen-Assen                                      | 31            |
| ○ 3.1.3 Introductie van de woningbouwcorporaties                                 | 32            |
| ○ 3.1.4 Woningnet  | 38            |
| ○ 3.1.5 Scheefwonen bij de corporaties   | 38            |
| • 3.2 Interviews   | 39            |
| ○ 3.2.1 Inleiding  | 39            |
| ○ 3.2.2 Interviewvragen  | 39            |
| ○ 3.2.3 Woningbouwcorporaties geïnterviewd                                       | 40            |
| ○ 3.2.4 Scheefwonen volgens de woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen | 55            |
| ○ 3.2.5 Uitkomsten empirisch onderzoek   | 56            |

---

|  |    |
|--|----|
| Hoofdstuk 4: Analyse en conclusie van het onderzoek naar scheefwonen       | 58 |
| • 4.1 Analyse  | 58 |
| ○ 4.1.1 Inleiding  | 58 |
| ○ 4.1.2 SWOT-analyse reacties op scheefwonen door<br>woningbouwcorporaties | 58 |
| ○ 4.1.3 Haalbaarheid van de maatregelen gericht op scheefwonen             | 61 |
| • 4.2 Een andere reactie – De Haagse reactie op scheefwonen                | 63 |
| • 4.3 Antwoord op hoofd en deelvragen                                      | 66 |
| • 4.4 Conclusie  | 70 |
| • 4.5 Aanbevelingen: een breder perspectief                                | 71 |
| Literatuur   | 72 |
| Geraadpleegde websites   | 73 |
| Bijlage 1: lijst met geïnterviewde personen                                | 74 |
| Bijlage 2: interviewvragen   | 75 |

---

## **Hoofdstuk 1: Onderzoeksopzet**

### **1.1 Aanleiding**

Europese regelgeving is steeds meer van invloed op de werkwijze van woningbouwcorporaties in Nederland. Eind 2009 werden hierover afspraken gemaakt tussen het ministerie van VROM en de Europese Commissie. Deze afspraken gaan over de toekenning van staatssteun aan corporaties. In Nederland houdt deze staatssteun het volgende in. Als eerste kunnen corporaties tegen een lage rente geld lenen bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Tevens is er het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting die financiële steun voor projecten en saneringen mogelijk maakt (Van Nimwegen, 2010). Om in de toekomst aanspraak te kunnen maken op deze fondsen zullen woningbouwcorporaties 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen met een huurprijs tot 652,52 euro moeten toewijzen aan huishoudens met een bruto-huishoudensinkomen tot 33.614 euro per jaar. Deze regelgeving zal grote gevolgen hebben voor de manier waarop corporaties hun woonruimte zullen moeten gaan verdelen (Frequin, 2010).

In aansluiting op het bovenstaande kwam recent in het nieuws dat bijna de helft van alle woningbouwcorporaties in Nederland geen inkomenstoets hanteert bij de inschrijving. Dit terwijl een woningbouwcorporatie zich alleen zou moeten richten op de lagere inkomens. Omdat niet wordt gekeken naar het inkomen kunnen huishoudens met hogere inkomens in een relatief goedkope huurwoning terecht komen. Dit betekent tevens dat de lagere inkomens minder kans hebben om in een voor hen betaalbare woning terecht te komen, omdat zij ook moeten concurreren met huishoudens met hogere inkomens (Algemeen Dagblad, 2010).

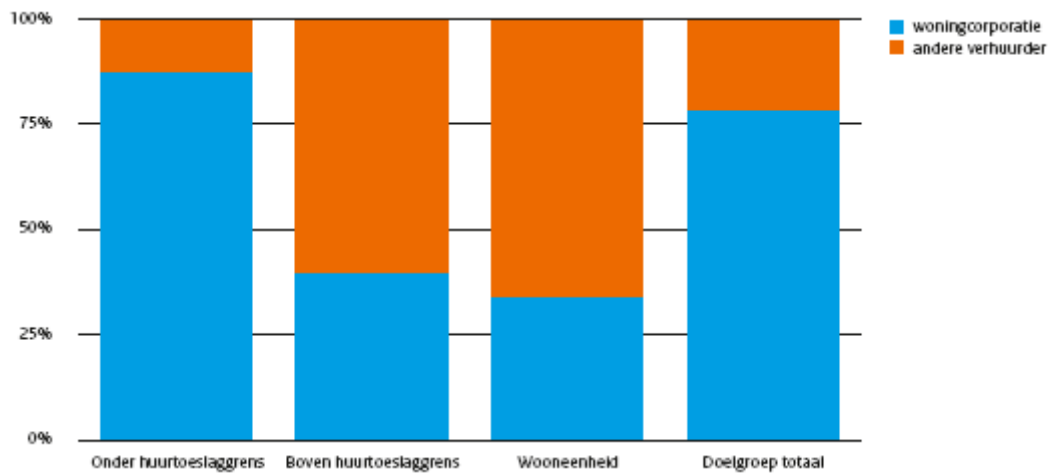
Bovenstaande ontwikkelingen hebben ervoor gezorgd dat de discussie over het zogenaamde scheefwonen is aangewakkerd. Tijdens de laatste Tweede Kamer verkiezingen en binnen de huidige regering is dit thema dan ook veelvuldig aan bod gekomen. Scheefwonen is zogezegd een hot issue. Naar aanleiding van bovenstaande thema's zal het probleem verder worden uitgewerkt in paragraaf 1.2.

### **1.2 Probleemstelling**

Scheefwonen is op te delen in dure en goedkope scheefheid. Van dure scheefheid is sprake wanneer huishoudens met een laag inkomen in een dure huurwoning wonen. Goedkope scheefheid is het feit dat huishoudens met een hoog inkomen gehuisvest zijn in een goedkope huurwoning (VROM, 2003). In het onderzoek zal worden ingegaan op één vorm van scheefwonen namelijk goedkope scheefheid.

De doelgroep van de sociale huursector bestaat uit alle huishoudens die aanspraak kunnen maken op huurtoeslag. In 2009 behoorde 29% van de Nederlandse huishoudens tot deze doelgroep. Dit komt neer op circa 2.1 miljoen huishoudens. De belangrijkste aanbieder en leverancier van deze sociale huurwoningen zijn de woningbouwcorporaties. Tachtig procent van de doelgroep van de sociale huursector wordt dan ook bediend door woningbouwcorporaties. De woningbouwcorporatie speelt een belangrijke (hoofd)rol in de woonruimteverdeling voor de doelgroep van de sociale huursector, de lagere inkomens (zie figuur 1.1).

**Fig. 1.1: Verdeling huishoudens uit de doelgroep over corporatiewoningen, naar woningtype**



(Bron: VROM, 2009)

Europese regelgeving heeft steeds meer invloed op het beleid in Nederland. Dit geldt ook voor de woningtoewijzing door woningbouwcorporaties. Voor 2011 is door de overheid vastgesteld dat woningbouwcorporaties woningen onder de huurtoeslaggrens van 652,52 euro voor 90% moeten toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot 33.614 euro. Over 2009 blijkt dat 72% van de corporatiewoningen met een huur onder de huurtoeslaggrens wordt bewoond door huishoudens met een inkomen tot 33.000 euro. Dit houdt dus in dat 28% van de corporatiewoningen worden bewoond door huishoudens met een te hoog inkomen, namelijk boven de 33.000 euro. Ook als wordt gekeken naar 2008 en 2009 blijkt dat slechts 76% van de woningen aan de juiste doelgroep is toegewezen. Woningbouwcorporaties halen de bovengestelde norm van 90% dus niet, en zullen hun woningtoewijzingsbeleid hier meer op moeten afstellen om ervoor te zorgen dat de lagere inkomens in de goedkopere huurwoningen terechtkomen (VROM, 2009).

Voor het vervolg van het onderzoek is het belangrijk om te weten wanneer er sprake is van scheefwonen. Daarom zal een definitie van scheefwonen moeten worden vastgesteld. Deze definitie is afgeleid uit bovenstaande regelgeving die is opgelegd door de EU. De sociale huursector zal worden vastgesteld aan de hand van de maximumhuur die geldt voor het ontvangen van huurtoeslag. Deze grens ligt voor 2011 op €652,52 (Donner, 2010). Alle huurwoningen die binnen deze grens vallen zullen voor het onderzoek worden aangemerkt als sociale huurwoningen. Voor het inkomen zal worden gekeken naar wat het inkomen van de doelgroep van sociale huurwoningen maximaal mag zijn. Er wordt hierbij uitgegaan van de verplichting van woningbouwcorporaties om 90% van de woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot maximaal €33.614 (Frequin, 2010). Deze grens zal worden aangehouden en dus van belang zijn voor het onderzoek. De definitie van scheefwonen in dit onderzoek luidt dan ook: Er is sprake van scheefwonen wanneer huishoudens met een inkomen boven de €33.614 wonen in een sociale huurwoning (huurprijs van maximaal €652,52).

Het rechtvaardigheidsaspect komt vaak aan de orde wanneer het over scheefwonen gaat. Huurders met een midden of hoog inkomen kunnen in de huursector profiteren van het feit dat de huren gereguleerd zijn. Zij betalen dus een huur die lager ligt als de markthuur, terwijl hun inkomen het wel toelaat om een hogere huur te kunnen betalen. Ook komen de subsidies van de overheid vaak niet bij de doelgroep terecht. De goedkope huurwoningen zijn moeilijk bereikbaar, en voor huishoudens met lage inkomens en starters betekent dit dat zij lang op een woning moeten wachten. Dit alles komt ook duidelijk naar voren wanneer aan burgers wordt gevraagd wat volgens hen de grootste problemen op de woningmarkt zijn. De



---

lange wachtlijsten voor huurwoningen wordt door 65% van de burgers als probleem aangemerkt. Tevens onrechtvaardig is het feit dat huurders moeilijk kunnen doorstromen naar een duurdere huurwoning of een koopwoning. Om het scheefwonen toch te rechtvaardigen word vaak het argument genoemd dat dankzij scheefwonen wijken gevarieerd blijven doordat er huishoudens met zeer diverse inkomens wonen (SER, 2010).

Scheefwonen is een fenomeen dat in Nederland zeker aanwezig is. De sociale huursector heeft een bepaalde doelgroep maar bereikt deze niet altijd even goed. Woningbouwcorporaties hebben hierin een belangrijke rol. Zij zijn de partij die het overgrote deel aan sociale huurwoningen in handen heeft. Ook bij de toewijzing van deze woningen hebben de corporaties een sleutelrol. Om het scheefwonen aan te kunnen pakken zal naar deze rol moeten worden gekeken. Samenvattend komt het probleem dan ook op het volgende neer en luidt de probleemstelling als volgt:

*De doelgroep van de sociale huursector wordt slecht bereikt en bediend, daarnaast moet deze groep lang wachten op een geschikte woning. De veranderende Europese regelgeving vereist een verbetering van de situatie en het profijt dat huishoudens met een hoger inkomen nu nog hebben zal moeten verdwijnen. Scheefwonen vormt een probleem op de Nederlandse woningmarkt en moet worden aangepakt en bestreden. De rol van woningbouwcorporaties is hierbij van cruciaal belang.*

### **1.3 Doelstelling**

De kerntaken van een woningbouwcorporatie zijn volgens Conijn (2005): *het bouwen, beheren en verhuren van goede en betaalbare woningen, en het huisvesten van doelgroepen, waaronder in ieder geval mensen met een bescheiden inkomen* (p.80). Door de scheefheid die is ontstaan op de sociale huurmarkt, rijst steeds vaker de vraag wat de rol van woningbouwcorporaties hierin is. Scheefwonen zorgt voor een toename van de druk op de sociale huursector, doordat er niet genoeg woningen beschikbaar zijn voor de lagere inkomens. De doelstelling van dit onderzoek richt zich op de rol van woningbouwcorporaties in het scheefwonen. Woningcorporaties hebben immers een groot deel van de sociale huurwoningen in handen. De doelstelling van het onderzoek luidt dan ook als volgt:

*“Het bieden van een overzicht aan mogelijkheden hoe een woningbouwcorporatie het scheefwonen kan aanpakken en de haalbaarheid en vertaling in beleid hiervan.”*

### **1.4 Vraagstelling**

De hoofdvraag van het onderzoek luidt als volgt:

- Op welke manier reageren woningbouwcorporaties op scheefwonen en welke maatregelen vloeien hieruit voort, en wat is die haalbaarheid hiervan?

Om een antwoord te krijgen op de hoofdvraag zijn de volgende deelvragen opgesteld:

1. Hoe functioneert de Nederlandse woningmarkt en wat is de invloed hiervan op scheefwonen?
2. Wat houdt scheefwonen in en welke gevolgen/reacties zijn er?
3. Hoe ziet de woningbouwcorporatie het probleem scheefwonen?
4. Op welke manieren wordt door woningbouwcorporaties op het probleem scheefwonen gereageerd?
5. Welke maatregelen worden er genomen om scheefwonen aan te pakken?
6. Wat is de haalbaarheid van de aanpak en bestrijding van scheefwonen door woningbouwcorporaties, en hoe wordt dit vertaald in beleid?

---

## 1.5 Operationalisatie/Methodologie

Het onderzoek zal verkennend/exploratief van aard zijn. Er zal een verkenning plaatsvinden naar de reacties op scheefwonen en de mogelijkheden van woningbouwcorporaties om het scheefwonen aan te pakken. Het scheefwonen zal moeten worden uitgelegd, en de relatie met de woningbouwcorporatie komt aan bod.

Het onderzoek zal bestaan uit 3 verschillende fases die in onderstaand schema worden weergegeven. Als eerste zal een theoretisch kader worden geschetst. In het theoretisch kader zal het begrip scheefwonen worden uitgelegd, daarnaast wordt ingegaan op mogelijke reacties en maatregelen. Tevens zal worden ingegaan op de Nederlandse woningmarkt, en de rol van woningbouwcorporaties.

De tweede fase zal in het teken staan van empirisch onderzoek. In deze fase staat centraal hoe de woningbouwcorporaties daadwerkelijk te werk gaan. De reacties van de corporaties op het probleem komen hierbij aan bod. Er zal worden gekeken naar de manier waarop de corporaties scheefwonen aanpakken en bestrijden. Ook zal worden ingegaan op de effecten en de haalbaarheid van de mogelijke genomen maatregelen van de woningbouwcorporaties. De corporaties die worden geïnterviewd bevinden zich allemaal in de regio Groningen-Assen. De uitkomsten van deze interviews zullen weer worden vergeleken met een voorbeeld van scheefheidsbestrijding door woningbouwcorporaties in Den Haag.

In fase 3 van het onderzoek zal een analyse plaatsvinden waaraan vervolgens conclusies worden verbonden. Hierbij zal worden gekeken naar overeenkomsten/verschillen tussen corporaties binnen de regio Groningen-Assen in de reacties op en de aanpak van scheefwonen. Ook zal worden gekeken naar de haalbaarheid van de maatregelen.

Om de benodigde informatie te verkrijgen voor het onderzoek zullen de volgende methodes worden gebruikt:

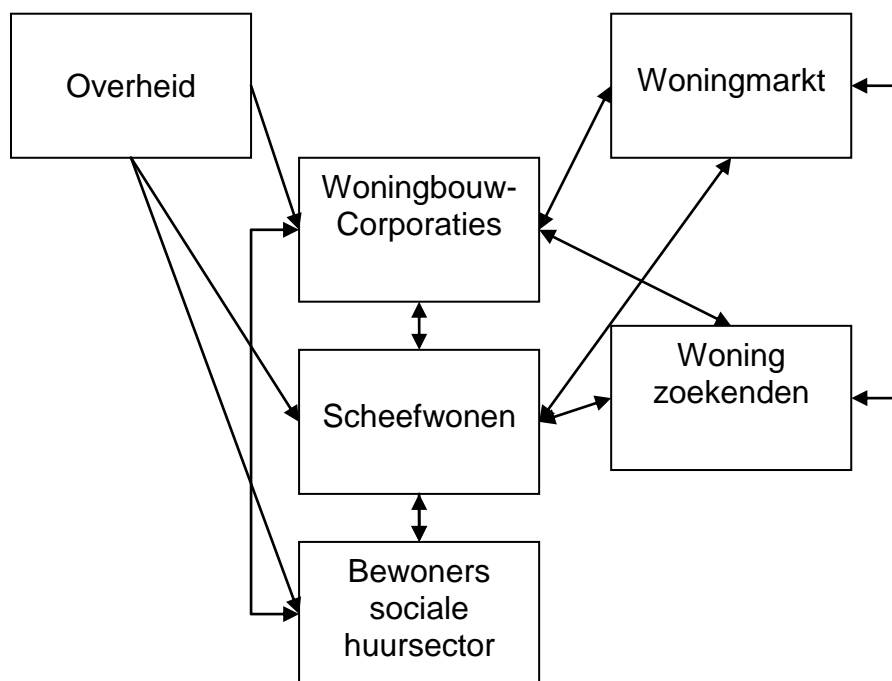
- Literatuuronderzoek: Het opstellen van het theoretisch kader zal plaatsvinden aan de hand van literatuurstudie.
- Studie naar woningbouwcorporaties (in de regio Groningen-Assen): Op basis van interviews en verslagen met/van woningbouwcorporaties zal worden gekeken naar de manieren waarop op scheefwonen wordt gereageerd, aangepakt en de mogelijkheden hierin.
- Analyse: de uiteindelijke analyse zal worden gedaan aan de hand van de informatie die op bovenstaande manieren is verzameld. Hieruit zal een conclusie worden getrokken.

In een schema ziet dit er als volgt uit:

| Fase                 | Inhoudelijk   |
|----------------------|---|
| 1: Theorie           | Theoretisch kader op basis van Literatuuronderzoek                          |
| 2: Empirie           | Empirisch onderzoek op basis van interviews/verslagen woningbouwcorporaties |
| 3: Analyse/Conclusie | Analyse op basis van verkregen informatie en hieruit volgende conclusies.   |

---

## 1.6 Conceptueel Model



## 1.7 Maatschappelijke / Wetenschappelijke relevantie

Het uiteindelijke doel van het onderzoek is het schetsen van een beeld van de manieren waarop woningbouwcorporaties op scheefwonen reageren en het fenomeen bestrijden en aanpakken. Ook wordt gekeken naar de haalbaarheid hiervan. Scheefwonen wordt steeds meer gezien als een ongewenst fenomeen. Door dit onderzoek kan een stap worden gemaakt in de aanpak hiervan. Door te kijken naar de aanpak van scheefwonen door woningbouwcorporaties in de praktijk kunnen mogelijke verbeteringen en aanpassingen in de aanpak van scheefwonen worden gemaakt. Op deze manier kan een stap worden gezet in de discussie over de wenselijkheid van scheefwonen.

## 1.8 Afbakening

In het onderzoek zal ik mij voor het theoretisch kader richten op de Nederlandse woningmarkt, en literatuur over Nederlandse woningbouwcorporaties en scheefwonen. Voor de empirie zal ik mij gaan richten op de woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen.

## 1.9 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zal het theoretisch kader aan bod komen. Hierbij wordt in paragraaf 2.1 een beeld geschept van de Nederlandse woningmarkt. In paragraaf 2.2 komen woningbouwcorporaties en het fenomeen scheefwonen aan bod. Paragraaf 2.3 zal vervolgens gaan over de link die kan worden gelegd tussen de behandelde theorie met de praktijk. In hoofdstuk 3 wordt het empirisch onderzoek in de regio Groningen-Assen beschreven. Paragraaf 3.1 geeft een overzicht van de woningbouwcorporaties in de regio. In paragraaf 3.2 komt de inhoud van de interviews aan bod. Hoofdstuk 4 gaat in op de analyse en de conclusie van het onderzoek naar scheefwonen. In paragraaf 4.1 komt de analyse van de resultaten aan bod. Vervolgens wordt de Haagse reactie op scheefwonen weergegeven in paragraaf 4.2. Paragraaf 4.3 bevat de antwoorden op de hoofd en deelvragen en

---

paragraaf 4.4 geeft uiteindelijk een conclusie. In de laatste paragraaf (4.5) worden enkele aanbevelingen gedaan ten aanzien van de aanpak van scheefwonen.

---

## **Hoofdstuk 2: Theoretisch kader**

### **2.1 De Nederlandse woningmarkt als context**

#### **2.1.1 Inleiding**

Om een goed antwoord te kunnen geven op de hoofdvraag zoals gesteld in hoofdstuk 1 zal moeten worden gekeken naar de woningmarkt waar de woningcorporatie onderdeel van uitmaakt. Daarom zal een beeld worden geschetst van de Nederlandse woningmarkt. Een aantal aspecten zal eruit worden gelicht, het gaat hierbij om die aspecten die voor de aanpak van scheefwonen van belang zijn. Het eerste aspect is de doorstroming op de woningmarkt. De problemen bij doorstroming werken door op de stand van scheefwonen in Nederland. Daarnaast spelen op de Nederlandse woningmarkt nog een aantal zaken die de aanpak van scheefwonen negatief beïnvloeden. Omdat scheefwonen zich voordoet op de huurmarkt in Nederland, zal deze sector nader worden beschreven. De huursector vormt immers de context voor de kwestie over scheefwonen.

#### **2.1.2 De Nederlandse woningmarkt uitgelegd**

Om de Nederlandse woningmarkt te kunnen plaatsen kan worden gekeken naar een vergelijking met buitenlandse woningmarkten. Hierdoor is het mogelijk om vast te stellen hoe het is gesteld met de Nederlandse woningmarkt in een internationaal perspectief. Nederland kent relatief weinig voorraad op de woningmarkt. Dit houdt in dat wanneer de vraag naar woningen toeneemt er weinig reservevoorraad is om dit op te vangen. Een opvallend kenmerk van de Nederlandse woningmarkt is het hoge aandeel sociale huurwoningen. De particuliere huursector is in een internationaal perspectief echter sterk ondervertegenwoordigd. Hieruit vloeit voort dat het particulier initiatief in Nederland aan de lage kant is. Dit geldt voor de huursector maar ook voor de koopsector. De kwaliteit van Nederlandse woningen is in vergelijking met Europese landen gunstig te noemen. Er wordt duurzaam gebouwd waardoor het aantal voorzieningen hoog is en het aantal gebreken blijft beperkt. Van belang is ook dat de verschillen in kwaliteit tussen woningen van diverse inkomensgroepen erg laag zijn. Dit maakt dat Nederlandse woningen tot de modernste en jongste van Europa behoren. De betaalbaarheid van woningen, die vaak wordt gemeten aan de hand van woonconsumptie als percentage van de totale huishoudenconsumptie, ligt iets onder het Europese gemiddelde (VROM, 2006).

Het beleid op de Nederlandse woningmarkt wordt gevoerd aan zowel de vraag als de aanbodkant van de markt. Daarbij zijn er aan zowel aan de vraag als aan de aanbodkant een aantal kernpunten die het beeld van de markt bepalen. Deze zogenaamde 'kernelementen' zullen worden uitgelegd waardoor de werking van de Nederlandse woningmarkt kan worden verduidelijkt. Hierbij zal een onderscheid worden gemaakt tussen de elementen aan de vraag en aan de aanbodzijde van de markt.

De aanbodzijde van de Nederlandse woningmarkt bestaat uit een zestal kernelementen. Als eerste de bemoeienis van de overheid bij de productie van woningen. Hiervoor maakt het ministerie afspraken met lokale partijen over het aantal te bouwen woningen. De woningbouwcorporaties nemen ook een belangrijke plaats in op de woningmarkt. Zij zijn immers eigenaar van een groot aantal woningen. Ook zijn zij verantwoordelijk voor circa 40 % van de jaarlijkse nieuwbouw van woningen. Het ruimtelijkeorderings- en milieubeleid is van invloed op de aanbodzijde van de woningmarkt vanwege de invloed op bestemmingsplannen. Dit geldt tevens voor het grondbeleid, dat ervoor heeft gezorgd dat het eigendom versnipperd is geraakt waardoor processen steeds complexer worden. De minimumkwaliteitseisen bepalen de bouwvoorschriften voor woningen. Als laatste is de stedelijke vernieuwing sterk van invloed op het aanbod op de Nederlandse woningmarkt.

---

Verschillende fondsen en budgetten zorgen voor mogelijkheden om woongebieden te laten ontwikkelen en moderniseren.

Ook de vraagzijde van de Nederlandse woningmarkt bestaat uit een aantal kernelementen. Eén daarvan is de huurregulering, die inhoudt dat de prijzen van huurwoningen worden aangepast en dat huurders worden beschermd. Daarnaast is er het systeem van woonruimteverdeling, waardoor woningen -vooral sociale huur- onder bepaalde voorwaarden worden toegewezen. Daarnaast is er de huurtoeslag voor bewoners van sociale huurwoningen, een tegemoetkoming voor mensen met een lager inkomen. Ook voor eigenwoningbezitters is er een dergelijke tegemoetkoming. Deze moet worden gezocht in de mogelijkheid tot aftrek van de hypotheekrente, daarnaast zijn er mogelijkheden voor koopsubsidie of een starterslening. Een andere regeling is de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Deze bestaat uit een fonds dat garant staat voor de terugbetaling van de hypotheek aan de geldgever als de geldnemer niet meer kan betalen. Het laatste kernelement aan de vraagzijde van de Nederlandse woningmarkt is overdrachtsbelasting. Deze moet betaald worden bij de overdracht van een woning en bedraagt 6 procent (SER, 2010).

Bovenstaand verhaal geeft duidelijk aan op welke manier de Nederlandse woningmarkt in elkaar steekt. De belangrijkste aspecten zijn dan ook aan bod gekomen. Om de Nederlandse woningmarkt nog beter te kunnen begrijpen moet ook worden gekeken naar de zaken waar verbeteringen mogelijk zijn. Hiervoor zal in de volgende paragraaf in worden gegaan op de problemen en knelpunten die er zijn, hierdoor kan het begrip scheefwonen beter worden geplaatst binnen dit kader.

### **2.1.3 Problemen/Knelpunten**

Om de problemen en knelpunten op de Nederlandse woningmarkt te kunnen vaststellen is het zaak om de processen die er spelen in beeld te brengen. Een spil in dit proces is de mate van prijsregulering die de vraag en aanbodreacties beïnvloedt. Op de markt voor koopwoningen bepalen veranderingen in vraag en aanbod de prijs van een koopwoning. In de huurmarkt is echter sprake van prijsregulering waardoor vraag en aanbodveranderingen geen invloed hebben op de prijs van een huurwoning. Dit heeft tot gevolg dat bij krapte op de koopmarkt er een prijsstijging is, terwijl op de huurmarkt de wachtlijsten zullen groeien. Bij een verandering in de omgekeerde richting zal op de koopmarkt de prijs van woningen dus dalen en op de huurmarkt zullen de wachtlijsten krimpen (van Hoek, 2009).

De woningmarkt heeft als kenmerk dat het een voorraadmarkt is. Dit heeft voor beide deelmarkten verschillende consequenties. Hierbij is het zo dat op de koopmarkt een groot aantal transacties plaatsvindt binnen de huidige voorraad. Op de huurmarkt daarentegen is het aantal transacties beperkt. Dit wordt veroorzaakt door het verschil in prijsvorming. Op de koopmarkt is het mogelijk om aanvullende wensen te realiseren als hier een prijs voor wordt betaald. Volgens van Hoek (2009) heeft dit een groot voordeel: *‘Zo worden preferenties gehonoreerd en komen de verschillende woonkwaliteiten terecht bij diegenen die gegeven hun mogelijkheden aan deze kwaliteiten de meeste waarde toekennen.’* (p. 9). Op de huurmarkt ontbreekt dit mechanisme, waardoor het lastig is om woonwensen daadwerkelijk te realiseren. Doordat de wachtlijsten vaak lang zijn is het niet eenvoudig om in een woning terecht te komen die goed overeenkomt met de gestelde eisen. Een oplossing hiervoor zou de doorstroming naar de koopsector kunnen zijn, maar het kostenverschil tussen deze beide sectoren is vaak zo groot dat deze stap onhaalbaar is.

Een ander knelpunt is de nieuwbouw van sociale huur en koopwoningen. Hierbij is het grootste probleem dat het aanbod niet aansluit op de vraag. Dit wordt veroorzaakt door het beleid van gemeenten, deze mogen bepalen hoeveel er gebouwd wordt, welke types woningen er worden gebouwd en hoe deze eruit moeten zien. Door op deze manier het

---

aanbod te beperken is er de mogelijkheid om woningprijzen te laten stijgen. Er wordt dus als het ware een krapte op de markt gerealiseerd die ervoor zorgt dat er meer inkomsten zijn die kunnen worden gebruikt voor politieke en bestuurlijke doeleinden. Dit heeft tot gevolg dat woonconsumenten moeilijk een woning kunnen verkrijgen die voldoet aan hun woonwensen (van Hoek, 2009).

In een artikel van Achterberg et al. (2010) wordt ingegaan op een aantal uitgangspunten die op de Nederlandse woningmarkt verbeterd zouden moeten worden. Door deze te behandelen kan een beeld worden geschetst van de knelpunten en problemen die er zijn.

Het eerste uitgangspunt is het streven naar meer marktconformiteit op het terrein van wonen. Dit impliceert dat de marktwerking op de Nederlandse woningmarkt niet optimaal wordt bevonden. De verklaringen hiervoor zijn in bovenstaand verhaal al aan bod gekomen en komen neer op de onevenredige stijging van huizenprijzen, de lange wachttijden in de huursector en een gebrekkige doorstroming. Het tweede uitgangspunt streeft naar een beperking van de financiële risico's en belastingarbitrage. Eigen woningbezitters worden in Nederland gestimuleerd om de aankoop van een woning te bekostigen met vreemd vermogen. De hypotheekschuld in Nederland is dan ook erg hoog. Het aantal huishoudens met een lening die hoger ligt dan de waarde van het huis is in Nederland ook erg hoog, wat veel risico's met zich meebrengt. Daarnaast is er nog het probleem van de hypotheekrenteaf trek. Deze ligt op ruim 11 miljard en drukt dus sterk op de begroting van de Nederlandse overheid, bovendien is de verwachting dat dit bedrag in de toekomst alleen nog maar zal oplopen als er geen aanpassingen worden gedaan. Een derde uitgangspunt is het streven naar neutraliteit tussen kopen en huren. Op dit moment zorgt het beleid ervoor dat lage en middeninkomens vooral op de huurmarkt actief zijn en dat de koopsector vooral gericht is op hogere inkomens. Dit zorgt ervoor dat er goedkope koopwoningen en duurdere huurwoningen ondervertegenwoordigd zijn op de woningmarkt. Dit heeft ervoor gezorgd dat doorstroming tussen beide deelmarkten zeer beperkt is (Achterberg et al. 2010).

#### **2.1.4 OECD Rapport 2010 Hoofdstuk 4: de woningmarkt**

In de Economic Survey van de OECD (2010) wordt in hoofdstuk vier ingegaan op de Nederlandse woningmarktsituatie. Eén van de punten die uitgebreid aan bod komen is de doorstroming op de woningmarkt. Als eerste wordt geconstateerd dat de doorstroming in de sociale huursector zeer laag is. Vervolgens wordt in het artikel de arbeidsmobiliteit gekoppeld aan doorstroming. Doordat in Nederland de afstanden relatief klein zijn verhuizen gezinnen vooral vanwege verandering in het woningaanbod en niet vanwege aanbodsveranderingen in de werkgelegenheid. De (sociale) huursector in Nederland is groot en met name in de grote steden is dit aandeel aanzienlijk in vergelijking met andere Europese landen. De toestroom naar de sociale huursector is volgens het OECD verstoord door de lange wachtlijsten en het tekort aan woningen dat in stand wordt gehouden door de overheid. De regulering van de huren zorgt niet alleen voor de instandhouding van wachtlijsten maar ook voor het feit dat huishoudens hun woonwensen niet koppelen aan veranderingen op de arbeidsmarkt of binnen de gezinssituatie. Om de problematiek op te lossen stelt het OECD een aantal maatregelen voor. Voor de huursector komt dit op het volgende neer. De toewijzing van een huurwoning moet plaatsvinden aan de hand van de opgebouwde wachttijd en de duur van verblijf in huidige woning. Daarnaast moet er iets worden gedaan aan het weglekken van subsidies naar hogere inkomens. Deze inkomensgroep moet tevens worden aangepakt wanneer zij in een te "goedkope" woning gevestigd zijn, de huur moet voor deze groep sneller stijgen en er moet een mogelijkheid komen om de woning te kopen. Voor woningzoekenden moet er een optie zijn om voorrang te krijgen wanneer deze zoektocht werk gerelateerd is.

---

Het rapport van de OECD brengt in kaart op welke punten er verbetering mogelijk is op de Nederlandse woningmarkt. De lage doorstroming in de sociale huursector is problematisch. Daarnaast is de sociale huursector vrij groot en laat de toegankelijkheid ervan te wensen over. Huurregulatie zorgt voor de instandhouding van wachtlijsten en beperkt de mogelijkheden van huishoudens om woonwensen te realiseren. De verbetering van de doorstroming speelt bij het oplossen hiervan een leidende rol. In de volgende paragraaf zal daarom nader worden ingegaan op het begrip en de werking ervan op de Nederlandse woningmarkt.

### **2.1.5 Doorstroming**

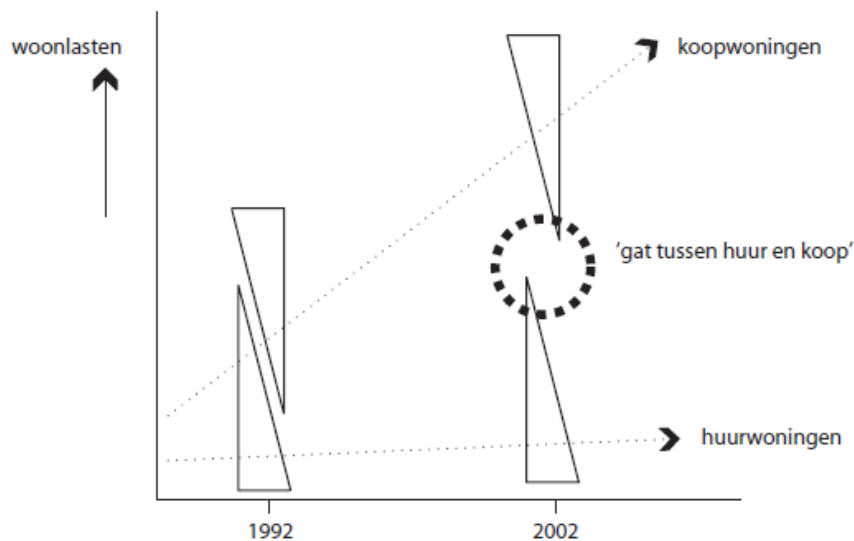
Doorstroming wordt door Jókövi en Renes (2008) als volgt gedefinieerd: *'het verschijnsel dat huishoudens verhuizen van de ene woning naar de andere; de verlaten woning komt hiermee beschikbaar voor anderen. Een soepele doorstroming is van groot belang om de woningmarkt goed te laten functioneren.'* (p. 11). Dit geeft voor huishoudens kansen om de woonwensen die zij hebben te kunnen realiseren. Daarnaast kunnen goedkopere woningen vrijkomen waardoor starters meer mogelijkheden hebben. Het streven naar doorstroming op de woningmarkt kan dus worden beschouwd als een belangrijke factor voor het functioneren ervan.

De doorstroming op de Nederlandse woningmarkt wordt verminderd door een aantal factoren, waardoor er sprake is van een beperkte doorstroming. Eén ervan is het feit dat de keuze voor een huur of koopwoning gebonden is. Doordat de prijzen in de koopsector vrij hoog zijn, is niet iedereen in staat om een huis te kunnen kopen. De huursector is echter vooral gericht op lagere inkomens door de toepassing van huurprijnsregulering en de mogelijkheden voor huurtoeslag. Hierdoor zijn de prijsverschillen tussen beide sectoren groot, waardoor een overstap lastig is. Een tweede probleem is de inkomenssegregatie tussen huishoudens in de huur en de koopsector. Deze kan ontstaan doordat de prijzen van koopwoningen op een hoog niveau liggen en deze dus onbereikbaar worden voor lagere inkomens. De beperkte doorstroming van de huur naar de koopsector zorgt ervoor dat huishoudens in de huursector 'blijven hangen'. Dit leidt tot het ontstaan van scheefwonen: *huishoudens die in een goedkope woning wonen en waarvan het inkomen inmiddels boven de grens voor de doelgroep van die woning is gestegen, verhuizen niet uit hun goedkope woning.'* (Jókövi en Renes, 2008)

In het artikel de woningmarkt in beweging (2008) wordt bovenstaand proces heel duidelijk weergegeven. Figuur 2.1 geeft het gat tussen de huur en koopmarkt aan dat is ontstaan in een periode van tien jaar. In het figuur is te zien dat er al een kleine kloof was tussen de huur en koopmarkt maar dat deze kloof is gegroeid naar een gat tussen huur en koop. Dit gat beslaat het verschil in woonlasten tussen huur en koopwoningen. Het verschil is in tien jaar zodanig toegenomen dat de doorstroming op de woningmarkt hierdoor stagneert. Het gat zal dus moeten worden gedicht om de doorstroming weer op gang te helpen.



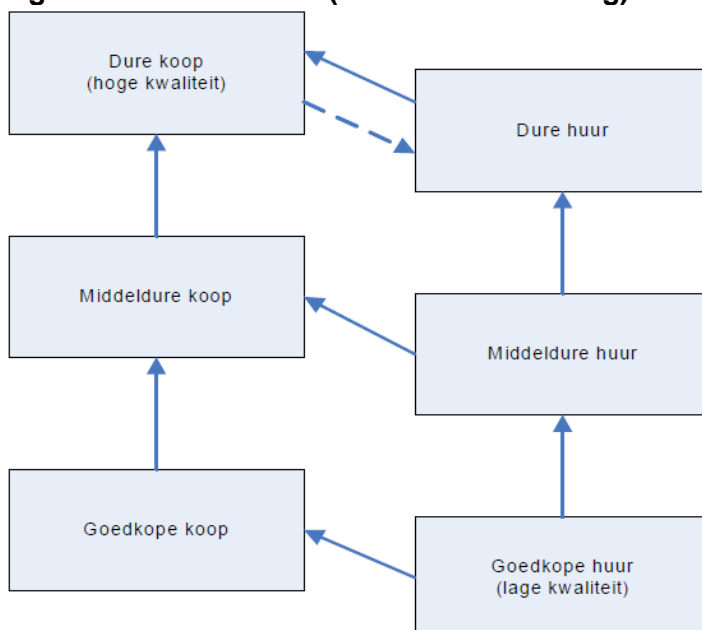
**Figuur 2.1 De kloof tussen huur en koopsector**



(Bron: Wetenschappelijk Instituut voor het CDA, 2008)

De kloof die er is ontstaan wordt veroorzaakt door het ontbreken van een aantal marktsegmenten. Tevens worden marktsegmenten als het ware bezet gehouden. Goedkope en betaalbare koopwoningen zijn er veel te weinig. Daarnaast wordt de keuze tussen huur en koop belemmerd doordat het middeldure en dure huursegment ontbreekt of nauwelijks aanwezig is waardoor kopen de enige mogelijkheid is (Wetenschappelijk Instituut voor het CDA, 2008). Idealiter zou doorstroming plaatsvinden langs de weg zoals weergegeven in figuur 2.2. De woonladder start rechtsonder en de pijlen geven de richting/keuzes aan die huishoudens op een ideale woningmarkt zouden kunnen maken. Doordat er op de Nederlandse woningmarkt een aantal segmenten afwezig of te klein is werkt deze woonladder niet zoals gewenst. Hieruit vloeit voort dat er een probleem is in de doorstroming op de Nederlandse woningmarkt. De ideale doorstroming bestaat immers niet.

**Figuur 2.2 Woonladder (ideale doorstroming)**



(Bron: Vos, 2011)

---

Over de woonladder kan nog een aantal dingen worden opgemerkt. Bij doorstroming wordt vaak gedacht aan de overgang tussen huur en koopsector. Doorstroming houdt niet alleen deze beweging in. Zoals in figuur 2.2 is te zien kan er ook doorstroming van huur naar huur en van koop naar koop plaatsvinden. Er zijn dus drie mogelijkheden van doorstroming namelijk:

- Van huur naar huur
- Van huur naar koop
- Van koop naar koop

Tevens is het mogelijk dat doorstroming de andere kant opgaat als de pijlen in het figuur aangeven. Soms is het noodzakelijk dat neerwaartse stappen op de woonladder worden genomen. Dit wordt vaak veroorzaakt door veranderingen binnen het huishouden zoals ouder worden, echtscheidingen en werkloosheid. Doorstroming is dus niet een proces dat maar één kant op kan gaan, het kan zowel opwaarts als neerwaarts gaan. En daarnaast is er doorstroming mogelijk tussen maar ook binnen de huur en koopsector (Vos, 2011).

Uit bovenstaand verhaal blijkt dus dat de Nederlandse woningmarkt verre van optimaal functioneert. Dit geldt ook voor de huursector waar nog veel te verbeteren valt. Door nader in te gaan op deze sector kan een completer beeld worden geschetst van het probleem scheefwonen. Scheefheid is immers, zoals duidelijk wordt in bovenstaand verhaal, een fenomeen dat verband houdt met problemen in de doorstroming op de woningmarkt en speelt zich af binnen de huursector.

### **2.1.6 Concluderend**

De werking van de Nederlandse woningmarkt is zeggezegd nog niet optimaal. De problemen die in de huursector spelen zijn voor het begrip scheefwonen relevant. Deze komen op het volgende neer. In de huursector is het lastig om woonwensen te realiseren doordat lang moet worden gewacht op een woning. Daarnaast is het aanbod van huurwoningen niet toereikend waardoor er krapte is op de huurmarkt. De huur en koopmarkt zijn van elkaar gescheiden doordat lage inkomens vaak alleen terecht kunnen op de huurmarkt en voor hoge inkomens de koopsector het belangrijkste is. Er is een kloof tussen huur en koop. Een fenomeen dat hiermee samenhangt en wordt bevestigd door een rapport van de OECD is het gebrek aan doorstroming op de Nederlandse woningmarkt. Doordat een aantal marktsegmenten ontbreekt, is de doorstroming op de woonladder niet optimaal. De prijzen in de koopsector zijn vrij hoog, en daardoor zijn woningen in deze sector niet voor iedereen bereikbaar. De huursector is vooral gericht op lagere inkomens door de toepassing van huurprijsregulering en de mogelijkheden voor huurtoeslag. Hierdoor zijn de prijsverschillen tussen beide sectoren groot, waardoor een overstap lastig is. Een tweede probleem is de inkomenssegregatie tussen huishoudens in de huur en de koopsector. Deze kan ontstaan doordat de prijzen van koopwoningen op een hoog niveau liggen een deze dus onbereikbaar worden voor lagere inkomens. De, hierdoor ontstane, beperkte doorstroming van de huur naar de koopsector zorgt ervoor dat huishoudens in de huursector 'blijven hangen'. Bovenstaande factoren zijn van groot belang voor het verdere onderzoek. Scheefwonen wordt sterk beïnvloed door de problemen die er zijn op de Nederlandse woningmarkt.

## **2.2 Woningbouwcorporaties en het scheefwonen**

### **2.2.1 Inleiding**

In deze paragraaf zal worden toegewerkt naar het begrip scheefwonen. Hiervoor zal eerst de schijnwerper worden gericht op de woningbouwcorporaties. Door te kijken naar de taken en doelen van deze zogenaamde toegelaten instellingen zal duidelijk worden hoe de Nederlandse huurmarkt in elkaar steekt. De woningbouwcorporaties zijn immers de 'key

---

players' op deze markt. Naderhand zal worden gekeken naar het begrip scheefwonen op zich, maar tevens zal de relatie met de woningbouwcorporatie aan bod komen.

### **2.2.2 Woningbouwcorporaties: taak en doelomschrijving**

Om te kunnen begrijpen wat de positie van woningbouwcorporaties op de Nederlandse woningmarkt is zal als eerste worden ingegaan op de ontstaansgeschiedenis. Al in de negentiende eeuw waren er particuliere initiatieven die zorgden voor de bouw van goedkope woningen voor arbeiders. Dit waren een soort voorlopers van woningbouwcorporaties, die ontstonden met de aanneming van de Woningwet in 1901. Deze wet maakte de steun van de overheid aan de corporaties mogelijk. In de jaren die volgden namen deze bijdragen dan ook steeds grotere vorm aan. Na de Tweede Wereldoorlog werd de rol van de corporaties van een steeds groter belang. Dit kwam doordat de overheid de taak op zich nam om het woningtekort tegen te gaan. Dit werd nagestreefd door middel van objectsubsidies aan de corporaties. Gevolg hiervan was dat het aandeel sociale huurwoningen in handen van corporaties toenam van 9% in 1947 tot 38% in 1964. In de jaren zestig en zeventig nam dit aandeel verder toe. Daarnaast waren er een aantal maatregelen die de positie van de corporaties deed versterken. Dit waren: de invoering van de voorrangregel, uitbreiding van de huursubsidie en invoering van een huurprijsbeleid. Later volgde nog de invoering van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Pas in de jaren negentig was er een omslag in het beleid te bespeuren. Na de publicatie van de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig werd duidelijk dat er moest worden gestreefd naar een verzelfstandiging van de corporaties. Dit gebeurt aan de hand van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). Hierin staat opgesteld op welke gebieden woningbouwcorporaties verantwoordelijkheid dragen. Ook is de afhankelijkheid van de overheid verminderd door de zogenaamde bruteringsoperatie waarin leningen werden afgekocht (Hakfoort et al. 2002).

Aan de hand van het BBSH kan een taak en doelomschrijving van de woningbouwcorporaties in Nederland worden gegeven. Het is het kader waarbinnen de corporaties hun beleid voeren. Daarom is het van belang om te kijken naar de inhoud van dit BBSH. Het BBSH is opgebouwd uit zogenaamde "prestatievelden", die de vereiste doelstellingen weergeven die een woningbouwcorporatie zou moeten nastreven. De prestatievelden zijn de volgende:

- Huisvesten van de doelgroep op een passende manier, waarbij de doelgroep is vastgesteld door te toetsen aan de inkomensgrenzen die worden gehanteerd voor huurtoeslag.
- Het bewaken en in stand houden van de kwaliteit van de woningen die in het bezit zijn van de corporatie.
- Huurders betrekken bij het beleid van de corporatie en het beheer van de woningen.
- Het zorgen voor financiële gezondheid.

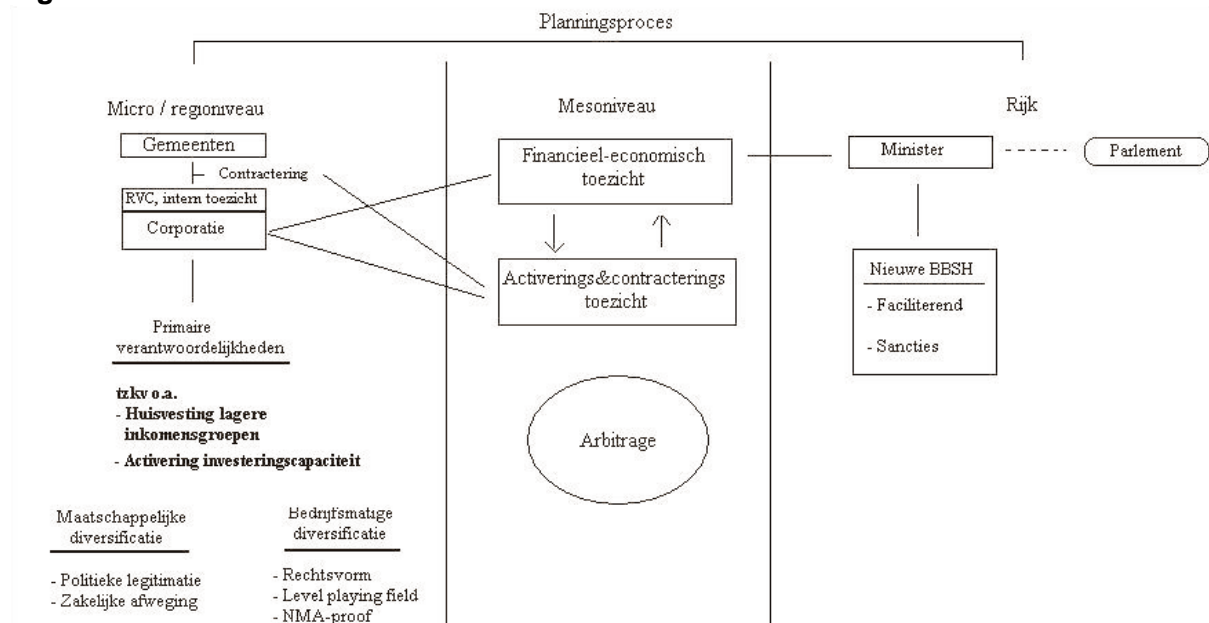
Daarnaast zijn later nog twee prestatievelden toegevoegd, namelijk:

- De leefbaarheid in en om de woningen moet worden gestimuleerd.
- De zorg voor kwetsbare groepen, namelijk: ouderen, gehandicapten en hulpbehoevenden.

Deze prestatievelden geven dus een duidelijk beeld van de invulling van de taken van de woningbouwcorporatie in Nederland. Een punt dat nog kan worden toegevoegd aan het geheel is de bouw en herstructurering van woningen. Als naar alle prestatievelden wordt gekeken is vooral de sociale taak sterk vertegenwoordigd. Echter randvoorwaarde blijft toch dat de corporatie financieel gezond is en dat rendement wordt behaald (van Leuvensteijn en Shestalova, 2006).

De corporatiesector is flink veranderd door de ontwikkelingen in het laatste decennium. De afhankelijkheid van de overheid is sterk afgenomen en corporaties gaan steeds meer richting het zelfstandig ondernemerschap. Daarbij is het nog steeds van belang dat de corporaties een maatschappelijke taak hebben. Om deze twee ietwat tegenstrijdige taken te kunnen uitvoeren heeft de Commissie de Boer een advies uitgebracht waarin dit wordt gecombineerd. Het doel van deze studie is dan ook de verbetering van de effectiviteit en efficiëntie binnen de sector. Dit moet gebeuren door in een gedecentraliseerde vorm maatschappelijke doelstellingen na te streven, maar dit wel op een vraag- en gebiedsgerichte wijze. Het advies van de commissie kan worden uitgelicht in figuur 2.3.

**Fig. 2.3 Schema advies Commissie de Boer**



(Bron: de Boer et al., 2005)

In het schema is te zien dat onderscheid wordt gemaakt op drie niveaus. Het regio/microniveau vertegenwoordigt de maatschappelijke doelstelling van de woningbouwcorporatie. Het mesoniveau is het niveau dat zich richt op de transparantie van de corporatie, het gaat hierbij dus om de ondernemingskant. Het derde niveau geeft aan op welke manier het Rijk met haar wetgeving en regels de doelstellingen en taken van de woningbouwcorporatie kan faciliteren. Het advies van de commissie vloeit uit dit schema voort en is te vatten in een aantal punten waaraan de corporatie moet voldoen, namelijk:

1. Zij zijn verantwoordelijk voor de huisvesting van lagere sociale klassen, waarbij zij zich mogen richten op woningen met een bepaalde prijsgrens.
2. Het is de taak van corporaties om woningen te verwerven, bouwen en te verkopen.
3. Het beheer en de verhuur van sociale huurwoningen aan sociaal zwakkeren moet de doelstelling zijn.
4. De woningkwaliteit en de kwaliteit van de leefomgeving moet in stand worden gehouden en waar mogelijk verbeterd worden.
5. Er moet elk jaar inzichtelijk worden gemaakt hoe de financiële situatie eruit ziet, en daaruit vloeit voort dat corporaties moeten aangeven op welke manier de financiële middelen zullen worden ingezet.
6. Naast de primaire doelstellingen mogen corporaties maatschappelijk vastgoed beheren en exploiteren zolang dit niet ten koste van de primaire taken gaat.

---

Naast deze adviezen richt de commissie zich ook op de afzonderlijke partijen die onderdeel zijn van de woningbouwcorporatie. Dit zijn niet alleen corporatiedirecteuren en de Raad van Commissarissen maar ook de huurders en de minister. Tevens is er een toezichthoudende rol toebedeeld aan Aedes en de Vereniging van toezichthouders (de Boer et al., 2005).

De brancheorganisatie van woningbouwcorporaties Aedes legt in haar visie voor 2011 de nadruk op de hybride vorm die woningbouwcorporaties tegenwoordig hebben. Ze staan in de driehoek tussen overheid, markt en de gemeenschap. In overeenstemming met de overheid richten zij zich op de wensen van de samenleving. Daarnaast is er sprake van het streven naar vermogen, inkomsten en winst en is er de verbinding met de markt. Als laatste is er de gemeenschap die de steun van een corporatie nodig heeft om huisvesting te verkrijgen. Het combineren van deze drie taken is volgens Aedes dan ook de maatschappelijke missie die woningbouwcorporaties hebben. Deze missie kan worden volbracht door een aantal punten:

- Het verzetten tegen ingrepen die de mensen die van corporaties afhankelijk zijn raken.
- Voorkomen van de uitsluiting van middeninkomens door regelgeving van de EU.
- Extra opbrengsten gebruiken voor het investeringen in de woningvoorraad van de corporatie.

De moderne woningbouwcorporatie moet ondanks haar hybride vorm in de eerste plaats een organisatie zijn die zich richt op het betaalbaar en kwalitatief goed wonen, voor de doelgroep (Aedes, 2010).

### **2.2.3 Scheefwonen**

In het paragraaf 1.2 is het begrip scheefwonen al veelvuldig aan bod gekomen. Toch is het van belang om het begrip nog eens nader uit te leggen en toe te lichten. Daarom zal aan de hand van een recente brief van de toenmalige minister voor wonen, wijken en integratie aan de Tweede Kamer een beeld van dit fenomeen worden geschetst. In deze brief wordt een voorzet gegeven voor het debat over scheefwonen in Nederland.

Voor het beleid in de volkshuisvesting is het van belang dat voor een ieder een passende woning beschikbaar is. Het beleid is dus succesvoller naarmate meer mensen in staat zijn een voor hen geschikte woning te kunnen bewonen. Om scheefwonen beter te kunnen begrijpen is het van belang om te kijken naar de factoren die bepalen of een woning passend is of niet. Een passende woning moet eigenlijk op drie manieren passend zijn, namelijk:

- De woning moet fysiek passend zijn, dat wil zeggen dat de woning moet voldoen aan de fysieke eisen die door een huishouden daaraan gesteld worden.
- Tevens moet de woning staan op een locatie die aansluit op de wensen van de gebruiker(s).
- Als laatste moet de woning financieel passend zijn, wat inhoudt dat de woning betaalbaar moet zijn en blijven voor de bewoners ervan.

Het scheefwonen heeft voornamelijk betrekking op het niet passend wonen in financiële zin. Daarbij moet onderscheid worden gemaakt in goedkope en dure scheefheid. Van dat laatste is sprake wanneer men een woning huurt waarbij relatief veel van het inkomen opgaat aan de huur van de woning. Van goedkope scheefheid is juist sprake als gezinnen met hogere inkomens een goedkope huurwoning bewonen. Beide vormen van scheefheid hebben nadelige gevolgen. Bij dure scheefheid is er het risico dat huishoudens niet meer aan de betalingsverplichtingen kunnen voldoen. Tevens is dit nadelig voor de overheid omdat grote bedragen aan huurtoeslag moeten worden uitgekeerd. Voor goedkope scheefheid geldt dat de goedkopere woningen niet worden bewoond en beschikbaar zijn voor de huishoudens die daar het meest behoefte aan hebben. Daardoor is er sprake van een krapte op de huurwoningenmarkt. Ondanks dat gemeenten en corporaties bij de woningtoewijzing een relatie leggen tussen het inkomen en de huurprijs is het toch mogelijk dat scheefheid

---

ontstaat. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat huishoudens met een laag inkomen in een goedkope huurwoning terecht komen en er vervolgens een positieve inkomensontwikkeling plaatsvindt. Zolang deze huishoudens in de goedkope woning blijven wonen is er dus sprake van scheefwoners. Daarnaast is de scheefheid ook ontstaan door fouten in de toewijzing van huurwoningen (van der Laan, 2009).

Scheefwonen is een probleem dat is ontstaan op de Nederlandse huurwoningenmarkt. Het probleem staat dus vast maar nog niet de gevolgen die dit met zich meebrengt. Voor scheefwonen geldt dat er zowel positieve als negatieve gevolgen aan verbonden zijn. Samengevat komt dit neer op het volgende. De nadelige gevolgen van scheefwonen zijn in drie categorieën te vatten, namelijk:

- De benadeling van starters en huishoudens met een laag inkomen doordat er minder sociale huurwoningen beschikbaar zijn. De wachtlijsten voor huurwoningen nemen in lengte toe waardoor het vinden van een woning bemoeilijkt wordt.
- Er ontstaan fricties op de woningmarkt omdat de doorstroming van de huur naar de koopsector wordt belemmerd.
- Door de regulering van de huren en de huurtoeslag worden midden en hoge inkomens ten onrechte financieel gesubsidieerd. Tevens kost dit de overheid veel geld.

Ondanks het feit dat het begrip scheefwonen vaak een negatieve klank met zich meedraagt zijn er een aantal positieve punten op te noemen. Samenvattend komt dit op het volgende neer:

- Doordat hoge en middeninkomens in de relatief goedkope huurwoningen blijven zitten is in wijken met overwegend sociale huur toch sprake van een gemengde bevolkingssamenstelling.
- Scheefwonen wordt niet als problematisch gezien omdat voor veel huishoudens de vrije sector/koopsector een onbereikbaar initiatief vormt.
- Keuzevrijheid is een belangrijk recht in Nederland en ook de keuze over de plek waar en hoe men woont valt hier onder (KEI, 2009).

Scheefwonen kent dus naast de negatieve gevolgen die in dit hoofdstuk maar ook in het eerste hoofdstuk aan bod zijn gekomen ook een positieve kant. In paragraaf 2.2.4 zal nader worden gekeken naar de punten die pleiten voor het begrip. Voor het onderzoek aan sich is het van belang om vast te stellen dat scheefwonen een probleem is en er om een oplossing gevraagd wordt.

#### **2.2.4 Scheefwonen vanuit een ander perspectief**

In de vorige paragraaf is een drietal punten aan bod gekomen die pleiten voor scheefwonen. Verdere verdieping zal de gedachtegang hierachter verduidelijken. Daarom zal aan de hand van deze punten een nadere uitleg worden gegeven.

Het eerste punt geeft aan dat door scheefwonen de segregatie in wijken wordt tegengegaan. Het wordt vaak als onwenselijk gezien dat wijken worden bevolkt door huishoudens met alleen lage inkomens. Daarom wordt er gestreefd naar een gemengde opbouw van de bevolking. Door scheefwonen toe te staan is er de mogelijkheid om de midden en hogere inkomens voor een wijk te behouden en de binding met de wijk in stand te houden. Het tweede punt geeft aan dat voor middeninkomens scheefwonen vaak de enig mogelijke optie vormt. Dit probleem is ontstaan doordat deze groep eigenlijk overal tussenin valt. Zij behoren en niet tot de aandachtsgroep en zijn niet koopkrachtig genoeg om een koopwoning aan te schaffen. Deze groep vormt een relatief groot aandeel van de Nederlandse huishoudens. Scheefwonen is hierbij dus positief omdat voor deze groep weinig andere mogelijkheden bestaan. Het laatste punt richt zich op de keuzevrijheid voor Nederlandse burgers wat betreft wonen. Er moet vrijheid zijn voor iedereen in de keuze voor kwaliteit en kosten van de

---

woning. De beperking van deze keuzevrijheid kan zich dan ook niet richten op alleen de huursector omdat daar het probleem scheefwonen bestaat. Dit is onrechtvaardig omdat deze beperkingen ook niet worden opgelegd aan bewoners in de koopsector. Scheefwonen is dus een voortvloeisel uit de soevereiniteit die burgers hebben verworven voor wat betreft de woningkeuze (VROM, 2004).

### 2.2.5 Een SWOT-analyse van scheefwonen als conclusie

In deze paragraaf zal een SWOT-analyse van scheefwonen worden gemaakt. De afkorting SWOT staat voor: Strengths, Weaknesses, Opportunities en Threats. Er zal in kaart worden gebracht wat de sterke en zwakke punten van scheefwonen zijn en welke kansen en bedreigingen er zijn. Hierbij worden de sterke en zwakke punten intern bepaald, en zijn de kansen en bedreigingen externe factoren (Westerkamp, 2003).

In een SWOT-analyse wordt vaak gebruikgemaakt van een diagram waarin de vier componenten een plaats hebben. Een voorbeeld van dit diagram is te zien in figuur 2.4. Zoals ook hier is te zien wordt er een onderscheid gemaakt tussen interne en externe factoren. Hierbij gaat het om sterktes en zwaktes als interne factoren en kansen en bedreigingen als externe factoren. Daarnaast is er een onderscheid tussen positief en negatief. Hierbij zijn sterktes en kansen positief en zwaktes en bedreigingen negatief. Door dit diagram in te vullen wordt de SWOT-analyse uitgevoerd.

**Figuur 2.4 Voorbeeld van een SWOT-diagram**

|        |          |            |
|--------|----------|------------|
|        | Positief | Negatief   |
| Intern | Sterkte  | Zwakte     |
| Extern | Kans     | Bedreiging |

Bron: <http://www.gertjanschop.com/projectmanagement/id1.html>

Voor scheefwonen is een soortgelijk diagram opgesteld waarin de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen worden opgesomd. Op deze manier kan het begrip scheefwonen worden samengevat en kan een de link met de praktijk worden gelegd. Dit is gedaan aan de hand van de informatie die is verzameld in paragraaf 2.1.1 t/m 2.2.4. Het uiteindelijke diagram (figuur 2.5) biedt een overzicht van de SWOT-analyse van scheefwonen.

**Figuur 2.5 SWOT-analyse scheefwonen**

| <b>SWOT-ANALYSE SCHEEFWONEN</b> | <b>POSITIEF</b>   | <b>NEGATIEF</b>   |
|---------------------------------|---|---|
| Intern                          | <p><b><u>Sterktes:</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Keuzevrijheid wat betreft wonen.</li> <li>2. Niet problematisch vanwege de beperkte keus die er is.</li> <li>3. Segregatie wordt tegengegaan/ gemengde bevolking.</li> </ol> | <p><b><u>Zwaktes:</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lange wachtlijsten.</li> <li>2. Doelgroep wordt niet bereikt.</li> <li>3. Mensen die niet tot de doelgroep behoren, houden de woning van de markt.</li> <li>4. Hoge inkomens profiteren financieel.</li> <li>5. Hoge bedragen aan uitkering huurtoeslag.</li> </ol> |
| Extern                          | <p><b><u>Kansen:</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>A. Door de EU-regelgeving moet de doelgroep beter worden bereikt.</li> <li>B. Huisvesten van de doelgroep is kerntaak van de corporatie</li> </ol>                                | <p><b><u>Bedreigingen:</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>A. Vaak geen inkomensstoets bij de toewijzing van huurwoningen.</li> <li>B. Slechte doorstroming op de woningmarkt.</li> <li>C. Kloof tussen huur/koopmarkt.</li> <li>D. Huur komt niet overeen met markthuur.</li> </ol>   |

Bron: eigen analyse.

Om de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen nader te kunnen analyseren zal een confrontatiematrix worden gemaakt. Hierbij worden alle sterktes en zwaktes in verband gebracht met alle kansen en bedreigingen. Er ontstaan in de confrontatiematrix vier kwadranten namelijk:

- Kansen vs. Sterktes
- Kansen vs. Zwaktes
- Bedreigingen vs. Sterktes
- Bedreigingen vs. Zwaktes

Binnen de vier kwadranten kan worden bekeken waar er raakvlakken zijn en welke factoren belangrijk en minder belangrijk zijn. Deze verbanden worden in de confrontatiematrix aangegeven door een score van 0, 1, 3 en 5. Deze staan voor het volgende, bij 0 is er geen verband, 1 geeft gering positief verband aan, 3 staat voor een positief verband en 5 staat voor een zeer positief verband. Door deze scores vervolgens op te tellen ontstaat een overzicht van de belangrijkste sterktes en zwaktes, en de voornaamste kansen en bedreigingen. Voor bovenstaande SWOT-analyse van scheefwonen is daarom de volgende confrontatiematrix gemaakt (fig. 2.6).



**Figuur 2.6 Confrontatiematrix scheefwonen**

|                     |  | Sterktes               |                       |                         | Zwaktes               |                                 |  |                             |                                  |        |
|---------------------|--|------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------------|--|-----------------------------|----------------------------------|--------|
|                     |  | 1. Keuzevrijheid wonen | 2. Niet problematisch | 3. Tegengaan segregatie | 1. Lange wachtlijsten | 2. Doelgroep wordt niet bereikt | 3. Woningen worden van de markt gehouden | 4. Hoge inkomens profiteren | 5. Hoge bedragen aan huurtoeslag | Totaal |
| <b>Kansen</b>       | A. Doelgroep bereiken door EU regelgeving          | 0                      | 3                     | 3                       | 5                     | 5                               | 3  | 3                           | 1                                | 23     |
|                     | B. Huisvesten doelgroep is kenmerk WoCo            | 0                      | 1                     | 0                       | 5                     | 5                               | 5  | 0                           | 0                                | 16     |
| <b>Bedreigingen</b> | A. Geen inkomensstoets bij toewijzing huurwoningen | 5                      | 1                     | 5                       | 3                     | 5                               | 1  | 0                           | 5                                | 25     |
|                     | B. Slechte doorstroming woningmarkt                | 5                      | 5                     | 0                       | 5                     | 3                               | 5  | 0                           | 0                                | 23     |
|                     | C. Kloof tussen huur en koopsector                 | 5                      | 5                     | 1                       | 5                     | 3                               | 0  | 0                           | 1                                | 20     |
|                     | D. Huur komt niet overeen met markthuur            | 0                      | 0                     | 1                       | 0                     | 0                               | 3  | 5                           | 5                                | 14     |
| Totaal              |  | 15                     | 15                    | 10                      | 23                    | 21                              | 17                                       | 8                           | 12                               |        |

Bron: eigen analyse

Door nu de scores van de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen op te tellen kan een inzicht worden gegeven welke voor scheefwonen het belangrijkste zijn. Dit is te zien in de kolommen totaal. Sterke punten die voor scheefwonen vooral belangrijk zijn, zijn de keuzevrijheid wat betreft wonen en het feit dat de keuze beperkt is, en er daarom geen probleem wordt gezien. De belangrijkste zwaktes van scheefwonen zijn de lange wachtlijsten en het feit dat de doelgroep slecht wordt bereikt. De grootste kans voor scheefwonen is de invloed van de nieuwe regelgeving door de EU. De belangrijkste bedreigingen daarentegen zijn het ontbreken van een inkomensstoets bij woningtoewijzing en de slechte doorstroming op de Nederlandse woningmarkt.

De SWOT-analyse dient als conclusie van paragraaf 2.2. Scheefwonen kent een aantal sterktes en kansen maar ook grote zwaktes en bedreigingen. In de confrontatiematrix is naar voren gekomen dat vooral de zwaktes en bedreigingen zwaar wegen. De meest voornamelijk factoren zijn namelijk de lange wachtlijsten en het feit dat de doelgroep slecht wordt bereikt. Ook zijn het ontbreken van een inkomensstoets bij woningtoewijzing en de slechte doorstroming op de Nederlandse woningmarkt van grote invloed. In de hierop volgende paragrafen zal nader worden ingegaan op deze kant van het scheefwonen. Daarbij zal aandacht worden besteed aan de definitie van scheefwonen in het vervolg van het onderzoek. Ook zal nader worden ingegaan op de mogelijke reacties op scheefwonen en de mogelijke maatregelen die hieraan kunnen worden verbonden. Hierbij gaat het vooral om de rol van woningbouwcorporaties in dit proces. De SWOT-analyse geeft aan met welke factoren de woningcorporaties moeten 'dealen' bij de aanpak en bestrijding van scheefwonen.

---

## 2.3 De brug tussen theorie en praktijk

### 2.3.1 Inleiding

Paragraaf 2.3 zal de schakel vormen tussen voorgaande theorie en het onderzoek in de praktijk. Daarbij zal eerst worden gekeken naar hoe voor het verdere onderzoek het begrip scheefwonen zal moeten worden gedefinieerd. Aan de hand van deze definities kan bepaald worden of scheefwonen op een bepaalde locatie ook daadwerkelijk aanwezig is. Hierbij moet worden opgemerkt dat scheefwonen op vele manieren kan worden gedefinieerd. Vervolgens wordt gekeken naar de mogelijke reacties die er kunnen zijn op het fenomeen scheefwonen, wanneer dit als probleem wordt aangeduid. Voortvloeiend uit deze reacties zijn dan weer de mogelijke maatregelen die worden ingezet bij de aanpak van scheefwonen. Als laatste zal worden gekeken naar de kenmerken van regionale woningmarkten waar scheefwonen een bestaand probleem is. Dit zijn dus gebieden waar het scheefwonen speelt en een probleem vormt.

### 2.3.2 Scheefwonen afbakening

In paragraaf 1.2 is de definitie van scheefwonen voor dit onderzoek al naar voren gekomen. In deze paragraaf zal hierop nader worden ingegaan. Om een definitie te kunnen bepalen voor scheefwonen zal eerst moeten worden gekeken naar de vorm van scheefwonen waar onderzoek naar gedaan zal worden. Hierbij is van belang dat scheefwonen als eerste is op te delen in financieel en ruimtelijk scheefwonen. Voor het onderzoek zal worden gekeken naar de financiële kant van het scheefwonen. Hierbij kan er een onderscheid worden gemaakt tussen twee vormen van scheefwonen namelijk goedkoop en duur scheefwonen. In dit onderzoek zal alleen worden gekeken naar goedkoop scheefwonen, waarvan sprake is als huishoudens met een hoger inkomen een sociale huurwoning bewonen (Kromhout et al., 2010).

Uit bovenstaand verhaal blijkt dat er twee componenten zijn die moeten worden uitgewerkt om een definitie van scheefwonen te kunnen vaststellen, namelijk:

- de omschrijving van de sociale huursector
- vaststelling van de inkomensgrenzen

De sociale huursector zal worden vastgesteld aan de hand van de maximumhuur die geldt voor het ontvangen van huurtoeslag. Deze grens ligt voor 2011 op €652,52 (Donner, 2010). Alle huurwoningen die binnen deze grens vallen zullen voor het onderzoek worden aangemerkt als sociale huurwoningen.

Voor het inkomen zal worden gekeken naar wat het inkomen van de doelgroep van sociale huurwoningen maximaal mag zijn. Hiervoor zullen we gaan kijken naar een ruime en een strengere definitie om aan te geven dat scheefwonen op verschillende manieren kan worden gedefinieerd. De ruime definitie gaat uit van de nieuwe regelgeving voor woningbouwcorporaties. Hierbij is er de verplichting om 90% van de woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot maximaal €33.614 (Frequin, 2010). Deze grens zal voor de ruime definitie worden aangehouden en dus van belang zijn voor het onderzoek. De ruime definitie van scheefwonen luidt dan ook: **Er is sprake van scheefwonen wanneer huishoudens met een inkomen boven de €33.614 wonen in een sociale huurwoning (huurprijs van maximaal €652,52).** Voor de tweede definitie wordt uitgegaan van de maximum inkomensgrenzen voor 2011 die gelden voor de ontvangers van huurtoeslag. De ontvangers van huurtoeslag zijn immers de 'doelgroep' van de sociale huursector. Hierbij wordt uitgegaan van de grens die geldt voor meerpersoons huishoudens met een leeftijd onder de 65 jaar. Deze inkomensgrens ligt voor 2011 op €29.350 (Donner, 2010). De tweede definitie is dus strenger dan de voorgaande, er is 'sneller' sprake van scheefwonen. Deze

---

definitie luidt dan ook als volgt: **Er is sprake van scheefwonen wanneer huishoudens met een inkomen boven de €29.350 wonen in een sociale huurwoning (huurprijs van maximaal €652,52).**

In de bovenstaande tekst wordt duidelijk voor het vervolg van dit onderzoek wanneer sprake is van scheefwonen. Dit is van belang om zo vast te kunnen stellen hoe groot het probleem daadwerkelijk is. Voor het vervolg van het onderzoek zal de eerste van de twee definities worden gehanteerd. Van scheefwonen is in het vervolg van dit onderzoek dus sprake wanneer huishoudens met een inkomen boven de €33.614 wonen in een sociale huurwoning. Voor deze definitie is gekozen omdat de woningbouwcorporaties in hun toewijzingsbeleid op dit moment te maken hebben met deze vernieuwde regelgeving, die is opgelegd door de EU. Het onderzoek kan op deze manier inzicht bieden in de manier waarop woningbouwcorporaties hier mee omgaan.

### 2.3.3 Reacties op scheefwonen

In een onderzoek naar scheefwonen in Leiden (Kromhout et al, 2010) zijn een aantal reacties genoemd die volgen op het probleem scheefwonen. Er bestaat een viertal mogelijkheden waarbij er een onderscheid te maken is in het wel of niet erkennen van het bestaan van het probleem. De reacties op scheefwonen bestaan uit een aantal doelstellingen voor scheefheidsreductie. Het komt er op neer dat er 4 strategieën zijn afgeleid van de doelstellingen ter vermindering van het probleem scheefwonen. Deze strategieën worden opgesomd in onderstaand schema.

| Strategie                         | Inhoudelijke consequenties                        |
|-----------------------------------|---|
| 1. Gewoon zo laten                | Geen  |
| 2. Minder sociale huur            | Aanpassingen in de woningvoorraad                 |
| 3. Meer ruimte voor lage inkomens | Uitstroom scheefwoners naar andere marktsegmenten |
| 4. Een marktconforme huur         | Betalen marktconforme huurprijs                   |

Strategie 1 houdt in dat scheefheid niet als probleem wordt gezien en dus ook geen actie wordt ondernomen. Strategie 2 echter erkent wel het probleem en wil als reactie hierop het bestaande aanbod van woningen aanpassen zodat er voor de scheefwoners betere en passende alternatieven beschikbaar komen. Dit kan worden gerealiseerd door sociale huurwoningen te verkopen, ingrijpend te renoveren of te vervangen door woningen die beter passen bij de vraag van scheefwoners. De derde strategie legt de nadruk op het bevorderen van de uitstroom van hogere inkomens waardoor meer ruimte ontstaat op de sociale huurwoningenmarkt voor lagere inkomens. De vierde en laatste strategie richt zich op de prijzen van de huurwoningen. Bij deze strategie zal van de huurders een marktconforme prijs worden gevraagd wat inhoudt dat de huren inkomensafhankelijk worden vastgesteld. Er zijn een aantal manieren waarop de hoogte van die marktconforme prijs kan worden vastgesteld. Voor het onderzoek zijn deze niet van belang maar het principe is dat lage inkomens een lagere huur betalen en dat midden en hogere inkomens een hogere, meer marktconforme huurprijs betalen (Kromhout et al., 2010).

### 2.3.4 Mogelijke maatregelen

Als scheefheid op de woningmarkt is geconstateerd zal daarop mogelijk een reactie komen die is gericht op het voorkomen en tegengaan van het aanwezige probleem. Deze reactie zal bestaan uit het nemen van een aantal maatregelen. In deze paragraaf zal een categorisering plaatsvinden van deze maatregelen. Vervolgens wordt met behulp van deze categorieën een opsomming gegeven van de maatregelen die bij de verschillende categorieën ingedeeld

---

kunnen worden. Op deze manier kan een overzicht worden gegeven van de mogelijke maatregelen die in de praktijk kunnen worden genomen.

Wanneer scheefwonen daadwerkelijk een probleem vormt zal worden gedacht in een aantal oplossingsrichtingen. Deze zogenaamde oplossingen van scheefwonen richten zich op het voorkomen en het tegengaan van het probleem. De maatregelen hiervoor zijn op te delen in een viertal categorieën, welke overkoepelend zijn voor onderliggende maatregelen. De vier categorieën zullen worden genummerd van 1 tot en met 4 en luiden als volgt:

1. Het voorkomen van instroom van hogere inkomens (boven de 33.614 euro).
2. Het bevorderen van uitstroom van hogere inkomens (boven de 33.614 euro).
3. Het veranderen van de samenstelling van de woningvoorraad.
4. Het anders beprijzen van het woonaanbod in de huursector.

Onder deze categorieën valt een grote verscheidenheid aan maatregelen. Deze maatregelen zullen nu per categorie worden opgesomd. Daarbij moet in acht worden genomen dat scheefwonen een lokaal probleem is dat een situatie specifieke aanpak vereist.

### 1. Het voorkomen van instroom van hogere inkomens

#### A: Invoering maximumgrens inkomen

Dit is een maatregel waarbij huishoudens aan de poort worden geselecteerd. Door een maximumgrens voor het inkomen te stellen worden hogere inkomens geweerd. Deze maatregel vloeit voort uit door de EU opgestelde regelgeving.

#### B: Invoering huur/inkomenstabel

Hierbij wordt in een huur/inkomenstabel vastgelegd welke huurprijzen bij welk inkomen horen. Door deze bindend te verklaren komen huurders te wonen in een woning met een huurprijs die past bij het inkomen.

#### C: Te Woon aanbieden

Door de huurder een keuze te geven om de woning te kopen wordt scheefwonen voorkomen.

#### D: Dubbele huurprijzen

Bij deze maatregel wordt de woning tegen een doelgroepuur en een markthuur aangeboden. Huishoudens komen alleen in aanmerking voor de doelgroepuur (lagere huur) wanneer zij een inkomen hebben onder de huurtoeslaggrens.

### 2. Het bevorderen van uitstroom van hogere inkomens

#### A: Verhuismakelaar

Onder dit begrip vallen alle maatregelen die erop gericht zijn om voor scheefwoners een beter passende woning te vinden. Vaak zijn huurders op zichzelf aangewezen en behulp van dit begrip kan vooruitgang worden geboekt.

#### B: Verhuispremie

Een financiële vergoeding voor scheefwoners die uit een sociale huurwoning vertrekken.

#### C: Huurgewenning

Wanneer een scheefwoner verhuist naar een duurdere huurwoning ervoor zorgen dat de toename in lasten geleidelijk verloopt.

#### D: Startersleningen

Lening die speciaal gericht is op huurders die willen starten op de koopmarkt maar waarvoor deze stap net iets te groot is. De lening heeft gunstige voorwaarden en overbruggt het verschil tussen wat de starter kan lenen en het aankoopbedrag van de woning.

#### E: Voorrang bij nieuwbouw

Het geven van voorrang aan scheefwoners die vertrekken uit een sociale huurwoning wanneer er sprake is van nieuwbouwprojecten.

#### F: Bevoordelen doorstromers

Het geven van voordelen aan doorstromers boven starters waardoor de doorstroom wordt bevorderd en meer huishoudens in een passende woning terecht kunnen komen.

#### G: Tijdelijke huurcontracten

---

Dit is wettelijk nog niet mogelijk maar houdt in dag huurcontracten worden ontbonden wanneer het inkomen boven een bepaalde grens komt te liggen.

### 3. Het veranderen van de samenstelling van de woningvoorraad

#### A: Nieuwbouw (middel)dure huur

Door meer woningen in duurdere segmenten te bouwen worden scheefwoners meer geprikkeld om te verhuizen. Daarnaast ontstaat op deze manier meer beweging en dus doorstroom op de woningmarkt.

#### B: Nieuwbouw goedkope koop

Voor hogere inkomens in de huurmarkt is het vaak lastig om een financieel passende koopwoning te vinden. Door voor deze doelgroep meer woningen te bouwen wordt de uitstroom van hogere inkomens van de huurmarkt bevorderd.

#### C: Nieuwbouw overig

Door het bouwen van woningen voor specifieke doelgroepen kan doorstroming worden bevorderd.

#### D: Verkoop huurwoningen

Door de verkoop van huurwoningen aan scheefwoners wordt de scheefheid verminderd en kan de kwaliteit van de woningen verbeteren.

#### E: Verbetering huurwoningen

Het verbeteren van de kwaliteit van de woning waardoor ook de huur van de woning kan worden aangepast. Op deze manier ontstaan meer woningen in het middeldure segment.

#### F: Afname sociale huurvoorraad

Door de sociale huurvoorraad te verkleinen ontstaan er meer mogelijkheden voor scheefwoners in andere segmenten op de markt. Daarnaast dwingt dit ertoe om ervoor te zorgen dat sociale huurwoningen ook echt bij de doelgroep terecht komen.

### 4. Het anders beprijsen van het woonaanbod in de huursector

#### A: Sterkere relatie prijs/kwaliteit

Door de prijsverschillen meer te linken aan de mate van kwaliteit van een woning ontstaat een beter evenwicht op de woningmarkt. Dit zorgt er dus voor dat meer huishoudens beschikking hebben over een passende woning.

#### B: Hoger huurprijsniveau

Door het verhogen van de huurprijs neemt het aantal scheefwoners af.

#### C: Inkomensafhankelijk huur(verhogings)beleid

Hierbij wordt de huurprijs inkomensafhankelijk bepaald. Hoe hoger het inkomen is des te meer huur er betaald moet worden. Hierdoor betalen huishoudens een huur die bij het inkomen past. Dit zorgt er weer voor dat er meer prikkels voor scheefwoners zijn om een passende woning te zoeken.

#### D. Huur Op Maat

Deze maatregel vraagt van huishoudens een reële huurprijs. Vervolgens worden alleen die huishoudens gecompenseerd met een huurkorting die daar gezien hun inkomen recht op hebben. Op deze manier hoeven corporaties geen inkomenseisen meer op te stellen.

#### E: Sterker profijtbeginsel in huurtoeslag

De huurtoeslag loskoppelen van de hoogte van de huur en alleen inkomensafhankelijk vaststellen. Daardoor ontstaat meer keuzevrijheid in de huursector.

#### F: Medeverantwoordelijkheid woonlastenondersteuning

Toedelen van meer verantwoordelijkheid aan woningbouwcorporaties en gemeenten bij de toekenning van woonlastenondersteuning. Op deze manier worden maatregelen bevorderd met betrekking tot een passende woonruimteverdeling (Kromhout et al., 2010).

Met behulp van dit overzicht met maatregelen kunnen in het vervolg van het onderzoek de maatregelen die woningbouwcorporaties nemen eenvoudig worden geclassificeerd. Op deze manier is het tevens mogelijk om de strategieën van de verschillende corporaties te vergelijken.

---

### 2.3.5 Te formuleren strategisch beleid

Het onderzoek tot zover biedt de mogelijkheid om een strategisch beleid op te stellen om scheefwonen aan te pakken. Dit kan worden gedaan aan de hand van de uitkomsten van de confrontatiematrix in paragraaf 2.2.5 en de mogelijke maatregelen die zijn opgesomd in de voorgaande paragraaf 2.3.4. Door beide paragrafen te combineren komt men tot een strategisch beleid dat zich richt op de aanpak van het scheefwonen. Dit opgestelde beleid kan vervolgens worden gecompleteerd met de uitkomsten van het reeds genoemde onderzoek naar scheefwonen in Leiden (Kromhout et al., 2010).

Het strategisch beleid zal zich richten op de vier pijlers genoemd in paragraaf 2.3.4. Om scheefwonen te bestrijden moet:

- De instroom van hogere inkomens worden voorkomen.
- De uitstroom van hogere inkomens worden bevorderd.
- De samenstelling van de woningvoorraad worden veranderd.
- Het aanbod in de huursector anders worden geprijsd.

Door deze pijlers te combineren met de uitkomsten van de confrontatiematrix in paragraaf 2.2.5 kan beleid worden opgesteld. Het voorkomen van instroom van hogere inkomens zal moeten plaatsvinden vanwege de taak van de woningbouwcorporatie om de doelgroep te huisvesten. De doelgroep wordt slecht bereikt en de vernieuwde EU-regelgeving biedt een kans om een inkomenstoets te hanteren om zo de instroom van hogere inkomens tegen te gaan.

Het bevorderen van de uitstroom van hogere inkomens richt zich op de slechte doorstroming op de Nederlandse woningmarkt en met name op de kloof die er is tussen huur en koopsector. Daarnaast houden hoge inkomens de huurwoningen van de markt.

Verandering in de samenstelling van de woningvoorraad kan een oplossing zijn voor de lange wachtlijsten die er zijn om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Daarnaast kan deze pijler zorgen voor de bevordering van de doorstroming op de Nederlandse woningmarkt en het verkleinen van de kloof tussen huur en koop.

Het anders beprijzen van het aanbod in de huursector richt zich op de mogelijkheid om een meer marktconforme huur te vragen voor een sociale huurwoning waarbij het inkomen de hoogte van de huurprijs bepaald.

### 2.3.6 Haalbaarheid scheefheidsbestrijding

Het onderzoek zal ook ingaan op de haalbaarheid van de aanpak en maatregelen van en door woningbouwcorporaties. Dit komt naar voren in de doelstelling (paragraaf 1.3) en vraagstelling (paragraaf 1.4, zie vraag 6). Daarbij is het van belang om te kijken naar de vraag hoe deze haalbaarheid kan worden gemeten. In deze paragraaf zal hierop nader worden ingegaan.

Het beleid van woningbouwcorporaties gaat vaak in op de doelen die zij hebben in het werkgebied. Om te kijken naar de haalbaarheid van de aanpak en bestrijding van scheefwonen zal moeten worden gekeken naar de gestelde doelen, de kwaliteit ervan en de manier waarop de doelen worden gerealiseerd. Hierbij is het van belang of de doelen goed worden gesteld volgens het SMART principe. SMART doelstellingen houden het volgende in. SMART is een afkorting die staat voor de eisen waaraan een goede doelstelling moet voldoen. Als eerste moet een doelstelling specifiek zijn. Daarbij moet heel concreet worden aangegeven wat de doelstelling precies inhoudt. Daarnaast moet een doel mmeetbaar zijn wat betekent dat er duidelijkheid moet bestaan over de factoren die worden gemeten en door wie

---

de meting wordt gedaan. Tevens is het van belang dat aanwijsbaar is welke actoren op welke manier bijdragen aan de doelstelling. Doelstellingen moeten zo zijn opgesteld dat het realistisch is dat ze worden gehaald. Ze mogen dus niet te hoog gegrepen zijn maar zeker ook niet te eenvoudig te realiseren zijn. Er moet wel een zekere uitdaging van uit gaan. Het laatste punt gaat in op de vraag wanneer een doel bereikt moet zijn. Door een doel tijdspecifiek op te stellen wordt duidelijk wanneer een doel gerealiseerd moet zijn. Doelen worden vaak opgesplitst in subdoelen. Deze zullen ertoe leiden dat actie wordt ondernomen. Actie heeft weer tot gevolg dat er een resultaat komt uit dit proces (Engelaer, 2011).

De haalbaarheid van scheefheidsbestrijding kan worden gemeten door gebruikmaking van bovenstaand verhaal. Woningbouwcorporaties verwoorden hun doelstellingen vaak in een beleidsplan of een soortgelijk plan. Door deze doelstellingen te linken aan het SMART-principe kan worden gekeken naar de kwaliteit van de gestelde doelen. Daarnaast zal worden gekeken naar de vraag of de doelstellingen daadwerkelijk gerealiseerd zijn. Daarbij wordt gekeken of de doelstellingen hebben geleid tot het ondernemen van actie. Hierbij gaat het dus om de maatregelen die de woningbouwcorporatie heeft genomen. En wanneer er actie is ondernomen zal worden gekeken naar het resultaat dat deze actie heeft opgeleverd. Daarbij wordt gekeken naar de effecten die de genomen maatregelen hebben. Dit kan dan weer worden gelinkt aan de doelstellingen van de woningbouwcorporaties. Er moet wel worden opgemerkt dat de huidige situatie voor wat betreft de economie en de woningmarkt niet meewerkt aan de realisatie van doelstellingen door woningbouwcorporaties.

### **2.3.7 De lokale woningmarkt**

Door Kromhout et. al (2010) is een opsomming gedaan van kenmerken die bepalend zijn voor de mate van scheefheid op een lokale woningmarkt. Je zou kunnen zeggen dat met behulp van deze opsomming een lijst van indicatoren kan worden vastgesteld waarmee lokale woningmarkten kunnen worden beoordeeld op de kans dat scheefwonen er in meer of mindere mate een probleem is. De indicatoren zijn de volgende:

- De hoogte van de vraag naar woningen, en het aandeel huishoudens met een lager inkomen.
- Het aandeel sociale huurwoningen.
- Instroom en uitstroom van huishoudens.
- Prijsopbouw van de woningvoorraad.
- Kansen op doorstroming naar andere segmenten van de markt.

Met behulp van deze indicatoren kan worden bepaald of het werkgebied van de woningbouwcorporatie in meer of mindere mate gevoelig is voor scheefwonen. Woningbouwcorporaties kunnen scheefwonen aanpakken en bestrijden door invloed uit te oefenen op één of meerdere van genoemde indicatoren.

### **2.3.8 Hypothese**

Naar aanleiding van het theoretisch gedeelte luidt de hypothese als volgt:

*Woningbouwcorporaties kunnen door middel van scheefheidsbestrijding en de vertaling hiervan in hun beleid, het fenomeen scheefwonen aanpakken.*

Deze stelling is afgeleid uit de theorie en zal in de empirie worden getoetst. Dit zal de leidraad zijn van het verdere onderzoek.

---

## **Hoofdstuk 3: Empirisch onderzoek in de regio Groningen-Assen**

### **3.1 De woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen**

#### **3.1.1 Inleiding**

Het onderzoek zal zich hoofdzakelijk richten op de woningmarkt van de regio Groningen-Assen. In paragraaf 3.1.2 zal de keuze voor dit gebied nader worden toegelicht. Het onderzoek in de empirie zal zich richten op de woningbouwcorporaties die werkzaam zijn in deze regio. De woningbouwcorporaties zullen worden onderzocht door te kijken naar beschikbare verslagen en door interviews te houden.

#### **3.1.2 Gebiedskeuze: regio Groningen-Assen**

Voor het onderzoek zal worden gekeken naar woningbouwcorporaties binnen een lokale woningmarkt. De woningmarkt die zal worden gebruikt voor dit onderzoek is gebaseerd op de regiovisie Groningen-Assen. Sinds 1996 is er een samenwerking onder de noemer: Regio Groningen-Assen. De samenwerking vindt plaats tussen de provincies Groningen en Drenthe. Hierbij zijn niet alleen beide provincies partij, maar ook de gemeenten Assen, Bedum, Groningen, Haren, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Noordenveld, Slochteren, Ten Boer, Tynaarlo, Winsum en Zuidhorn. De visie van de regio Groningen-Assen wordt op de website als volgt gedefinieerd:

“De visie van Regio Groningen-Assen noemen we de Regiovisie. Dit is een ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de lange termijn, waarbij de provincies en gemeenten over hun bestuurlijke grenzen heen kijken en samenwerken om kansen te creëren voor goede ontwikkelingen in het regiogebied. Kansen op goed werk, goed onderwijs, goede voorzieningen en op een goed betaalbare woning in een uitstekende woonomgeving. Het uitgangspunt van de regiovisie is dat de steden niet zonder de omliggende regio kunnen, maar de omliggende regio ook niet zonder de steden.”  
([www.regiogroningenassen.nl](http://www.regiogroningenassen.nl))

Van belang voor het onderzoek naar scheefwonen is de visie op de woningmarkt. In de tekst hierboven valt af te lezen dat de woningmarkt een speerpunt is waarbij moet worden gestreefd naar betaalbare woningen in een leefbare omgeving. De visie duidt erop dat scheefwonen en de problematiek die hierbij komt kijken een fenomeen is dat speelt binnen de zogenaamde regiovisie. Om dit verder te onderzoeken zal worden gekeken naar het vastgoedrapport en de woningmarktmonitoren die zijn opgesteld door de Regio Groningen-Assen.

In het Vastgoedrapport Groningen-Assen 2011 (Jonkhoff, 2011) wordt ingegaan op de rol van woningbouwcorporaties en het fenomeen scheefwonen. Er wordt een verwachting uitgesproken dat de corporaties in de toekomst moeten gaan meebetalen aan de huurtoeslag. Dit zal betalingsproblemen met zich meebrengen voor de corporaties in de regio. Tevens wordt ingegaan op de vernieuwde regelgeving door de EU en blijkt dat 22 % van de huurwoningen in de regio Groningen-Assen wordt bewoond door huishoudens met een inkomen boven de 33.614 euro. Uit het vastgoedrapport blijkt dus dat er in de regio Groningen-Assen sprake is van scheefwonen en dat de verwachting is dat dit problemen gaat opleveren.

In de Woningbouw- en Woningmarktmonitor Groningen-Assen die gaat over het vierde kwartaal van 2010 wordt de situatie van de woningmarkt in de regio Groningen-Assen geschetst. De sociale huursector in de regio wordt als volgt gekenschetst. Over het hele jaar 2010 is de spanning, anders gezegd de druk, op de huursector toegenomen. De vraag naar



---

huurwoningen nam toe van 19.955 woningen in 2009 naar 21.994 woningen in 2010. Daarnaast nam het aanbod van huurwoningen licht af in deze periode. Daarom concludeert het onderzoek als volgt:

*‘Over geheel 2010 gezien was er sprake van een grotere spanning in de sociale huursector dan in 2009. Dit was een gevolg van een gemiddeld grotere vraag en minder aanbod.’* (Regio Groningen-Assen, 2011, p.30).

Daarnaast wordt ook in dit rapport aandacht besteedt aan de vernieuwde regelgeving en de mogelijke invloed die dit heeft op het beleid van de woningbouwcorporaties binnen de regio (Regio Groningen-Assen, 2011).

Uit zowel het vastgoedrapport als de woningbouw- en woningmarktmonitor blijkt dat er spanning bestaat op de huurmarkt in de regio Groningen-Assen. Ook is scheefwonen aanwezig binnen de regio. Het onderzoek zal zich dan ook gaan richten op de regio Groningen-Assen. Hierbij zal worden gekeken naar de woningbouwcorporaties die actief zijn binnen de regio. Dit zijn de volgende corporaties met daarachter tussen haakjes de gemeenten waar zij actief zijn. Onderstreept zijn de gemeenten die onderdeel zijn van de regio Groningen-Assen.

1. Wold en Waard (Grootegast, Leek, Marum, Zuidhorn)
2. Stichting Woningbouw Slochteren (Hoogezand-Sappemeer, Slochteren)
3. Stichting Eelder Woningbouw (Tynaarlo)
4. Wierden en Borgen (Bedum, Eemsum, Loppersum, De Marne, Ten Boer, Winsum)
5. Woonborg (Aa en Hunze, Haren, Noordenveld, Tynaarlo)
6. Actium (Assen, Hoogeveen, Meppel, Midden-Drenthe, Noordenveld, Ooststellingwerf, Westerveld, De Wolden)
7. Lefier (Borger-Odoorn, Emmen, Groningen, Hoogezand-Sappemeer, Stadskanaal)
8. Patrimonium (Groningen)
9. De Huismeesters (Groningen, Haren)
10. Nijestee (Groningen)
11. Steelande dat is ontstaan door fusie van:
  - Woonstade (Groningen)
  - Woningstichting Talma (Hoogezand-Sappemeer)

### 3.1.3 Introductie van de woningbouwcorporaties

Het eerste deel van het empirisch onderzoek bestaat uit het geven van een korte omschrijving van de bovengenoemde woningbouwcorporaties. Voor het onderzoek zal van elke corporatie een profielschets worden gemaakt met daarin de voornaamste kenmerken. Op deze manier kan een vergelijking worden gemaakt tussen de bovengenoemde corporaties. Tevens dient deze informatie ter voorbereiding en aanvulling op de interviews met de woningbouwcorporaties.

#### Wold en Waard

Woningbouwcorporatie Wold en Waard is actief in de gemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn. Hiervan maken Leek en Zuidhorn deel uit van de regio Groningen-Assen. De corporatie biedt huisvesting aan 12.000 mensen verspreid over 4746 woningen. Er staan 2488 mensen ingeschreven als woningzoekende. De missie die Wold en Waard heeft luidt volgens het Jaarverslag 2010: aansprekend presteren (Klijn, 2011) als volgt:

*‘Wold en Waard draagt bij aan goed en betaalbaar wonen in de dorpen van het Westerkwartier voor iedereen, maar met name voor de minder draagkrachtige en kwetsbare groepen in de samenleving. Het gaat ons daarbij om wonen in de meest ruime zin van het woord: huis, woonomgeving, leefbaarheid, voorzieningen, mogelijkheden tot ontmoeting, enz.’* (p. 16)

---

De inschrijving voor een woning verloopt via een intakegesprek. Vervolgens worden woningen toegewezen aan de hand van de inschrijvingsduur. Hierbij hebben woningzoekenden die komen uit een te slopen woning, een verkoop stimulerende woning of in het bezit zijn van een urgentie voorrang. De vernieuwde EU-regelgeving wordt nog niet geïmplementeerd maar er worden in de toekomst hierbij geen grote problemen verwacht. Wel heeft van de woningzoekenden 25 procent een inkomen boven de 33.614 euro en zal hier dus in de toekomst een aanpassing moeten worden gedaan. Scheefwonen komt voor binnen de woningvoorraad van Wold en Waard. In 2010 is in 11.1 procent van de nieuwe verhuringen de woning toegewezen aan een huishouden met een inkomen dat te hoog is voor de woning. Dit goedkope scheefwonen is volgens Wold en Waard vooral het gevolg van de overeenkomst met de gemeente waardoor toewijzing plaatsvindt aan de hand van inschrijvingsduur. Ook het ontbreken van duurdere woningen en de bestrijding van leegstand dragen bij aan scheefwonen (Klijn, 2011).

#### Stichting Woningbouw Slochteren

De Stichting Woningbouw Slochteren opereert in de gemeenten Slochteren en Hoogezand-Sappemeer. Beide gemeenten zitten in het samenwerkingsverband Groningen-Assen. De corporatie bezit 1234 woningen in drie categorieën, namelijk goedkoop: huurprijs tot € 357,37, betaalbaar: huurprijs van € 357,37 tot € 548,18 en duur: huurprijs vanaf € 548,18. De goedkope categorie bestaat uit 25 % van de totale voorraad, de betaalbare categorie uit 71 % en de dure categorie uit 4 %. De Stichting Woningbouw Slochteren bezit dus vooral goedkope en betaalbare huurwoningen. Volgens het Jaarverslag 2010 (Woortman, 2011) is dit de missie:

*‘Wij zijn een woningcorporatie die zich richt op het realiseren en goed beheren van adequate huisvesting voor haar doelgroepen en maatschappelijke instellingen in haar werkgebied. Vanuit een transparante en klantgerichte organisatie is ons streven gericht op continuïteit en een gezond financieel beleid. Naast een bescheiden groei van ons woningbestand is ons streven in de komende jaren vooral gericht op de kwaliteit van voorzieningen in combinatie met een verantwoord woonlastenbeleid en leefbare dorpskernen.’ (p. 4)*

De inschrijving verloopt via een aanmeldingsformulier. Vervolgens worden woningen toegewezen door middel van een puntensysteem dat gebaseerd is op wachttijd, gezinssamenstelling, inkomen en huurprijs van de woning. Er staan 293 woningzoekenden ingeschreven, waarvan 53 procent 0-0.5 jaar staat ingeschreven, 14 procent 0.5-1 jaar staat ingeschreven, 18 procent 1-2 jaar staat ingeschreven en 15 procent langer dan 2 jaar staat ingeschreven. In het jaarverslag wordt niet ingegaan op de vernieuwde EU-regelgeving maar op de website komt naar voren dat vanaf januari 2011 bij de toewijzing van een woning zal worden gekeken naar de hoogte van het inkomen. (<http://www.woningbouwslochteren.nl/?toewijzingsbeleid.108>) Scheefwonen als probleem wordt niet genoemd (Woortman, 2011).

#### Stichting Eelder Woningbouw

De gemeente Tynaarlo is het werkgebied van de Stichting Eelder Woningbouw. De stichting heeft 948 woningen in eigendom. Ook de Stichting Eelder Woningbouw heeft een missie opgesteld en deze luidt als volgt:

*‘De Stichting Eelder Woningbouw biedt als professionele en klantgerichte organisatie met een sterke vastgoedportefeuille woonplezier met keuzemogelijkheden aan een brede groep klanten.’ SEW is meer dan een intermediair in woondiensten. We zijn en blijven een vastgoedorganisatie met een duidelijke meerwaarde. We zetten ons in voor het ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardige en goed renderende woningportefeuille. Hiermee kunnen we aantrekkelijke keuzemogelijkheden bieden, waarbij we invulling kunnen geven aan de woonwensen van onze klanten.’ (Veenstra, 2011 p. 11)*

Inschrijving verloopt ook bij deze corporatie via een aanmeldingsformulier. De toewijzing vindt plaats aan de hand van een puntensysteem. Voor de vaststelling van het aantal punten wordt naar de volgende factoren gekeken: leeftijd, inschrijfduur, woon-werkafstand,

---

doorstroming van goedkopere naar duurdere huurwoning. Daarnaast kunnen punten in mindering worden gebracht door weigering of de keuze voor een te grote woning. Bij de uiteindelijke toewijzing wordt gekeken naar de relatie tussen het inkomen en de huurprijs, en de grootte van de woning en het aantal personen. De gemiddelde wachttijd op een woning is 40 maanden. Het aantal woningzoekenden bedroeg in 2010 1566. De Stichting Eelder Woningbouw refereert in haar jaarverslag aan de vernieuwde regels van de EU maar gaat niet in op de consequenties voor de stichting (Veenstra, 2011). Op de website van Stichting Eelder Woningbouw ([http://www.seweelde.nl/huurdersinfo/informatie\\_woningzoekende](http://www.seweelde.nl/huurdersinfo/informatie_woningzoekende)) wordt wel ingegaan op de nieuwe regelgeving. Er wordt aangegeven dat wanneer er wordt gereageerd op een woning dat wordt getoetst of het inkomen niet boven de grens van 33.614 euro ligt. Als het inkomen op een te hoog niveau ligt kan men alleen nog terecht in de vrije huursector.

### Wierden en Borgen

Woningbouwcorporatie Wierden en Borgen is actief in Noord-Groningen en wel in de gemeenten Bedum, Eemsmond, Loppersum, De Marne, Ten Boer en Winsum. Bedum, Ten Boer en Winsum maken deel uit van de regio Groningen-Assen. Het aantal woningen dat de corporatie eind 2010 in bezit had bedroeg 5049. Het aantal goedkope huurwoningen bedraagt 34 % (tot € 357,37 per maand), het aantal betaalbare huurwoningen 62 % (€ 357,37 tot € 548,18 per maand) en het aantal dure huurwoningen bedraagt 4 % (meer dan € 548,18 per maand). De doelstelling van de woningbouwcorporatie Wierden en Borgen komt kort maar krachtig naar voren in het Jaarverslag 2010 (Wierden en Borgen, 2011):

*‘Ons streven blijft daarbij gericht op goede en betaalbare huisvesting, in een leefbare woonomgeving met aandacht voor zorg en welzijn in de regio Noord-West Groningen.’* (p.18)

De inschrijving verloopt ook bij deze corporatie via inschrijvingsformulieren. Toewijzing van woningen vindt plaats aan de hand van een puntensysteem. Daarnaast wordt er gelet op vier factoren, namelijk: de verhouding tussen huurprijs en inkomen, de voorkeur voor een bepaalde gemeente, woonklimaat binnen straat of dorp en de aan/afwezigheid van voorzieningen. In 2010 lag het aantal woningzoekenden op 1876. De gemiddelde wachttijd bedroeg 3 jaar en 7 maanden. Op de Europese regelgeving wordt in het jaarverslag door Wierden en Borgen uitgebreid ingegaan. De nieuwe regels hebben als gevolg dat Wierden en Borgen strenger is gaan controleren op inkomen bij de toewijzing van een woning. Om te controleren of het huidige toewijzingsbeleid voldoet aan de nieuwe regels is bijgehouden of aan de gestelde normen is voldaan. In 2010 is 91.3 % van de woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de 33.614 euro. Wierden en Borgen voldoet dus met haar huidige toewijzingsbeleid aan de nieuwe Europese regelgeving. Scheefwonen krijgt geen aandacht in het jaarverslag van de corporatie (Wierden en Borgen, 2011).

### Woonborg

Het werkgebied van de woningbouwcorporatie Woonborg ligt in de gemeenten Aa en Hunze, Haren, Tynaarlo en Noordenveld. De drie laatstgenoemden zijn tevens onderdeel van het samenwerkingsverband in de regio Groningen-Assen. Het aantal woningen dat Woonborg in het bezit heeft bedraagt 4894. 94 % van de woningen is goedkoop of betaalbaar, volgens de BBSH grenzen, wat inhoudt dat de huurprijs lager of gelijk aan € 511,50 is. De missie van Woonborg is gebaseerd op de grondregel die geldt voor alle woningbouwcorporaties namelijk het voorzien in huisvesting voor mensen die dat zelf niet kunnen. De missie houdt dan ook het volgende in:

*‘We leveren goede en betaalbare woningen voor deze doelgroep, in een veilige leefomgeving waar mensen zich thuis voelen. We pakken de fysieke en sociale leefomgeving van onze huurders integraal aan. We hebben speciale aandacht voor doelgroepen die extra zorg nodig hebben.’* (Dijk, 2011 p.13)

De inschrijving verloopt ook bij deze corporatie via een inschrijfformulier. Woningen worden toegewezen aan de hand van een aanbodmodel. Dit betekent dat woningzoekenden zelf actief moeten zoeken naar en reageren op een woning. Vervolgens wordt gekeken naar de

---

passendheid van de woning met betrekking tot inkomen, leeftijd en gezinsgrootte. De woningzoekende met het hoogste aantal inschrijfpunten krijgt dan de woning. Elke maand dat een woningzoekende staat ingeschreven wordt één punt opgebouwd. Het aantal woningzoekenden voor 2010 bedroeg 4874. Hiervan bestaat een groot deel uit woningzoekenden die zich uit voorzorg inschrijven. 77 % van de woningzoekenden heeft in 2010 namelijk niet gereageerd op een woning. De vernieuwde Europese regelgeving wordt kort genoemd maar de gevolgen ervan worden niet toegelicht. Wel wordt genoemd dat op grond van inkomensgrenzen meer dan 90 % van de woningen passend wordt toegewezen. Hierbij is het onduidelijk of dit gaat over de grenzen aangegeven door de nieuwe Europese regels. Over scheefwonen wordt niet gesproken (Dijk, 2011)

### Actium

Maar liefst 8 gemeenten vallen binnen het werkgebied van Actium, namelijk: Assen, Noordenveld, Hoogeveen, Meppel, Midden-Drenthe, Ooststellingwerf, Westerveld en De Wolden. Hiervan maken alleen Assen en Noordenveld deel uit van de regio Groningen-Assen. De woningbouwcorporatie is dan ook van grote omvang en in het bezit van 15.385 woningen. Het aantal goedkope huurwoningen bedraagt 32.5 % (tot € 357,37 per maand), het aantal betaalbare huurwoningen 65.5 % (€ 357,37 tot € 548,18 per maand) en het aantal dure huurwoningen bedraagt 2 % (meer dan € 548,18 per maand). De missie van Actium wordt weergegeven in beleidsdoelstellingen, dit komt op het volgende neer:

*'De ambitie van Actium is gericht op onze kernactiviteiten: het bouwen, verhuren en beheren van woningen en comfortabel wonen, speciaal in het belang van mensen met een bescheiden inkomen.'* (Stol, 2011 p.5)

Ook Actium werkt volgens het aanbodmodel. Woningzoekenden kunnen zich inschrijven en vervolgens reageren op het aanbod via de website van de corporatie. Dit gebeurt aan de hand van een puntensysteem gebaseerd op inschrijfduur. Verdere criteria zijn onduidelijk. Op 31 december 2010 stonden er 13.303 woningzoekenden ingeschreven. De inschrijfduur is gemiddeld 1547 dagen, wat neerkomt op 4 jaar en 87 dagen. Binnen de woningvoorraad van Actium is sprake van scheefwonen. Goedkoop scheefwonen is van toepassing op 4 % van de voorraad, van duur scheefwonen is sprake in 9 % van de gevallen (Stol, 2011). De invloed van de nieuwe Europese regelgeving wordt in het jaarverslag niet genoemd. Op de website van Actium (<http://www.actiumwonen.nl/woningaanbod/huurwoningen/europese-commssie-gaat-inkomensgrens-hanteren/>) wordt wel duidelijk wat deze regelgeving voor gevolgen heeft. De corporatie is bang dat huishoudens die net boven de grens van 33.614 euro vallen worden benadeeld. Daarom legt Actium de inkomensgrens hoger, namelijk op 38.000 euro. Bij toewijzing van de woning vindt hierop controle plaats.

### Lefier

Woningbouwcorporatie Lefier is actief in de gemeenten Borger-Odoorn, Emmen, Groningen, Hoogezand-Sappemeer en Stadskanaal. In het samenwerkingsverband Groningen-Assen zitten de gemeenten Groningen en Hoogezand-Sappemeer. Het aantal woningen dat Lefier in bezit heeft komt neer op een totaal van 25.549 in 2010. Het aantal goedkope huurwoningen bedraagt 23 % (tot € 357,37 per maand), het aantal betaalbare huurwoningen 72 % (€ 357,37 tot € 548,18 per maand) en het aantal dure huurwoningen bedraagt 5 % (meer dan € 548,18 per maand). De missie is door Lefier weergegeven in de vorm van een visie en houdt het volgende in:

*'Daarom leveren we een belangrijke bijdrage aan de ontwikkeling en het uitbouwen van leef- en woonklimaten die de bewoners inspireren, stimuleren, en kansen en perspectieven bieden. We initiëren of werken mee aan ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan een inspirerende woonomgeving. We investeren in maatschappelijke voorzieningen, kwetsbare groepen kunnen op onze bijzondere aandacht rekenen en we stellen voldoende goede en betaalbare huisvesting beschikbaar.'* (Selden, 2011 p.9)

Lefier is opgedeeld in een afdeling voor de stad Groningen, voor Hoogezand-Stadskanaal en Zuidoost Drenthe. We zullen voor het onderzoek kijken naar de afdelingen in Groningen en

---

Hoogezand-Stadskanaal. In de stad Groningen kunnen woningzoekenden zich inschrijven op woningnet, dat geldt voor alle aanwezige corporaties in Groningen. In 2010 stonden er 29.498 woningzoekenden ingeschreven. Woningtoewijzing vindt plaats aan de hand van het puntensysteem. De afdeling Hoogezand-Stadskanaal heeft een aparte inschrijvingsprocedure met persoonlijk contact waarin de woonwensen van de woningzoekenden kunnen worden vastgesteld. Ook hier vindt toewijzing plaats door middel van een puntensysteem. De wachttijd op een eengezinswoning ligt op 2 jaar. Scheefwonen komt in het jaarverslag niet aan bod (Selten, 2011). In het jaarverslag wordt op een aantal punten gerefereerd aan de nieuwe Europese regelgeving. Wat dit in de praktijk inhoudt wordt duidelijk op de website (<http://stadgroningen.lefrier.nl/nederlands/in-ik-zoek/huurwoning/sociale-huurwoning>). Wanneer er wordt gereageerd op een woning zal controle van het inkomen plaatsvinden. Dit gebeurt niet bij de inschrijving.

### Patrimonium

Patrimonium is werkzaam in de gemeente Groningen, dat deel uitmaakt van de regio Groningen-Assen. De woningbouwcorporatie heeft 6266 woningen in haar bezit. Het aantal goedkope huurwoningen bedraagt 34.6 % (tot € 357,37 per maand), het aantal betaalbare huurwoningen 60.9 % (€ 357,37 tot € 548,18 per maand) en het aantal dure huurwoningen bedraagt 4.5 % (meer dan € 548,18 per maand). Patrimonium heeft de volgende doelen als uitgangspunt:

*'Mensen die bij ons wonen en komen wonen een goede en passende woning te bieden. We zorgen er voor, rekening houdende met de leeftijd van de woning, dat de kwaliteit van alle woningen goed is. We zijn ons ervan bewust dat goed wonen mede wordt bepaald door de leefbaarheid van de wijk (woonomgeving). Daarom investeren wij niet alleen in de kwaliteit van het onderhoud van de woning maar ook in de kwaliteit van de woonomgeving.'* (de Vries, 2011 p.18)

De inschrijving verloopt via het centrale systeem voor woningbouwcorporaties in Groningen: woningnet. Eind 2010 stonden er 9066 woningzoekenden geregistreerd. Bij Patrimonium houdt een inschrijving in dat er door de woningzoekende een zoekopdracht wordt gegeven. De woningzoekende zal hierbij haar voorkeuren en wensen moeten aangeven. Woningen worden toegewezen volgens het distributiemodel. Woningen die vrijkomen worden op basis van de gegevens aangeboden aan de woningzoekende. Zelf reageren is dus niet aan de orde. De gemiddelde wachttijd komt neer op 56 maanden. Het jaarverslag gaat niet in op de vernieuwde Europese regelgeving, tevens komt het begrip scheefwonen niet aan bod (de Vries, 2011) Op de website van Patrimonium (<http://www.patrimonium-groningen.nl/paginas/content.aspx?id=2&h>) wordt wel duidelijk wat de nieuwe regelgeving betekent. Inschrijving met een inkomen boven de 33.614 euro is wel mogelijk, maar wanneer een woning wordt toegewezen vindt controle van het inkomen plaats.

### De Huismeesters

Woningbouwcorporatie De Huismeesters heeft haar werkgebied in de gemeenten Groningen en Haren, die beide deel uitmaken van het samenwerkingsverband Groningen-Assen. Het bezit van de woningbouwcorporatie ligt op 6969 woningen. Het aantal goedkope huurwoningen bedraagt 46 % (tot € 357,37 per maand), het aantal betaalbare huurwoningen 52 % (€ 357,37 tot € 548,18 per maand) en het aantal dure huurwoningen bedraagt 2 % (meer dan € 548,18 per maand). In het jaarverslag over 2010 wordt de volgende missie aangedragen:

*'Wij verbeteren het woningaanbod en de woonkwaliteit in Groningen en Haren.'* (Hillenga, 2011 p.7)

De inschrijving verloopt ook bij deze corporatie via woningnet. Woningen worden toegewezen aan de hand van het puntensysteem. Voor elke maand wachten wordt een punt toegewezen. Huidige bewoners van een corporatie krijgen een halve punt extra per maand om de doorstroming binnen de sociale huursector te bevorderen. De nieuwe regelgeving wordt ook genoemd en is volgens het jaarverslag doorgevoerd in het

---

woningtoewijzingssysteem in Groningen. Aan scheefwonen wordt geen aandacht besteed in het jaarverslag (Hillenga, 2011).

#### Nijestee

Het werkgebied van de woningbouwcorporatie Nijestee ligt in de gemeente Groningen, deze gemeente maakt deel uit van de regio Groningen-Assen. De corporatie bezit 12.975 woningen en is dus een grote speler op de Groningse sociale huurmarkt. Over de huurprijzen wordt vermeld dat het gemiddelde hiervan ligt op 390 euro per maand. Dit komt dus neer op een gemiddelde dat valt aan de onderkant van de betaalbare categorie (€ 357,37 tot € 548,18 per maand). De missie van Nijestee wordt als volgt geformuleerd:

*‘Wij bieden voldoende, goede en betaalbare woonruimte aan mensen met lagere inkomens in Groningen. Dit doen we om hun kansen in de samenleving te vergroten. We zorgen voor de leefbaarheid van onze buurten en besteden extra aandacht aan mensen die zorg en begeleiding nodig hebben.’* (Bregman, 2011 p.11)

De inschrijving en toewijzing vindt bij Nijestee ook plaats via woningnet. Elke maand op de wachtlijst levert een punt op. Daarnaast worden extra punten toegewezen wanneer men al een sociale huurwoning bezit, en wanneer er sprake is van urgentie of sloop van de woning. In 2010 is 81 % van de woningen toegewezen aan regulier woningzoekenden. De vernieuwde Europese regels zijn door Nijestee al verwerkt in het huidige beleid. Nijestee wil aan de regel voldoen door bij het toewijzen van een woning een controle te doen van het inkomen. Het voldoen aan de 90 % eis is naar verwachting geen probleem, omdat in de voorgaande jaren al aan deze norm is voldaan. Het fenomeen scheefwonen komt niet aan bod in het jaarverslag over 2010 (Bregman, 2011).

#### Woningstichting Talma (nu Steelande)

Woningstichting Talma is actief in de gemeente Hoogezand-Sappemeer. De corporatie heeft 1638 woningen in bezit. Van deze woningen is 20 procent goedkope huur (tot € 348,-), 76 procent betaalbare huur (van € 349,- tot € 535,-) en 4 procent dure huur (vanaf € 536,-). Volgens het beleidsplan 2009-2012 (Munneke, 2010) heeft Talma de volgende missie:

*‘Woningstichting Talma zorgt voor passend en betaalbaar wonen voor in eerste plaats de mensen die niet zelfstandig in hun eigen woonbehoefte kunnen of willen voorzien. Naast deze doelgroep willen wij er ook zijn voor mensen met een modaal- of hoger inkomen, de zogenaamde middengroep. Wij zoeken een gezonde balans tussen een verantwoord maatschappelijk en financieel rendement.’* (p.9)

Inschrijving is mogelijk door het invullen van een inschrijfformulier waaraan vervolgens een persoonlijk gesprek is verbonden. Hierin wordt gekeken naar de woonwensen en het te verwachten woongedrag (Munneke, 2010) Toewijzing vindt plaats door middel van een puntensysteem. Hierbij worden niet alleen punten toegewezen aan de hand van de wachttijd. Punten worden ook toegewezen wanneer er sprake is van binding met de gemeente Hoogezand-Sappemeer. Deze bindingsfactoren zijn gebaseerd op het reeds wonen in de gemeente, het hebben van werk in de gemeente, en het hebben van familieleden in de gemeente. Tevens worden punten toegekend wanneer iemand in de gemeente is geboren of er meer dan tien aaneengesloten jaren heeft gewoond (<http://talma.steelandewonen.nl/index.php?puntenstelsel>).

Woningstichting Talma geeft in het Volkshuisvestingsverslag 2010 in vogelvlucht aan dat zij de vernieuwde EU-regelgeving in acht neemt. Op welke manier dit zal plaatsvinden is onduidelijk. Wel wordt gesteld dat zij criteria gaat opstellen voor de overblijvende 10 procent van de woningtoewijzingen. Op het fenomeen scheefwonen wordt niet ingegaan (Munneke, 2011).

#### Woonstade (nu Steelande)

Woonstade heeft als werkgebied de gemeente Groningen, dat deel uitmaakt van het samenwerkingsverband Groningen-Assen. Het is binnen de gemeente een relatief kleine speler met 1805 woningen. Het aantal goedkope huurwoningen bedraagt 348 (tot € 357,37

---

per maand), het aantal betaalbare huurwoningen 1261 (€ 357,37 tot € 548,18 per maand) en het aantal dure huurwoningen bedraagt 113 (meer dan € 548,18 per maand). Woonstade geeft zich in het jaarverslag de volgende taakstelling, het is zaak om:

*'huisvesting te verlenen aan de doelgroepen van beleid.'* (Nolden, 2011 p.5)

Ook Woonstade verdeelt de woonruimte met behulp van woningnet. Ook hier wordt dus gewerkt met een puntensysteem. De vernieuwde Europese regelgeving wordt genoemd en wordt gezien als versturende factor voor het huidige toewijzingsbeleid. Het lijkt erop dat Woonstade het niet met de regels eens is. Zij wijst dan ook op het belang van gedifferentieerde buurten, keuzevrijheid en het ontbreken van opties voor goedkope koopwoningen en duurdere huurwoningen. Scheefwonen wordt niet genoemd in het jaarverslag (Nolden, 2011).

Opmerking bij bovenstaande opsomming is dat gedurende dit onderzoek woningstichting Talma en Woonstade zijn gefuseerd. Omdat de beschikbare informatie nog niet is samengevoegd maar alleen gescheiden van elkaar beschikbaar is, is in bovenstaand overzicht nog wel onderscheid gemaakt tussen beide woningbouwcorporaties. De woningbouwcorporaties zijn per 1 november samen opgegaan in Steelande Wonen.

### **3.1.4 Woningnet**

Voor het verkrijgen van woningen is voor de corporaties in de gemeente Groningen een centraal inschrijfsysteem opgezet. Dit systeem heet woningnet. Van de twaalf genoemde woningbouwcorporaties komt dit neer op vijf corporaties, namelijk: Lefier, Patrimonium, De Huismeesters, Nijestee en Woonstade (opgegaan in Steelande). De inschrijving vindt dus plaats bij woningnet, waarna woningzoekenden vervolgens kunnen reageren op woningen van alle corporaties binnen de gemeente Groningen. De toewijzing vindt hierbij plaats aan de hand van een puntensysteem. Voor elke maand dat men ingeschreven staat wordt één punt toegewezen. Daarnaast krijgen woningzoekenden die al in het bezit zijn van een sociale huurwoning van één van de vijf corporaties per maand een halve punt extra. Via een website kunnen de woningzoekenden wekelijks reageren op een woning, met een maximum van drie per keer. Wanneer op een woning door meerdere woningzoekenden wordt gereageerd zal de woning worden aangeboden aan degene die het meeste punten bezit (<http://stadgroningen.lefier.nl/nederlands/in/ik-zoek/huurwoning/sociale-huurwoning>).

Voor de andere corporaties is inschrijving mogelijk direct bij de woningbouwcorporatie zelf.

### **3.1.5 Scheefwonen bij de corporaties**

In deze paragraaf wordt weergegeven wat de geselecteerde woningbouwcorporaties in hun verslagen naar buiten brengen over het beleid met betrekking tot scheefwonen. Hiervoor is gekeken naar de inhoud van de jaarverslagen en volkshuisvestingsverslagen.

#### **Wold & Waard**

In 11.1% van de woningen is het inkomen te hoog. Dit wordt geweten aan afspraken over toewijzing met de gemeente. Ook wordt dit veroorzaakt door leegstand en het ontbreken van duurdere huurwoningen (Klijn, 2011).

#### **Woonborg**

Van de huurders behoort 80% tot de doelgroep (max €28.500 bruto per jaar). Daarom is er volgens Woonborg geen probleem met scheefwonen (Hagel, 2010).

#### **Actium**

In 2010 is 87% van de goedkope voorraad aan de doelgroep verhuurd. Het percentage goedkope scheefwoners ligt op vier procent (Stol, 2011).

---

Het resultaat van het onderzoek in deze paragraaf naar het beleid door de woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen met betrekking tot scheefwonen is beperkt te noemen. Er wordt in de jaarverslagen en de volkshuisvestingsverslagen niet of nauwelijks ingegaan op het fenomeen scheefwonen. De corporaties Wold en Waard, Woonborg en Actium gaan beperkt in op het onderwerp. Om toch een beeld te kunnen geven van de rol van de gekozen woningbouwcorporaties binnen het scheefwonen zal het onderzoek verdergaan met het interviewen van de corporaties. Op deze manier kan informatie worden verkregen over de aanpak van het scheefwonen, de vertaling hiervan in het beleid van de woningbouwcorporatie en de haalbaarheid hiervan. Met behulp van deze informatie kan antwoord worden gegeven op de hoofdvraag zoals gesteld in paragraaf 1.4.

## **3.2 Interviews**

### **3.2.1 Inleiding**

Voor de beantwoording van de hoofdvraag is het van belang om onderzoek te doen naar de reactie op en de aanpak van scheefwonen door woningbouwcorporaties, de vertaling hiervan in het gevoerde beleid en de haalbaarheid hiervan. Om deze informatie te verkrijgen is gekozen voor het doen van interviews met de betreffende woningbouwcorporaties. In de interviews zal worden ingegaan op een aantal zaken. Hierbij wordt gekeken naar de inschrijving en toewijzing van huurwoningen. De kern van de interviews zal zich richten op de aanwezigheid en de reactie van de woningbouwcorporatie op het fenomeen scheefwonen. Hieruit vloeit voort dat zal worden geïnformeerd naar de maatregelen/aanpak van de woningbouwcorporatie, en de vertaling en haalbaarheid hiervan in het beleid. De vernieuwde Europese regelgeving zal tevens een thema zijn. Bovenstaand verhaal vormt de leidraad van de interviews en moet bijdragen aan de beantwoording van de hoofd en deelvragen. In de volgende paragraaf zal hierop nader worden ingegaan en komen de daadwerkelijke interviewvragen aan bod.

### **3.2.2 Interviewvragen**

Het interview met de woningbouwcorporatie moet duidelijk maken op welke manier zij een rol spelen in de aanpak en bestrijding van het fenomeen scheefwonen. In bijlage 2 een overzicht van de vragen die in de interviews aan bod zijn gekomen. In deze paragraaf zal een schets worden gegeven van deze vragen.

De interviews zullen bestaan uit interviewvragen en stellingen. De vragen zijn vooral bedoeld om informatie te verkrijgen en de stellingen dienen naast het verkrijgen van informatie om een reactie uit te lokken. De opbouw van het interview is als volgt. Als eerste zal worden ingegaan op de woningbouwcorporatie en haar taken, waarbij vooral wordt gevraagd naar de inschrijving en toewijzing van huurwoningen. Daarnaast wordt ingegaan op de rol van de corporatie in de verbetering van de doorstroming van de woningmarkt. Dit inleidende gedeelte bevat twee stellingen en die luiden als volgt:

- De inschrijving/woningtoewijzing moet plaatsvinden aan de hand van de vernieuwde Europese regelgeving.
- De woningbouwcorporatie speelt een rol bij de verbetering van de doorstroming op de woningmarkt.

De kern van het interview zal zich richten op het fenomeen scheefwonen. Er zal worden gevraagd naar scheefwonen in het werkgebied van de woningbouwcorporatie. De maatregelen en de vertaling hiervan in het beleid spelen een prominente rol in het interview. Dit komt naar voren in een tweetal stellingen:

- Scheefwonen is een probleem voor de woningbouwcorporatie.
- Wij ondernemen actie (maatregelen) om scheefwonen aan te pakken en tegen te gaan en vertalen dit in ons beleid.



---

Het interview zal worden afgesloten door te kijken naar de rol die de regio Groningen-Assen speelt in de strijd tegen het scheefwonen. Er zal worden gevraagd naar het effect van samenwerking van de woningbouwcorporaties aan de hand van de volgende stelling:

- De samenwerking met andere woningbouwcorporaties binnen de regio Groningen-Assen draagt bij aan de aanpak van scheefwonen.

Bovenstaande vragen en stellingen zullen antwoord moeten geven op de hoofdvraag: Op welke manier reageren woningbouwcorporaties op scheefwonen en welke maatregelen vloeien hieruit voort, en wat is die haalbaarheid hiervan? Daarbij gaat het met name om de beantwoording van de volgende deelvragen:

- Hoe ziet de woningbouwcorporatie het probleem scheefwonen?
- Op welke manieren wordt door woningbouwcorporaties op het probleem scheefwonen gereageerd?
- Welke maatregelen worden er genomen om scheefwonen aan te pakken?
- Wat is de haalbaarheid van de aanpak en bestrijding van scheefwonen door woningbouwcorporaties, en hoe wordt dit vertaald in beleid?

### **3.2.3 Woningbouwcorporaties geïnterviewd**

Van de elf corporaties in de regio Groningen-Assen zijn zeven corporaties bereid gevonden om een interview mee te houden, namelijk: Lefier, De Huismeesters, Nijestee, Actium, Wold en Waard, Steelande en Stichting Eelder Woningbouw. De corporaties Stichting Woningbouw Slochteren, Wierden en Borgen, Woonborg en Patrimonium hebben om verscheidene redenen niet meegewerkt aan het onderzoek. De geïnterviewde corporaties vormen een representatief beeld van de woningbouwcorporaties binnen de regio Groningen-Assen vanwege het feit dat zij evenredig zijn verspreid over de regio. Daarnaast zijn interviews gehouden met zowel plattelands als stedelijke corporaties. Er is sprake van zowel, kleine als middelgrote en grote woningbouwcorporaties. Daarnaast is uit de paragrafen 3.1.3 en 3.1.5 gebleken dat het beeld van scheefwonen van de niet geïnterviewde woningbouwcorporaties hoogstwaarschijnlijk niet afwijkt van de corporaties die wel zijn geïnterviewd. Deze conclusie kan worden getrokken omdat in beide paragrafen bij bestudering van jaarverslagen en beleidsstukken niet is gebleken dat het beeld van scheefwonen van de niet geïnterviewde corporaties afwijkend is van de wel geïnterviewde corporaties. Ook bij deze corporaties komt scheefwonen niet of nauwelijks aan bod in de verslagen, er is dus geen aanwijzing voor een andere visie op scheefwonen door de vier woningbouwcorporaties die niet zijn geïnterviewd.

De resultaten van de interviews zijn opgesteld in deze paragraaf. In bijlage 1 een overzicht van de geïnterviewde personen.

#### **Lefier**

Het interview is gehouden met Mevr. L. Terpstra, zij is teammanager huren en frontoffice bij Lefier Groningen.

#### *Inschrijving/woningtoewijzing.*

De inschrijving en woningtoewijzing vindt plaats aan de hand van een centraal woningtoewijzingssysteem in Groningen, namelijk woningnet. Het actieve verdelen van woningen wordt hierbij losgelaten. Daarom hebben huishoudens zoveel mogelijk vrije keus. Er is afstand gedaan van het opstellen van een groot aantal criteria bij de inschrijving. De enige eis die nu nog wordt gesteld is verbonden aan de vernieuwde Europese regelgeving. Er is daarnaast nog een apart woonruimte verdeelsysteem voor studentenwoningen, met aparte inschrijving en toewijzing. Het gaat hierbij om ongeveer 3000 eenheden. Er wordt gekeken naar mogelijkheden om dit te integreren binnen het bestaande woonruimteverdeelsysteem.

---

*De inschrijving/woningtoewijzing moet plaatsvinden aan de hand van de vernieuwde Europese regelgeving.*

Het gebruik van de vernieuwde Europese regels bij de toewijzing van woningen geeft bij Lefier niet veel problemen. Er zijn namelijk maar weinig huishoudens die zich bij Lefier inschrijven die boven de grens van 33.614 euro komen. Probleem is wel dat grensgevallen niet worden geregistreerd. Zij komen binnen en worden afgewezen, en vallen op deze manier buiten de boot. Op dit moment is het zo dat bij intake gesprekken het gros van de mensen wel onder de gestelde grens valt. De grens is dus niet een probleem bij Lefier, maar het wordt wel als een vervelende beleidsmaatregel gezien. Het komt niet ten goede aan de soepele werking van de woningmarkt in Groningen. Het veranderen van de hoogte van de grens is niet relevant omdat in veel gevallen wel aan de grens wordt voldaan.

*Wachlijsten/wachttijden.*

Bij Lefier is geen sprake van wachlijsten maar wachttijden. Probleem is dat de wachttijden oplopen, met name voor specifieke groepen. Daarbij is schaarste van bepaalde woningen een groot probleem. Er wordt daarom bij de verdeling van woningen beter gekeken naar de doelgroep en grotere gezinnen krijgen op basis van bepaalde criteria meer punten zodat zij ook in een voor hen geschikte woning terecht kunnen komen. Lefier doet niet aan de opstelling van passendheidscriteria. Hier is bewust voor gekozen. Er wordt dus alleen advies gegeven over de passendheid van de woning maar dit is niet bindend, de vrije keus voor een woning is hierbij van groter belang. De sociale voorraad van Lefier is eigenlijk te groot. Naar de toekomst is dit vooral van belang. De vraag naar sociale huurwoningen zal afnemen. Daarom wordt ook steeds vaker in het licht van dit principe het beleid gevoerd en worden soms minder woningen opgeleverd.

*De woningbouwcorporatie speelt een rol bij de verbetering van de doorstroming op de woningmarkt.*

Lefier speelt een rol in de bevordering van de doorstroming op de Groningse woningmarkt.:

- Aan de onderkant van de markt, met name voor jongeren wordt geprobeerd de overgang tussen een studentenwoning en een iets duurdere meer zelfstandige woning te bevorderen.
- Ontwikkelen van producten voor de doelgroep.
- De doorstroming binnen het huidige bestand te bevorderen.
- Daarnaast zijn er binnen het woningbestand vrije huur en koopwoningen beschikbaar.
- De kans om een goedkope woning te kopen.

Doorstroming dus vooral binnen de bestaande 'producten' die Lefier tot haar beschikking heeft. Een probleem is wel dat de duurdere huurwoningen een andere doelgroep aantrekken en minder zijn gericht op de doelgroep. Voor studenten is er de mogelijkheid om door te groeien, doordat er groeiproducten zijn.

*Huurprijsbeleid.*

Wanneer een woning vrijkomt wordt gekeken naar het bedrag dat de woning zou moeten opleveren voor Lefier. Hierbij is dit percentage gesteld op 80% van de waarde van de woning. Met behulp van dit bedrag wordt de hoogte van de huurprijs bepaald, daarbij wordt wel gekeken of de huurprijs die hieruit komt reëel is. Op deze manier wordt geprobeerd op het moment dat een huurwoning vrijkomt een meer marktconforme huurprijs te vragen.

*Scheefwonen is een probleem voor de woningbouwcorporatie.*

Voor Lefier is scheefwonen niet echt een probleem. Het standpunt is dat het juist positief is wanneer er ook bewoners in een wijk zijn met een hoger inkomen. De differentiatie die er hierdoor is in de wijken wordt omarmd. Daarom is het ook van belang dat in de wijken met sociale huurwoningen ook woningen staan en worden gebouwd in de koopsector. Het beleid

---

is dan ook dat er geen eenheidsworst mag ontstaan en er moet differentiatie zijn om de leefbaarheid in een wijk op peil te houden.

*Wij ondernemen actie (maatregelen) om scheefwonen aan te pakken en tegen te gaan en vertalen dit in ons beleid.*

Om bovenstaande redenen zijn er ook absoluut geen maatregelen die zich richten op scheefwonen. Lefier vindt het probleem niet zodanig dat het haar taak is om hier iets aan te doen. Een uitzondering hierop is het ontwikkelen van woningen, daarbij wordt gekeken naar welke vraag er op de markt is en welke behoefte er is binnen de doelgroep. Scheefwonen in de zin van goedkoop scheefwonen is een onderwerp waar Lefier totaal niet mee bezig is.

*Maatregelen gericht op scheefwonen (zie paragraaf 2.3.4 Mogelijke maatregelen).*

In paragraaf 2.3.4 komen een aantal maatregelen gericht op scheefwonen aan bod. Aan de hand van dit schema en de vier pijlers daarin is gekeken welke maatregelen er bij Lefier wel of juist niet worden genomen zij het niet specifiek gericht op scheefwonen.

Het voorkomen van instroom van hogere inkomens.

- Alleen door de opgelegde regelgeving, de inkomenstoets.

Het bevorderen van uitstroom van hogere inkomens.

- Alleen door nieuwe producten aan de hogere inkomens aan te bieden, die aansluiten bij het inkomen.

Het veranderen van de samenstelling van de woningvoorraad.

- Nieuwe woningen bouwen voor de doelgroep om mensen te verleiden uit hun woning te vertrekken. Er wordt onderzocht naar welke woningen behoefte is en voor deze doelgroep wordt gebouwd. Het is belangrijk om kopen te mengen met huren.

Het anders beprijzen van het woonaanbod in de huursector.

- Nieuw woningwaarderingstelsel: er wordt gekeken naar wat Lefier vindt dat zij moeten verdienen aan een woning (80%) en aan de hand hiervan wordt een huurprijs vastgesteld. Dit gebeurt wanneer de woning vrijkomt. Er wordt gekeken of het percentage van 80 procent reëel is om die meer marktconforme huurprijs te vragen. Er is dus prijsverhoging bij mutatie.

*De samenwerking met andere woningbouwcorporaties binnen de regio Groningen-Assen draagt bij aan de aanpak van scheefwonen.*

De samenwerking in regio Groningen-Assen op het gebied van scheefwonen zou wel mooi zijn maar is op dit moment geen sprake van. Het zou zinvoller zijn als de markten meer zouden samenvallen, op dit moment hebben de gebieden lang niet altijd met elkaar te maken. Het gaat hierin vaak alleen om woningbouwafspraken, het gaat dan over de aantallen. In theorie zal een samenwerking op dit punt mooi zijn, maar in de praktijk is dit nog niet aan de orde.

Scheefwonen is niet een ding voor Lefier. Het staat ook niet hoog op de agenda, andere zaken hebben op dit moment meer prioriteit. Daarom is dit ook niet een onderwerp voor maatregelen. In het beleid van Lefier is het onderwerp scheefwonen niet verwerkt.

## **De Huismeesters**

Het interview is gehouden met Dhr. H. Zaagman, hij is manager wonen en onderhoud bij De Huismeesters.

*Inschrijving/woningtoewijzing.*

Bij de inschrijving is een inkomenstoets verplicht, vanwege de vernieuwde Europese regelgeving. Voorheen was er geen inkomenstoets bij inschrijving bij De Huismeesters. In principe worden dus mensen gehuisvest met een inkomen onder de 33.614 euro. De resterende 10 procent biedt mogelijkheden om aan hogere inkomens woningen toe te wijzen,

---

maar ook daar zijn regels aan verbonden. De woonruimteverdeling is centraal geregeld met de corporaties en de gemeente Groningen (woningnet).

*De inschrijving/woningtoewijzing moet plaatsvinden aan de hand van de vernieuwde Europese regelgeving.*

Op de eerste stelling: De inschrijving/woningtoewijzing moet plaatsvinden aan de hand van de vernieuwde Europese regelgeving wordt als volgt gereageerd. Deze regelgeving moet niet leidend zijn voor het toewijzen van woningen. Daarvoor worden een aantal redenen gegeven, namelijk:

- Veel mensen vallen buiten de boot, een inkomen van rond of net boven de 33.614 euro zijn vaak de huishoudens die net niet kunnen kopen.
- Huishoudens zijn dan aangewezen op de vrije huur sector die voor hen onbetaalbaar is en vergelijkbaar is met de woonlasten van een hypotheek.
- Er is door de regelgeving ook geen uitdaging om voor een andere woning te kiezen binnen de huursector omdat dit niet mogelijk is.

De grens van de regelgeving ligt dus niet goed en moet volgens meneer Zaagman minimaal 10.000 euro hoger liggen. 90 % van de mensen die een woning krijgen toegewezen ligt al onder de inkomensgrens van 33.614 euro, de norm wordt dus wel gehaald. Het halen van de norm moet niet worden gezien als een te groot probleem.

*Wachlijsten/wachttijden.*

De wachttijd op een woning is 2/3 jaar. Het verminderen van wachlijsten valt niet binnen het beleid van De Huismeesters.

*De woningbouwcorporatie speelt een rol bij de verbetering van de doorstroming op de woningmarkt.*

De Huismeesters speelt een grote rol in de bevordering van de doorstroming op de woningmarkt waarop zij opereert, maar wordt daarin wel wat benadeeld door het stellen van bovenstaande grenzen. Wat vooral wordt gedaan is bouwen en het bestemmen van woningen voor de doelgroep. Grondgebonden woningen voor gezinnen bijvoorbeeld zijn schaars dus wordt daarvoor gebouwd. Daarnaast is een belangrijk punt dat doorstroming binnen de sociale huursector wordt gestimuleerd door voor doelgroepen te bouwen, hierbinnen zijn jongeren een belangrijke groep.

*Huurprijsbeleid.*

Bij het vaststellen van huurprijzen wordt gekeken naar de hoogte van de huurtoeslaggrens.

*Scheefwonen is een probleem voor de woningbouwcorporatie.*

Er is sprake van scheefwonen maar in hoeverre wordt geen onderzoek naar gedaan. Men. Zaagman vind scheefwonen niet problematisch vanwege het volgende:

- Er zijn mensen met een hoger inkomen nodig in een wijk.
- Er is een risico op eenzijdige samenstelling binnen woonwijken.
- Vermindering van de leefbaarheid binnen een wijk.

Scheefwonen is dus van belang om inkomenssegregatie tegen te gaan. De Huismeesters doet niet aan inkomenspolitiek, is alleen nu wel lichtelijk gedwongen door de Europese regelgeving. Er wordt dus ook alleen maar advies uitgebracht aan huishoudens voor wat betreft de verhouding tussen inkomen en huur. Als iemand een woning perse wil dan wordt dit niet tegengehouden of verbonden aan regelgeving. Keuzevrijheid is erg belangrijk. Geen inkomensafhankelijk huren, geen inkomenspolitiek door De Huismeesters. Het beleid is er niet op gericht om scheefwonen tegen te gaan. De keuzevrijheid staat voorop. Daarom is dit ook niet verwerkt in beleidsstukken.

---

*Wij ondernemen actie (maatregelen) om scheefwonen aan te pakken en tegen te gaan en vertalen dit in ons beleid.*

De Huismeesters vinden niet dat zij iets moeten doen aan bestrijding of voorkomen van scheefwonen. Wel wordt geprobeerd om mensen te verleiden om te verhuizen, door woningen voor de doelgroep aan te bieden, waarvan de huur dus vaak ook hoger is. De keus blijft liggen bij de bewoners of zij verhuizen of niet. Daarnaast kunnen zij niet zeggen dat huishoudens een woning moeten verlaten, de overheid zal dan een link moeten leggen tussen het inkomen en het verlaten van de sociale huursector. Er wordt wel advies uitgebracht aan huishoudens voor wat betreft de verhouding tussen inkomen en huur, maar dit is niet bindend. Door de opgelegde Europese regelgeving wordt wel verwacht dat scheefwonen zal verminderen, maar dit is geen doel van De Huismeesters op zich. Er wordt geen mogelijkheid gezien om mensen te verleiden om naar een duurdere woning te verhuizen, en dat willen ze ook niet. Tevens is er nauwelijks toestroom van hogere inkomens.

*Maatregelen gericht op scheefwonen (zie paragraaf 2.3.4 Mogelijke maatregelen).*

In paragraaf 2.3.4 komen een aantal maatregelen gericht op scheefwonen aan bod. Aan de hand van dit schema en de vier pijlers daarin is gekeken welke maatregelen er bij De Huismeesters wel of juist niet worden genomen zij het niet specifiek gericht op scheefwonen. De Huismeesters voert een aantal maatregelen uit die zich richten op scheefwonen.

Het voorkomen van instroom van hogere inkomens.

- Alleen door de opgelegde regelgeving, anders geen inkomenspolitiek.

Het bevorderen van uitstroom van hogere inkomens.

- Absoluut niet, geen bemoeienis met hogere inkomens binnen de sociale huur. Keuzevrijheid is belangrijk.

Het veranderen van de samenstelling van de woningvoorraad.

- Nieuwe woningen bouwen voor de doelgroep om mensen te verleiden uit hun woning te vertrekken. Daarbij vooral bouw van goedkope huur en koopwoningen voor jongeren en starters.

Het anders beprijzen van het woonaanbod in de huursector.

- Wanneer woningen vrijkomen wordt gekeken naar de locatie en de kwaliteit van de woning en een meer marktconforme huurprijs bepaald. Dit alles binnen de grenzen van de sociale huursector.

*De samenwerking met andere woningbouwcorporaties binnen de regio Groningen-Assen draagt bij aan de aanpak van scheefwonen.*

Binnen de regio Groningen-Assen is bestrijding/aanpak van scheefwonen geen onderdeel van beleid. Het gaat meer om het aantal woningen dat gebouwd moet worden. Ook wordt gekeken naar de vraag voor welke doelgroep moet worden gebouwd. Dit heeft dus wel iets te maken met doorstroming en scheefwonen.

Concluderend kan worden gesteld dat De Huismeesters scheefwonen niet ziet als een probleem/issue. Er is geen beleid voor en wordt niet actief bestreden, wel is het bevorderen van doorstroming een taak van De Huismeesters. Keuzevrijheid staat hoog in het vaandel en aan inkomenspolitiek wordt absoluut niet gedaan, afgezien van de door de overheid opgelegde regelgeving.

## **Nijestee**

Het interview is gehouden met Dhr. P.G Euwema, hij is directeur woondiensten bij Nijestee.

*Inschrijving/woningtoewijzing.*

De inschrijving bij Nijestee verloopt alleen via woningnet, tezamen met de andere woningbouwcorporaties in Groningen. De toewijzing vindt plaats aan de hand van een puntensysteem, hierbij zijn er inschrijfpunten en woonduurpunten. Per maand inschrijfduur

---

krijgt men 1 punt en als men ingeschreven staat voor een woning van één van de Groninger corporaties komt hier nog een halve punt per maand bij. Dit is om de doorstroming binnen de huursector te bevorderen. Daarnaast is er voorrang voor wijkvernieuwingsurgenten en kwetsbare personen. Deze groepen krijgen samen met de normale urgenten een zodanig aantal punten dat zij als eerste eindigen als zij op een woning reageren. Dit werkt goed omdat mensen zelf willen en kunnen zoeken. Urgenten moeten binnen 3 maand een woning accepteren. Eens per week komen er nieuwe woningen beschikbaar op woningnet en binnen een half jaar zal dit gaan naar dagelijkse verversing van het woningaanbod.

*De inschrijving/woningtoewijzing moet plaatsvinden aan de hand van de vernieuwde Europese regelgeving.*

In 2011 is bij Nijestee 99.5 % van de woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot 33.614 euro. Desondanks wordt de gehanteerde grens door de corporatie sterk afgekeurd. Dit om de reden dat de maatregel op de Groninger woningmarkt weinig tot geen invloed heeft, de woningmarkt is niet zodanig dat de maatregel effect heeft. Ook voor de invoering van deze wetgeving keek Nijestee al naar het inkomen bij toewijzing en voldeed men aan de 90 % norm. Het is geen probleem om aan de maatregel te voldoen het brengt alleen veel bureaucratie en kosten met zich mee. Het probleem is er niet, de maatregel lost dus ook niks op maar kost alleen geld. Nijestee heeft juist een aantal jaren geleden bijna alle regels afgeschaft omdat zij de filosofie hebben dat mensen zelf erg goed in staat zijn om passende huisvesting te vinden. Passend in de zin van omstandigheden. De kosten voor huisvesten die zij zelf willen betalen moeten zij ook zelf kunnen bepalen. Daarnaast is de gedachte dat regels die niet nodig zijn moeilijk zijn uit te leggen en dat de relatie van de huurder met de corporatie hierdoor alleen maar verslechterd. Door de vernieuwde regelgeving bestaat een groot deel van het eerste contact met Nijestee uit het controleren van inkomensgegevens. De vernieuwde Europese regelgeving wordt ondanks dat er wel aan wordt voldaan dus gezien als iets negatiefs waartoe Nijestee wordt gedwongen. De gehanteerde grens wordt niet als problematisch gezien en levert geen problemen op. Dit zou voor de gehele regio moeten gelden. Voor woningzoekenden lijkt de grens ook geen probleem, van de 30.000 die er zijn is er maar door 1 een klacht over ingediend. Generieke regelgeving wordt gezien als ongeschikt omdat een woningmarkt heel sterk lokaal bepaald is.

*Wachlijsten/wachttijden.*

De wachttijd op een woning hangt af van een groot aantal factoren:

- Het verschil tussen mensen die alleen staan ingeschreven en actief woningzoekenden. (2400 van de 30.000).
- Het ligt aan het type woningzoekende, vooral voor grotere gezinnen is het moeilijker een woning te vinden.
- Mensen schrijven zich in om punten op te bouwen.
- De ene wijk is meer geliefd als de andere wijk.

De gemiddelde wachttijd is 6 jaar maar dit cijfer is moeilijk eenduidig uit te leggen.

*De woningbouwcorporatie speelt een rol bij de verbetering van de doorstroming op de woningmarkt.*

Qua doorstroming speelt Nijestee vooral een rol aan de aanbodkant van de woningmarkt. Het is hierbij wel erg lastig om goed te kunnen bepalen wat er gebouwd moet worden omdat er vaak onduidelijkheid is over de ontwikkeling van de vraag in de toekomst. Voor Nijestee houdt het beleid voor de doorstroming het volgende in:

- Kijken naar de doelgroep (naar eigen mening en door de overheid bepaald).
- Vooral bouw van goedkopere huurwoningen, minder vrije sector huur en koopwoningen.
- Daarnaast vooral bouw van jongerenwoningen.

---

De doorstroming wordt dus vooral bevorderd door het bijbouwen. Hierbij richt Nijestee zich op de doelgroep en met name die groep waar veel vraag is naar woningen (jongeren-, eengezinswoningen). Hierbij gaat het vooral om kwalitatief bouwen en niet kwantitatief omdat Groningen nog nauwelijks groeit. Ook wordt steeds meer geïnvesteerd in bestaande bouw.

#### *Huurprijsbeleid.*

Het is de doelstelling van Nijestee om 90% van de huurwoningen in de sociale sector te laten vallen. Wanneer een woning vrijkomt wordt gekeken of een stijging van de huurprijs mogelijk is en de woning dan zo nodig in de vrije huursector valt. Nijestee wil absoluut geen onderscheid tussen de huurprijs van een woning voor hogere en lagere inkomens (twee huurprijzen).

#### *Scheefwonen is een probleem voor de woningbouwcorporatie.*

Scheefwonen wordt bij Nijestee aangeduid als een zegen, en is een relatief klein probleem voor de corporatie. Het aandeel scheefwonen dat er is zijn ze blij mee omdat in Groningen veel eenzijdige wijken zijn met één type woning en daaruit volgend ook één type bewoners. Dit is geen gewenste situatie daarom wordt gestreefd naar meer gemixte/gemengde wijken. Dit vanwege het feit dat wanneer rijkdom dichterbij is dit mensen motiveert om daar ook naar te streven. Daarnaast wordt scheefwonen als iets goeds gezien omdat het zorgt voor een gemengde bevolking wat weer ten goede komt aan de voorzieningen en leefbaarheid in een wijk. Dit wordt ook geprobeerd te bereiken door sloop en vervolgens het vervangen met duurdere woningen. Met scheefwonen bereik je eigenlijk hetzelfde effect zonder dat daar iets voor gedaan hoeft te worden. Scheefwonen wordt gezien als de goedkoopste manier van wijkvernieuwing en daar moet je er zuinig op zijn. Een aantal argumenten tegen scheefwonen wordt weerlegd. Het feit dat het veel geld zou kosten: er wordt geen huurtoeslag aan deze bewoners verstrekt en het slopen en vervolgens vervangen met duurdere woningen kost meer geld. Woningen worden bezet gehouden door de doelgroep: de doelgroep komt in Groningen al aan zijn trekken er zijn veel meer sociale huurwoningen dan dat er mensen zijn die behoren tot de doelgroep ervan.

#### *Wij ondernemen actie (maatregelen) om scheefwonen aan te pakken en tegen te gaan en vertalen dit in ons beleid.*

Bovenstaand verhaal heeft er dan ook voor gezorgd dat Nijestee geen maatregelen heeft die zich richten op de aanpak of het voorkomen van scheefwonen. Aan de keuzevrijheid van mensen wordt door Nijestee grote waarde gehecht. Het is niet aan de orde om voor mensen te bepalen, wanneer hun inkomen stijgt, waar ze moeten wonen en voor welke prijs. Daarnaast ziet de corporatie zichzelf niet als overheid en doet dus niet aan inkomenspolitiek. Als de overheid iets in die richting zou willen zou dat volgens Nijestee moeten gaan via de belasting.

#### *Maatregelen gericht op scheefwonen (zie paragraaf 2.3.4 Mogelijke maatregelen).*

In paragraaf 2.3.4 komen een aantal maatregelen gericht op scheefwonen aan bod. Aan de hand van dit schema en de vier pijlers daarin is gekeken welke maatregelen er bij Nijestee wel of juist niet worden genomen zij het niet specifiek gericht op scheefwonen.

Het voorkomen van instroom van hogere inkomens.

- Alleen door de wettelijke regelgeving die aan de woningbouwcorporatie is opgelegd. Wordt gezien als onnodige regelgeving. Bovendien ontstaat scheefwonen vaak niet op dit moment maar pas wanneer men al huurt.

Het bevorderen van uitstroom van hogere inkomens.

- Absoluut niet, keuzevrijheid is belangrijk.

Het veranderen van de samenstelling van de woningvoorraad.

- Het bijbouwen van woningen voor de doelgroep. Vooral ook gericht op kwaliteit, waarbij wordt gekeken naar de vraag.

Het anders beprijsen van het woonaanbod in de huursector.

---

- Doelstelling is dat 90% van de huurwoningen in de sociale sector moet vallen. Er wordt wel steeds meer gekeken dat wanneer de woning dat toelaat de huurprijs kan stijgen en dan zo nodig in de vrije huursector valt. Een aanpassing van de huurprijs vindt plaats wanneer de woning vrijkomt.

*De samenwerking met andere woningbouwcorporaties binnen de regio Groningen-Assen draagt bij aan de aanpak van scheefwonen.*

De samenwerking binnen de regio Groningen-Assen betekent weinig voor het scheefwonen en voor de corporatie überhaupt. Het komt vooral neer op goede bedoelingen en woningbouwaantallen die leuk staan maar niet worden gehaald.

Samenvattend komt het erop neer dat Nijestee scheefwonen juist als een positief fenomeen ziet. Hieruit vloeit voort dat de corporatie geen maatregelen neemt om er iets aan te doen. Daarnaast zijn er andere prioriteiten en ziet Nijestee het niet als haar taak om er iets aan te doen.

### **Actium**

Het interview is gehouden met Mevr. D. Rotman, zij is beleidsmedewerker wonen bij Actium.

*Inschrijving/woningtoewijzing.*

Inschrijving vindt bij Actium plaats via internet. Dit verloopt ook nooit zonder intakegesprek. In principe zijn er geen eisen die worden gesteld bij inschrijving, iedereen kan zich inschrijven. Wel wordt bij inschrijving erop gewezen dat er sprake is van een inkomensgrens. Bij Actium hebben ze deze grens opgetrokken van de 33.614 euro naar 38.000 euro. Woningen worden toegewezen aan de hand van inschrijftijd. Er worden een aantal uitzonderingen gemaakt wanneer woningen slecht worden verhuurd is het mogelijk dat huishoudens met een inkomen boven de 38.000 euro hierin terecht komen. Huishoudens met een inkomen boven de 38.000 euro kunnen zich ook inschrijven bij Actium, alleen kunnen dan alleen terecht in een geliberaliseerde huurwoning.

*De inschrijving/woningtoewijzing moet plaatsvinden aan de hand van de vernieuwde Europese regelgeving.*

Bij Actium hebben ze zoals opgemerkt de wettelijke grens van 33.614 euro opgetrokken naar 38.000 euro. Actium wil zich namelijk vooral ook richten op middeninkomens, deze verdienen ook een plek binnen de sociale huurwoningenmarkt. Er wordt ook gemeten of deze grens wordt overschreden en dit is niet het geval. In 2011 is 92.8 procent van de woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de 33.614 euro. Zoals het nu lijkt is het dus ook mogelijk voor Actium om de grens van 38.000 euro te blijven hanteren, wat ook gebeurt. De grens van 38.000 euro is gekozen omdat de grens die is opgelegd door de vernieuwde regelgeving te laag ligt. Dit is merkbaar doordat sinds de grens is gesteld het aantal verhuizingen drastisch is gedaald. Er wordt vaak opgemerkt dat mensen geen woning kunnen krijgen omdat hun inkomen te hoog is voor de sociale huursector en dat daarom niet wordt verhuisd. De vernieuwde Europese regelgeving wordt totaal niet gezien als een kans om scheefwonen aan te pakken. Reden is dat het erg makkelijk is om onder deze regels uit te komen. Zo kan men in zijn eentje een woning krijgen en vervolgens de volgende maand gaan samenwonen waardoor het inkomen boven de 33.614 euro uitkomt en hier is niks aan te doen. Huurders weten dit, en het aantal huurders dat hiervan profiteert stijgt.

*Wachlijsten/wachttijden.*

Woningzoekenden staan gemiddeld 2.5 jaar ingeschreven, dit getal is het gemiddelde bij toewijzing. Voor alle woningzoekenden geldt dat ze gemiddeld 4 jaar staan ingeschreven. Er worden door Actium op dit moment geen acties ondernomen om de wachtlijst te verminderen. Wel wordt er inzichtelijk gemaakt hoe die wachtlijst eruit ziet. Dit houdt in dat wordt gekeken naar welke woningen er vooral gezocht wordt.



---

*De woningbouwcorporatie speelt een rol bij de verbetering van de doorstroming op de woningmarkt.*

Om de doorstroming te bevorderen zijn er geen bijzondere maatregelen. Wel worden woningen gebouwd voor de doelgroep om dynamiek op de markt te krijgen. Het bevorderen van het verhuizen is in het verleden wel geprobeerd in de vorm van een klusbon. Dit bleek financieel niet haalbaar en daarom is hiermee gestopt. Vooral van belang is het om goedkope en geschikte huurwoningen te bouwen voor de doelgroep. Het bouwen van woningen heeft tot doel om doorstroming te bevorderen. Het is ook merkbaar dat mensen naar een kwalitatief betere woning willen verhuizen en dit ook doen naar de nieuwbouw die Actium produceert. Bij herstructurering wanneer huishoudens verplicht zijn om te verhuizen, hoeft niet te worden voldaan aan de 38.000 euro norm. Dit heeft tot gevolg dat verhuizen meer in trek is. Het kwijtraken van sociale huurwoningen is geen probleem, geliberaliseerde huurwoningen zijn moeilijk vol te krijgen en tevens loopt de verkoop van woningen terug. Zelfs wanneer sprake is van sociale koop zijn mensen op dit moment terughoudend. Dit heeft tot gevolg dat woningen voor verkoop nu verhuurd worden en dat het uitbesteden van het verkopen van woningen aan makelaars is gestopt en eigen makelaars in dienst zijn genomen.

*Huurprijsbeleid.*

Recentelijk is huurprijsbeleid ingevoerd. De verschillen tussen de marktprijs en de daadwerkelijke huurprijs zijn veel te groot en worden ook steeds groter. Dit maakt de overstap naar een andere woning ook steeds moeilijker. Daarom probeert Actium de huurwoningen wel zoveel mogelijk naar de marktprijs toe te brengen. Daarbij moeten de huurwoningen wel sociaal betaalbaar blijven en dus onder de liberalisatiegrens blijven. Op het moment dat iemand de woning verlaat worden huren geharmoniseerd.

*Scheefwonen is een probleem voor de woningbouwcorporatie.*

Een beeld van scheefwonen heeft Actium op dit moment niet omdat zij niet beschikken over de gegevens van de inkomens van de huidige huurders. Het probleem is wel aanwezig en Actium wil hier ook zeker iets aan doen. Scheefwonen kan goed zijn voor de gemengde samenstelling van een wijk maar wanneer men zelfstandig in zijn woning kan voorzien dan zijn lage huren onrechtvaardig volgens Actium. Het vormt voor Actium op dit moment vooral een probleem dat er weinig mogelijkheden zijn om scheefwonen aan te pakken, en daarom is er het verlangen naar overheidsbeleid op dit gebied zodat er iets aan kan worden gedaan.

*Wij ondernemen actie (maatregelen) om scheefwonen aan te pakken en tegen te gaan en vertalen dit in ons beleid.*

De inkomensgrens bij de inschrijving voor een woning van Actium is een maatregel die zich richt op het probleem scheefwonen. Tevens wordt, ook al voor de invoering van deze inkomensgrens, gekeken naar de passendheid van de hoogte van de huur bij het inkomen. Er wordt dus een vergelijking gemaakt tussen de hoogte van het inkomen en de hoogte van de huur. Dit wordt vooral gedaan om te voorkomen dat huishoudens niet in de problemen komen met de betaling van de woonlasten. Behalve deze maatregelen is er volgens Actium weinig ruimte om scheefwonen te bestrijden. Als mogelijkheid wordt wel gezien het verleiden van mensen om hun woning te verlaten door woningen bij te bouwen. Er wordt vooral geprobeerd ze te verleiden om te verhuizen naar een duurdere huurwoning of een koopwoning. Er is daarnaast geen juridische basis om mensen uit hun woning te jagen. Probleem is ook dat het inkomen na de toewijzing niet meer wordt gecontroleerd en daar dus ook geen mogelijkheden zijn. Huurders krijgen wel voorrang bij nieuwbouw. Recentelijk zijn maatregelen genomen om de huurprijzen meer marktconform te krijgen.

---

*Maatregelen gericht op scheefwonen (zie paragraaf 2.3.4 Mogelijke maatregelen).*

In paragraaf 2.3.4 komen een aantal maatregelen gericht op scheefwonen aan bod. Aan de hand van dit schema en de vier pijlers daarin is gekeken welke maatregelen er bij Actium wel of juist niet worden genomen zij het niet specifiek gericht op scheefwonen.

Het voorkomen van instroom van hogere inkomens.

- Alleen door de opgelegde regelgeving, maar de grens is opgehoogd naar 38.000 euro.

Het bevorderen van uitstroom van hogere inkomens.

- Absoluut niet, geen bemoeienis met hogere inkomens binnen de sociale huur. Daarnaast zijn hier geen juridische mogelijkheden voor.

Het veranderen van de samenstelling van de woningvoorraad.

- Het bouwen van goedkope en geschikte huurwoningen voor de doelgroep.

Het anders beprijzen van het woonaanbod in de huursector.

- De prijzen worden zo veel mogelijk geprijsd richting de markthuurl, met een maximum dat ligt op de liberalisatiegrens.

*De samenwerking met andere woningbouwcorporaties binnen de regio Groningen-Assen draagt bij aan de aanpak van scheefwonen.*

De samenwerking met de regio Groningen-Assen betekent niks voor scheefwonen. Er worden hier twee redenen voor genoemd, de cijfers over scheefwonen zijn niet bekend en al zouden ze bekend zijn dan is er juridisch weinig aan te doen. Het gaat vooral over het bijbouwen van woningen, waarmee scheefwonen niet wordt voorkomen.

Samenvattend komt het er op neer dat Actium op dit moment niet veel doet met het probleem scheefwonen. Het is wel degelijk aan de hand maar Actium ziet de mogelijkheden niet om er iets aan te doen. Daarnaast is het zo dat andere zaken op dit moment meer aandacht vragen en prioriteit hebben. Ze willen aandacht geven aan zaken waarop zij op dit moment wel invloed hebben. Wet en regelgeving op dit gebied wordt wel gevolgd omdat de corporatie er wel degelijk wat aan zou willen doen. Vrije vestiging is belangrijk maar wanneer men zelfstandig in zijn woning kan voorzien dan zijn lage huren onrechtvaardig. Scheefwonen kan goed zijn voor een wijk omdat dit de gemengde samenstelling binnen een wijk bevordert.

## **Wold en Waard**

Het interview is gehouden met Dhr. R. Muller, hij is manager woondiensten bij Wold en Waard.

*Inschrijving/woningtoewijzing.*

Wold en Waard werkt met een distributiemodel. Om voor een woning in aanmerking te komen moet men ingeschreven staan als woningzoekende. Voor de inschrijving wordt geen inschrijfgeld gevraagd, en de inschrijving is geldig voor een jaar. Bij verlenging wordt verwacht dat de woningzoekende informatie terugstuurt naar de woningbouwcorporatie. Bij inschrijving worden geen eisen gesteld aan de woningzoekende, behalve de leeftijdsgrens van 18 jaar. Er wordt ook inzage gevraagd in het inkomen van iemand. Toewijzing vindt plaats op de volgende manier. Wanneer een woning vrijkomt wordt gekeken in het bestand van woningzoekenden wie voor de woning in aanmerking wil komen. Wold en Waard zoekt dus aan de hand van de eisen van de woningzoekenden een woning die bij de eisen past. Er wordt dus gekeken naar de passendheid van de woning. Daarnaast is ook de inschrijfduur van belang. Passendheid en rangorde bepalen de woningtoewijzing door Wold en Waard. Er wordt bij passendheid van de woning niet gekeken naar de hoogte van inkomen ten opzichte van de huurprijs.

---

*De inschrijving/woningtoewijzing moet plaatsvinden aan de hand van de vernieuwde Europese regelgeving.*

De vernieuwde regelgeving wordt door Wold en Waard nog niet toegepast. In 2011 heeft de corporatie woningen gewoon toegewezen en niet gekeken naar de inkomensgrens van €33.614. Het bepalen van deze grens ziet Wold en Waard als een politieke keus waarop geen invloed is. De grens zou wat de corporatie betreft wel hoger mogen liggen vanwege het feit dat huishoudens die net boven deze grens liggen in de regio weinig andere keus hebben, er is nauwelijks vrij sector huur en kopen is ook lastig voor deze groep. Wold en Waard zal uiteindelijk wel wat moeten gaan doen, omdat in 2011 de grens van 90% net niet is gehaald. In 2012 zal dit gecompenseerd moeten worden. Wold en Waard heeft nog niet vastgesteld op welke hoogte de grens voor toewijzing zal komen te liggen en of deze gelijk zal vallen met de vernieuwde regelgeving. Als deze grens is vastgesteld zal er nog steeds een probleem blijven omdat er dan woningzoekenden buiten de boot zullen vallen.

*Wachtlijsten/wachttijden.*

Over wachtlijsten/tijden is weinig algemeen op te merken. De corporatie heeft bezit in 34 dorpen en op elke locatie is de wachttijd anders. Wel is het zo dat naarmate de afstand tot het centrum toeneemt de wachttijd afneemt, hoe dichterbij het centrum hoe langer de wachttijd op een woning is. Als wordt gekeken naar het aanbod van woningen en de wachttijd erop lijkt de voorraad voldoende te zijn, misschien zelfs teveel.

*De woningbouwcorporatie speelt een rol bij de verbetering van de doorstroming op de woningmarkt.*

Doorstroming wordt vooral bevorderd door het bijbouwen van woningen. Dit komt in het beleid neer op prestatieafspraken voor het bijbouwen van woningen voor de doelgroep. Hierbij gaat het om het aantal bij te bouwen woningen. Dit gaat niet alleen over huurwoningen maar ook over het bouwen van koopwoningen.

*Huurprijsbeleid.*

Er wordt door Wold en Waard aan huurprijsbeleid gedaan, de corporatie werkt met streefhuren. Het huurbeleid richt zich op het stijgen van huren. Op het moment dat een woning vrijkomt wordt de huur opnieuw vastgesteld.

*Scheefwonen is een probleem voor de woningbouwcorporatie.*

Het aantal scheefwoners is voor Wold en Waard onbekend omdat gegevens over de inkomens van de huurders niet beschikbaar zijn. Het inkomen is alleen bekend wanneer de huurder op zoek is naar een woning en dus ingeschreven staat. Scheefwonen heeft voordelen en dan met name het feit dat het zorgt voor een gemengde samenstelling van wijken. Wold en Waard streeft er dan ook absoluut niet naar om buurten/wijken te laten ontstaan waar alle huishoudens een inkomen op hetzelfde niveau hebben.

*Wij ondernemen actie (maatregelen) om scheefwonen aan te pakken en tegen te gaan en vertalen dit in ons beleid.*

Omdat het inkomen van huurders onbekend is kunnen er ook geen maatregelen worden genomen om het scheefwonen te beïnvloeden. Het voorkomen van instroom van hogere inkomens is niet aan bod bij Wold en Waard. De Europese regelgeving wordt nog niet gehanteerd maar zal in de loop van dit jaar wel worden ingevoerd. Daarbij staat nog niet vast op welke hoogte de grens zal komen te liggen. De uitstroom van inkomens wordt op geen enkele manier bevorderd. Wel wordt bij nieuwbouw de kwaliteit van woningen op een hoger niveau getild. Op deze manier zouden huishoudens met een hoger inkomen kunnen worden verleid tot een andere woning, maar hiervoor worden deze bijgebouwde woningen niet speciaal gereserveerd. Er wordt alleen bijgebouwd voor de doelgroep van de corporatie. Woningen worden bijgebouwd op basis van de marktvraag, niet op basis van de

---

inkomenspositie van woningzoekenden. Wanneer een inkomensgrens wordt ingevoerd zal een deel van de wachtlijst niet meer bediend kunnen worden.

*Maatregelen gericht op scheefwonen (zie paragraaf 2.3.4 Mogelijke maatregelen).*

In paragraaf 2.3.4 komen een aantal maatregelen gericht op scheefwonen aan bod. Aan de hand van dit schema en de vier pijlers daarin is gekeken welke maatregelen er bij Wold en Waard wel of juist niet worden genomen zij het niet specifiek gericht op scheefwonen.

Het voorkomen van instroom van hogere inkomens.

- Niet, ook de vernieuwde regelgeving wordt (nog) niet toegepast.

Het bevorderen van uitstroom van hogere inkomens.

- Absoluut niet, keuzevrijheid is belangrijk.

Het veranderen van de samenstelling van de woningvoorraad.

- Het bijbouwen van woningen voor de doelgroep. Er wordt gekeken naar de vraag naar huurwoningen.

Het anders beprijzen van het woonaanbod in de huursector.

- Op het moment dat een woning vrijkomt wordt de huur opnieuw vastgesteld, daarbij wordt gewerkt met streefhuren.

*De samenwerking met andere woningbouwcorporaties binnen de regio Groningen-Assen draagt bij aan de aanpak van scheefwonen.*

De regio Groningen-Assen heeft geen invloed op het beleid gericht op scheefwonen.

Samengevat komt het erop neer dat scheefwonen voor Wold en Waard op dit moment geen thema is. Wel zal dit in de toekomst kunnen veranderen, wanneer er inzicht is in de inkomens van de huurders. Omdat dit inzicht er nu nog niet is wordt er ook niks gedaan om scheefwonen te beïnvloeden.

### **Steelande wonen**

Het interview is gehouden met Dhr. B. Munneke de directeur-bestuurder van Steelande wonen, de corporatie die recentelijk is ontstaan door de fusie van Woonstade en Talma. Bij Steelande wordt het goed gevonden om een woningbouwcorporatie kleinschalig te houden en hierbij is van belang dat de prestaties van de corporatie hierdoor niet in het geding komen. De markt waarop zij opereert is zodanig dat weinig wordt bijgebouwd voor de doelgroep en dat wordt verwacht dat de komende vijf jaar de bouwproductie miniem zal zijn. De verkoop van woningen ligt ook op een zeer laag niveau. Steelande opereert dus op een weinig dynamische markt en dit zorgt ervoor dat Steelande zich veelal richt op het beheer. Door de recente fusie wordt geprobeerd het beleid breder te trekken als alleen de beheertaak.

*Inschrijving/woningtoewijzing.*

De woningtoewijzing is door de fusie nog niet gelijk getrokken. In de stad Groningen (voormalig Woonstade) verloopt inschrijving en woningtoewijzing via woningnet. In Hoogezand-Sappemeer verloopt dit via een ander systeem. Het toewijzen vindt plaats op basis van leefstijl. Na de inschrijving vindt een verplicht gesprek plaats waarmee de inschrijving pas definitief wordt. In dit gesprek wordt geïnformeerd naar de leefstijl van mensen, aan de hand hiervan kan worden beoordeeld of een bepaalde woning past bij de persoon. De toewijzing vindt plaats aan de hand van punten in combinatie met leefstijlfactoren. Dit hangt samen met de kenmerken van de woningmarkt waarop Steelande opereert. Er is sprake van een industriegemeente, met een aantal probleemgebieden. Een aanzienlijk deel van de bevolking van Hoogezand-Sappemeer bestaat uit lagere inkomens/minderheden. In het verleden is er een gebrek geweest aan sociale cohesie door een zeer hoge mutatiegraad. Bij de toewijzing van woningen wordt ook gekeken naar de afkomst van de huishoudens die vertrekken, daarbij is het wenselijk dat het huishouden dat de woning krijgt toegewezen van dezelfde afkomst is. Er wordt specifiek gekeken naar de

---

situatie, die moet 'bijpassend' zijn. Steelande ziet zichzelf als een partij die meebouwt aan de maatschappij. Dus gaan ze niet blindelings op punten af. Ook is het belangrijk dat niemand wordt afgewezen en buiten de boot valt.

*De inschrijving/woningtoewijzing moet plaatsvinden aan de hand van de vernieuwde Europese regelgeving.*

De vernieuwde Europese regelgeving is niet van invloed op het toewijzingsbeleid. Steelande richt zich al op deze doelgroep omdat het grootste gedeelte hieronder valt en dit de kerntaak is van de corporatie. De sociale wijkopbouw heeft prioriteit boven het voldoen aan de opgelegde Europese regelgeving. De normen die worden gesteld zijn hierbij niet van belang, als wordt bijgedragen aan de sociale cohesie binnen een wijk. Een ideale wijk bestaat uit een afspiegeling van de samenleving en dus ook uit huishoudens met verschillende inkomens. Hier werkt de vernieuwde regelgeving niet aan mee. Voor wat betreft de vernieuwde regelgeving ligt voor Steelande het aantal toewijzingen onder de 33.614 euro al jaren boven de 90 procent, namelijk rond de 92/93 procent. Het voldoen aan de vernieuwde regelgeving is dus geen probleem.

*Wachtlijsten/wachttijden.*

De wachtlijsten bij Steelande zijn sterk locatie-afhankelijk. Voor gezinnen is de wachttijd gemiddeld 2/2.5 jaar. Op bepaalde plaatsen heb je binnen een paar maand een woning, andere plekken hebben een wachttijd van meer dan 5 jaar.

*De woningbouwcorporatie speelt een rol bij de verbetering van de doorstroming op de woningmarkt.*

Het bevorderen van de doorstroming is voor Steelande geen prioriteit. In de regio is nauwelijks ruimte voor doorstroming omdat de bewoners lagere inkomens hebben en dus veelal zijn aangewezen op de sociale huursector. Het verkopen van woningen door Steelande gebeurt dan ook maar zelden. Daarnaast zorgt de huidige economische situatie ervoor dat veel huishoudens terughoudend zijn om carrière te maken op de woningmarkt. Wel is het voor Steelande van belang om kwaliteit van woningen te waarborgen. Aan het bevorderen van de doorstroming wordt weinig gedaan gezien het feit dat er op de markt voldoende voorraad is en er zelfs sprake is van leegstand. Doorstroming binnen de huursector is laag, vooral gezien het feit dat het hogere huursegment moeilijk te bereiken is door de huidige inwoners van het werkgebied van woningbouwcorporatie Steelande. Ook het verkopen van woningen binnen de sociale huursector is weinig succesvol. Het aantal mensen dat afhankelijk is van een relatief laag inkomen is groot in het gebied waar zij opereren, en dat heeft dus ook zijn weerslag op de doorstroming en dus de woningmarkt in het gebied.

*Huurprijsbeleid.*

Het huurprijsbeleid richt zich op het zo laag mogelijk te houden van de huren, ook weer in verband met de lokale situatie. Er is een grote groep mensen afhankelijk van huursubsidie en een groot deel leeft van alleen een uitkering. De huurontwikkeling verloopt zo kalm als mogelijk, mede vanwege het feit dat het bezit van de corporatie vrij jong is en gemiddeld vrij duur is. Alleen bij vervangende nieuwbouw wanneer een kwaliteitsverbetering wordt gemaakt kan een hogere huurprijs worden gevraagd.

*Scheefwonen is een probleem voor de woningbouwcorporatie.*

Scheefwonen is prima en moet er zelf zijn om de afspiegeling van de samenleving in een wijk te kunnen bereiken. Scheefheidsbestrijding is voor Steelande dan ook absoluut niet aan de orde. Vooral de richting van verplicht verhuizen wordt verafschuwd. Wel mag inkomensafhankelijk beprijzen plaatsvinden. De stelling van de heer Munneke is dan ook: Scheefheid moet je niet bestrijden maar koesteren. Inkomenspolitiek is voor Steelande dan ook geen onderdeel van beleid.

---

*Wij ondernemen actie (maatregelen) om scheefwonen aan te pakken en tegen te gaan en vertalen dit in ons beleid.*

Bovenstaande visie geeft al aan dat maatregelen die zich richten op scheefwonen niet aan de orde zijn voor Steelande wonen.

*Maatregelen gericht op scheefwonen (zie paragraaf 2.3.4 Mogelijke maatregelen).*

In paragraaf 2.3.4 komen een aantal maatregelen gericht op scheefwonen aan bod. Aan de hand van dit schema en de vier pijlers daarin is gekeken welke maatregelen er bij Steelande wel of juist niet worden genomen zij het niet specifiek gericht op scheefwonen.

Het voorkomen van instroom van hogere inkomens.

- Alleen door de opgelegde regelgeving, anders geen inkomenspolitiek.

Het bevorderen van uitstroom van hogere inkomens.

- Absoluut niet, geen bemoeienis met hogere inkomens binnen de sociale huur. Liever juist de aanwezigheid van hogere inkomens in de wijken. Keuzevrijheid is belangrijk.

Het veranderen van de samenstelling van de woningvoorraad.

- Vervangende woningbouw die vooral kwalitatief beter is. Het bijbouwen van woningen wordt in de nabije toekomst niet verwacht.

Het anders beprijzen van het woonaanbod in de huursector.

- De prijzen worden zo laag mogelijk gehouden en stijgen maar zeer beperkt wanneer er kwaliteitsverbetering is.

*De samenwerking met andere woningbouwcorporaties binnen de regio Groningen-Assen draagt bij aan de aanpak van scheefwonen.*

De regio Groningen-Assen speelt wat betreft scheefwonen geen rol. De samenwerking komt vooral neer op informeren. Het gaat daar vooral over afspraken gericht op de woningbouwopgave. Deze aantallen lijken ook erg optimistisch omdat overheden zich graag richten op ontwikkeling.

Samenvattend komt het erop neer dat Steelande zich vooral inzet voor de oorspronkelijke doelgroep. Op de markt waar zij opereert is van scheefwonen nauwelijks sprake. Scheefwonen wordt daarentegen juist toegejuicht omdat het de segregatie tegen gaat. De wijk moet een afspiegeling zijn van de samenleving en scheefwonen is hierbij juist van belang. Scheefheid moet je niet bestrijden maar koesteren. Er zijn dus ook geen maatregelen gericht op scheefwonen. Inkomenspolitiek is niet aan de orde en de keuzevrijheid staat in een hoog vaandel. Mensen wegjagen uit een buurt is uit den boze.

### **Stichting Eelder Woningbouw**

Het interview is gehouden met Dhr. F.J.M. Schrijver, hij is hoofd woondiensten bij Stichting Eelder Woningbouw.

*Inschrijving/woningtoewijzing.*

In principe iedereen van 18 jaar of ouder kan zich inschrijven bij Stichting Eelder Woningbouw. Tot 26 jaar krijgt iedereen bij inschrijving één punt per jaar, wat neerkomt op een maximum van 9 punten. Iedereen van boven de 26 jaar die zich inschrijft krijgt 9 punten bij inschrijving. Vervolgens voor elke maand dat zij ingeschreven zijn komt er een punt bij. Als je ingeschreven bent kan men reageren op woningen en degene met de meeste punten krijgt in principe de woning. Hier wordt vanaf geweken wanneer sprake is van urgentie en daarnaast zijn er de statushouders, doelgroepen die de gemeente moet huisvesten. Daarnaast is het zo dat als de woning niet goed past bij de situatie er aftrek van punten plaats vindt. Er wordt dus iets gedaan om te sturen op passendheid maar dit heeft niet altijd het gewenste effect.

---

*De inschrijving/woningtoewijzing moet plaatsvinden aan de hand van de vernieuwde Europese regelgeving.*

Bij inschrijving wordt gekeken naar de eis van de vernieuwde regelgeving, de 33.614 euro. De vernieuwde Europese regelgeving wordt door Stichting Eelder Woningbouw gezien als een slechte maatregel. Er is een groep met een inkomen tot 45.000 euro die hierdoor buiten de boot valt. Deze groep kan geen woning kopen en kan geen hypotheek krijgen. Daarnaast is het huren in de particuliere sector voor deze groep ook te duur. De grens ligt dus te laag, maar het liefst ziet men bij Stichting Eelder Woningbouw dat er helemaal geen grens wordt gehanteerd. Dit leidt tot erg schrijnende gevallen waarbij mensen die tot de doelgroep behoren door de inkomensgrens toch buiten de boot vallen.

*Wachlijsten/wachttijden.*

Over de wachttijden bij Stichting Eelder Woningbouw is geen eenduidig beeld, vanwege het feit dat wachttijden lastig zijn in te schatten omdat:

- Er actie van de woningzoekende wordt verwacht.
- Van de 1750 woningzoekenden zijn maar 150/200 actief.
- Het is afhankelijk van populariteit van een woning (soort woning, locatie).
- Mensen schrijven zich in om punten op te bouwen (voor het geval dat).

*De woningbouwcorporatie speelt een rol bij de verbetering van de doorstroming op de woningmarkt.*

De Stichting Eelder Woningbouw speelt een rol in de bevordering van doorstroming op de woningmarkt. Dit gebeurt vooral door het bijbouwen van woningen. Het is daarbij van belang dat vooral voor bepaalde doelgroepen wordt gebouwd. Voor Stichting Eelder Woningbouw zijn dat met name senioren. Daarnaast worden levensloopbestendige woningen gebouwd die zich richten op de één en tweepersoonshuishoudens. Voor de doorstroming is Stichting Eelder Woningbouw op dit moment vooral afhankelijk van de zittende huurders, omdat ze op dit moment geen mogelijkheden zien om mensen uit hun huurwoningen te krijgen. Behalve het bijbouwen van nieuwe woningen zijn er dus ook niet meer mogelijkheden of maatregelen om de doorstroming te bevorderen.

*Huurprijsbeleid.*

De huurprijzen liggen op dit moment op 66/67 % van de maximaal redelijke huur. Zelf is er het beleid om te streven naar een percentage van minimaal 70 % van de maximaal redelijke huur. Het streven is dat het gemiddelde komt te liggen op 75 % van de maximaal redelijke huur. Daarbij verschilt het per complex de hoogte van het streefpercentage. Dit is afhankelijk van de kwaliteit van en de vraag naar een woning. Op deze manier komen de huurprijzen meer op marktniveau.

*Scheefwonen is een probleem voor de woningbouwcorporatie.*

Een beeld van het aantal scheefwoners is er nog niet maar op dit moment wordt net een woonwensenonderzoek gedaan met behulp waarvan dit wel in beeld zal kunnen worden gebracht. Dit onderzoek geeft alleen een beeld van de woningzoekenden waarvan een groot gedeelte in de woningen van Stichting Eelder Woningbouw wonen. Een mix van inkomens in de wijk moet ook worden bereikt door de verkoop van huurwoningen waardoor hogere inkomens ook een aandeel krijgen binnen de wijk.

*Wij ondernemen actie (maatregelen) om scheefwonen aan te pakken en tegen te gaan en vertalen dit in ons beleid.*

Maatregelen om scheefwonen te voorkomen of tegen te gaan zijn er absoluut niet. Behalve de verplichte toets op het inkomen ziet de stichting geen mogelijkheden om mensen uit hun woning te krijgen. Daarnaast kunnen huren ook niet worden verhoogd op basis van het inkomen omdat hier geen gegevens over bekend zijn.

---

*Maatregelen gericht op scheefwonen (zie paragraaf 2.3.4 Mogelijke maatregelen).*

In paragraaf 2.3.4 komen een aantal maatregelen gericht op scheefwonen aan bod. Aan de hand van dit schema en de vier pijlers daarin is gekeken welke maatregelen er bij Stichting Eelder Woningbouw wel of juist niet worden genomen zij het niet specifiek gericht op scheefwonen.

Het voorkomen van instroom van hogere inkomens.

- Alleen door de wettelijke regelgeving die aan de woningbouwcorporatie is opgelegd.

Het bevorderen van uitstroom van hogere inkomens.

- Absoluut niet, er is geen informatie over de hoogte van de inkomens. Daarnaast ziet Stichting Eelder Woningbouw geen mogelijkheden om iemand uit een huurwoning te krijgen.

Het veranderen van de samenstelling van de woningvoorraad.

- Het bijbouwen van woningen voor de doelgroep. Daarnaast het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad.

Het anders beprijzen van het woonaanbod in de huursector.

- Op het moment dat een woning vrijkomt wordt gekeken naar de mogelijkheden om deze dichterbij de maximaal redelijke huur te beprijzen. Het streefpercentage is hierbij een gemiddelde van 75 %. Afhankelijk van de kwaliteit, locatie en de vraag naar de woning wordt deze prijs bepaald.

*De samenwerking met andere woningbouwcorporaties binnen de regio Groningen-Assen draagt bij aan de aanpak van scheefwonen.*

De afspraken binnen het samenwerkingsverband regio Groningen-Assen, zijn niet verbonden met de aanpak en bestrijding van scheefwonen.

Op dit moment is de aanpak en bestrijding van scheefwonen niet aan de orde bij de Stichting Eelder Woningbouw. Het grootste probleem is dat er geen inzicht is in de mate van scheefwonen omdat er geen inkomensgegevens bekend zijn. Scheefwonen is dan ook zeker geen speerpunt van beleid.

### **3.2.4 Scheefwonen volgens de woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen**

In deze paragraaf zal naar aanleiding van de uitkomsten van de interviews met zeven woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen een conclusie worden getrokken over de reactie van woningbouwcorporaties op scheefwonen en de aanpak en bestrijding hiervan. Hierin worden naast het fenomeen scheefwonen en maatregelen die zich hierop richten ook gekeken naar de inschrijving en woningtoewijzing, de door de EU opgelegde regelgeving en de rol die het samenwerkingsverband in de regio Groningen-Assen speelt in dit geheel.

Bij inschrijving worden in de regio Groningen-Assen geen eisen gesteld aan de woningzoekenden. De regelgeving die recentelijk is opgelegd zorgt er wel voor dat alle corporaties een inkomensgrens moeten hanteren om aan de negentig procent norm te voldoen. Op één uitzondering na wordt deze inkomensgrens dan ook gehanteerd maar bestaan er daarnaast dus geen inschrijvingseisen. In één geval is de grens verhoogd. Bij woningtoewijzing is inschrijfduur leidend maar wordt ook gekeken naar de passendheid van de woning.

De recentelijk opgelegde regelgeving waarin 90 % van de sociale huurwoningen moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot 33.614 euro wordt door alle woningbouwcorporaties gehanteerd, met één uitzondering maar deze corporatie geeft aan de grens in de nabije toekomst ook te zullen hanteren. Daarnaast is er een corporatie die de grens heeft opgetrokken naar 38.000 euro. De woningbouwcorporaties geven allemaal aan dat ze liever deze grens niet zouden zien. Dit vanwege een aantal redenen, namelijk:

- Er is een groep die buiten de boot valt.
- Het belemmert de uitdaging om te verhuizen.



- 
- Het zorgt voor een minder gemengde bevolking in wijken.
  - Het brengt bureaucratie mee voor de corporaties.
  - Het verstoort de verhouding tussen corporatie en woningzoekende.

De groep die door de regelgeving buiten de boot valt is vaak niet kapitaalkrachtig genoeg voor een duurdere huurwoning of een koopwoning. De regelgeving wordt dus gezien als iets dat ongewenst en onnodig is.

In de regio Groningen-Assen spelen vrijwel alle corporaties een rol in de bevordering van de doorstroming. Hierbij gaat het vooral om het bijbouwen van woningen voor de doelgroep. Daarnaast komt dit ook neer op het bouwen van woningen in de vrije huursector en de koopsector. Voor doorstroming zijn de corporaties dus vooral actief aan de aanbodkant van de woningmarkt, en streven hierbij ook naar een kwaliteitsverbetering.

De kern van het onderzoek gaat in op de rol van de woningbouwcorporaties binnen het fenomeen scheefwonen. In de regio Groningen-Assen zien de corporaties scheefwonen niet als een probleem. Daarnaast is er onduidelijk of en in hoeverre er sprake is van scheefwonen omdat de corporaties niet over de gewenste gegevens beschikken. Scheefwonen wordt gezien als een positief fenomeen en wel om de volgende redenen:

- Scheefwonen zorgt voor een gemixte samenstelling van woonwijken.
- De aanwezigheid van hogere inkomens in de nabijheid zorgt voor het streven hiernaar door lagere inkomens.
- Scheefwonen voorkomt inkomenssegregatie en eenzijdigheid in een wijk.
- Er is vrijheid in de keuze voor een woning.
- Voorzieningen en de leefbaarheid in de wijk worden gestimuleerd door de aanwezigheid van hogere inkomens.
- Scheefwonen is een goedkope manier van wijkvernieuwing.

Aanvullend op deze punten geven de corporaties aan dat zij het fenomeen scheefwonen meer een speerpunt vinden van de overheid als voor de corporatie. Het feit dat scheefwonen door de woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen niet wordt gezien als een probleem zorgt ervoor dat er ook geen maatregelen genomen worden om het probleem te voorkomen of te bestrijden. Corporaties hechten veel belang aan de keuzevrijheid van haar bewoners en willen geen inkomenspolitiek voeren. Een ander knelpunt is het feit dat overheidsbeleid ten aanzien van scheefwonen ontbreekt, waardoor corporaties ook niks kunnen beginnen.

In paragraaf 2.3.4 komen een aantal maatregelen gericht op scheefwonen aan bod. Een aantal van deze genoemde maatregelen komt wel overeen met wat corporaties in de regio Groningen-Assen op dit moment doen. Het voorkomen van instroom van hogere inkomens gebeurt aan de hand van de opgelegde Europese regelgeving. Het veranderen van de samenstelling van de woningvoorraad vindt tevens plaats. Er worden door de corporaties in de regio Groningen-Assen woningen bijgebouwd voor de doelgroep. Ook worden woningen gebouwd in het goedkope koopsegment. Daarnaast wordt er gestreefd naar kwaliteitsverbetering en vindt er verkoop van huurwoningen plaats. Het anders beprijzen van het woonaanbod in de huursector gebeurt vooral op het moment dat een woning vrijkomt. Op dat moment stellen de corporaties in de regio Groningen-Assen een nieuwe huurprijs vast om deze meer marktconform te krijgen. Het bevorderen van uitstroom van hogere inkomens gebeurt absoluut niet. Corporaties zien hiervoor geen juridische basis en zijn tegen het voeren van inkomenspolitiek. Het samenwerkingsverband in de regio Groningen-Assen speelt geen rol binnen de aanpak van scheefwonen, maar komt vooral neer op afspraken over de woningbouwopgave.

Scheefwonen wordt dus niet direct via beleid of maatregelen door de woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen aangepakt. Wel zijn er een aantal maatregelen die

---

samenhangen met de mogelijke maatregelen zoals die zijn opgesteld in paragraaf 2.3.4. Deze maatregelen richten zich echter niet specifiek op scheefwonen en zijn meer een algemene taak van de woningbouwcorporatie. Dit kan worden geconcludeerd omdat de lijst van maatregelen in paragraaf 2.3.4 een veel groter pakket aan maatregelen bevat gericht op scheefwonen. Daarnaast bestaat er bij geen enkele corporatie in de regio Groningen-Assen beleid ten aanzien van scheefwonen. In paragraaf 2.3.5 is het te formuleren strategisch beleid opgesteld dat zich richt op scheefwonen, conclusie is echter dat zodanige beleidsvoering bij de corporaties in de regio Groningen-Assen niet bestaat. Het te formuleren strategisch beleid wordt op dit moment dus niet toegepast door de woningbouwcorporaties binnen de regio Groningen-Assen.

### **3.2.5 Uitkomsten empirisch onderzoek**

In deze paragraaf een samenvattende analyse van het onderzoek in de empirie, de woningbouwcorporaties binnen de regio Groningen-Assen. In dit empirisch onderzoek is geprobeerd antwoord te krijgen op de vraag op welke manier de woningbouwcorporatie het probleem scheefwonen ziet, en hoe op het probleem wordt gereageerd. Daarnaast is gekeken naar de maatregelen om scheefwonen aan te pakken en de vertaling hiervan in het beleid. Scheefwonen wordt door de woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen absoluut niet gezien als een probleem. Het is geen issue en heeft juist een aantal positieve kanten die met name gestoeld zijn op keuzevrijheid, de aversie tegen inkomenspolitiek en de bevordering van een gemengde wijksamenstelling. Om bovenstaande redenen zijn er geen maatregelen die zich specifiek richten op scheefwonen, en is er dus ook geen beleid op dit gebied. Daarnaast wordt door de corporaties aangegeven dat scheefwonen gewoonweg geen prioriteit heeft.

---

## **Hoofdstuk 4: Analyse en conclusie van het onderzoek naar scheefwonen**

### **4.1 Analyse**

#### **4.1.1 Inleiding**

In deze paragraaf zal de theorie worden verbonden aan de conclusies uit de praktijk. Door de reacties van woningbouwcorporaties op scheefwonen te analyseren in een SWOT-analyse zal worden gekeken naar wat de sterke en zwakke punten van deze reacties op scheefwonen zijn en welke kansen en bedreigingen er zijn. Daarnaast wordt gekeken naar de haalbaarheid van de maatregelen die de corporaties wel nemen. Met de uitkomsten hiervan kan een conclusie worden getrokken over de reactie van woningbouwcorporaties binnen de regio Groningen-Assen op scheefwonen. Om dit geheel in perspectief te plaatsen wordt nog een voorbeeld aangehaald uit Den Haag waar scheefwonen meer als een probleem wordt gezien. Uiteindelijk kan met behulp van deze informatie een conclusie worden getrokken en antwoord worden gegeven op hoofd en deelvragen.

#### **4.1.2 SWOT-analyse reacties op scheefwonen door woningbouwcorporaties**

In deze paragraaf zal een overzicht worden gegeven van de reacties van woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen op scheefwonen. Er is een twaalfstal reacties opgesteld die door de woningbouwcorporaties in de interviews genoemd zijn en die zijn ontleend aan de resultaten van de interviews uit paragraaf 2.3.2. Het zijn reacties die door meerdere corporaties zijn gegeven wanneer het probleem scheefwonen werd behandeld.

Uit het empirisch onderzoek zijn een twaalfstal reacties gekomen door de woningbouwcorporaties op het fenomeen scheefwonen, deze reacties luiden als volgt:

1. Scheefwonen levert geen problemen op voor de woningbouwcorporatie.
2. Scheefwonen voorkomt inkomenssegregatie.
3. Er is onduidelijkheid over de hoeveelheid scheefwoners, doordat inkomensgegevens van de huurders onbekend zijn.
4. Scheefwonen is een positief fenomeen omdat het de gemengde samenstelling en dus de kwaliteit en leefbaarheid van wijken bevordert.
5. Scheefwonen is mogelijk omdat de huurders keuzevrijheid moeten hebben.
6. Scheefwonen is een (goedkope) vorm van wijkvernieuwing.
7. Scheefwonen is een probleem dat vraagt om overheidsbeleid.
8. Het bedrijven van inkomenspolitiek is niet de taak van de woningbouwcorporatie.
9. Tegen scheefwonen kan door de woningbouwcorporatie niks worden gedaan omdat wettelijke basis hiervoor ontbreekt.
10. De recentelijk opgelegde Europese regelgeving is geen oplossing voor scheefwonen.
11. Scheefwonen is geen punt in het beleid van de woningbouwcorporatie.
12. Scheefwonen vraagt niet om maatregelen omdat het probleem niet zodanig groot is.

Om deze reacties te kunnen waarderen zal er een SWOT-analyse van worden gemaakt. Hierin staan de sterke en zwakke punten van de reacties op scheefwonen en welke kansen en bedreigingen er zijn. Een soortgelijke analyse is gedaan in paragraaf 2.2.5 van het begrip scheefwonen. In figuur 4.1 staat de uitkomst in een SWOT-diagram weergegeven.

**Figuur 4.1 SWOT-analyse van de reacties van woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen op het fenomeen scheefwonen.**

| <b>SWOT-ANALYSE REACTIES OP SCHEEFWONEN</b> | <b>POSITIEF</b>   | <b>NEGATIEF</b>   |
|---|---|---|
| Intern                                      | <p><b><u>Sterktes:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Scheefwonen levert geen problemen op voor de woningbouwcorporatie. (1)</li> <li>- Scheefwonen is positief omdat het de gemengde samenstelling van wijken bevordert. (4)</li> <li>- Scheefwonen vraagt niet om maatregelen omdat het probleem niet zodanig groot is. (12)</li> </ul> | <p><b><u>Zwaktes:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De recentelijk opgelegde Europese regelgeving is geen oplossing voor scheefwonen. (10)</li> <li>- Scheefwonen is geen punt in het beleid van de woningbouwcorporatie. (11)</li> </ul>  |
| Extern                                      | <p><b><u>Kansen:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Scheefwonen voorkomt inkomenssegregatie. (2)</li> <li>- Scheefwonen is mogelijk omdat de huurders keuzevrijheid moeten hebben. (5)</li> <li>- Scheefwonen is een (goedkope) vorm van wijkvernieuwing. (6)</li> </ul>  | <p><b><u>Bedreigingen:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er is onduidelijkheid over de hoeveelheid scheefwoners, doordat inkomensgegevens onbekend zijn. (3)</li> <li>- Scheefwonen is een probleem dat vraagt om overheidsbeleid. (7)</li> <li>- Het bedrijven van inkomenspolitiek is niet de taak van de woningbouwcorporatie. (8)</li> <li>- Tegen scheefwonen kan door de woningbouwcorporatie niks worden gedaan omdat wettelijke basis hiervoor ontbreekt. (9)</li> </ul> |

Bron: eigen analyse.

In bovenstaand diagram wordt een overzicht gegeven van de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen van de reacties op scheefwonen door woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen. Om deze reacties nader te kunnen beoordelen zal een confrontatiematrix worden opgesteld. Hierbij worden alle sterktes en zwaktes in verband gebracht met alle kansen en bedreigingen. Er ontstaan in de confrontatiematrix vier kwadranten namelijk:

- Kansen vs. Sterktes
- Kansen vs. Zwaktes
- Bedreigingen vs. Sterktes
- Bedreigingen vs. Zwaktes

---

Binnen de vier kwadranten kan worden bekeken waar er raakvlakken zijn en welke factoren belangrijk en minder belangrijk zijn. Deze verbanden worden in de confrontatiematrix aangegeven door een score van 0, 1, 3 en 5. Deze staan voor het volgende, bij 0 is er geen verband, 1 geeft gering positief verband aan, 3 staat voor een positief verband en 5 staat voor een zeer positief verband. Door deze scores vervolgens op te tellen ontstaat een overzicht van de belangrijkste sterktes en zwaktes, en de voornaamste kansen en bedreigingen. In figuur 4.2 (volgende pagina) een overzicht van de confrontatiematrix van de reacties van woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen op scheefwonen.

Na het optellen van de scores van de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen kan een inzicht worden gegeven welke reacties op scheefwonen het belangrijkste zijn. Dit is te zien in de kolommen totaal. Bij de kansen zijn de volgende reacties met name van belang:

- Scheefwonen voorkomt inkomenssegregatie.
- Scheefwonen is mogelijk omdat de huurders keuzevrijheid moeten hebben.

Een sterkte is vooral de reactie waarin scheefwonen wordt gezien als een positief fenomeen omdat het de gemengde samenstelling en dus de kwaliteit en leefbaarheid van wijken bevordert. Een bedreiging is de reactie waarin aan wordt gegeven dat de wettelijke basis om scheefwonen aan te pakken nu nog ontbreekt. Daarnaast is het een zwakte dat de reactie van woningbouwcorporaties op scheefwonen aangeeft dat scheefwonen geen onderdeel van het beleid is.

In deze paragraaf is een overzicht gegeven van de reacties van de woningbouwcorporaties op scheefwonen. Met behulp van de SWOT-analyse is duidelijk geworden dat een aantal reacties zwaarder wegen en van grote belang zijn. De belangrijkste kansen hierin zijn twee reacties, namelijk het feit dat scheefwonen inkomenssegregatie voorkomt en dat scheefwonen voortvloeit uit het feit dat huurders vrijheid moet hebben in de keuze voor de woning. De sterkste reactie op het fenomeen scheefwonen is het argument dat scheefwonen zorgt voor een gemengde samenstelling van wijken. De belangrijkste bedreiging is het feit dat een wettelijke basis ontbreekt om scheefwonen te bestrijden, er is geen wet en regelgeving op dit gebied. Een zwaktepunt is dat het beleid van de woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen niet is toegespitst op scheefwonen. De reacties van de woningbouwcorporaties zijn met name gericht op het feit dat het een positief iets is waar weinig aan te doen is. Op dit moment wordt er dan ook niet veel gedaan om scheefwonen te bestrijden.

De reacties op scheefwonen, verkregen in het empirisch onderzoek, hebben ertoe geleid dat er nauwelijks maatregelen zijn die worden genomen om scheefwonen aan te pakken. De woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen richten zich in hun beleid niet specifiek op scheefwonen. Scheefwonen wordt in de regio Groningen-Assen absoluut niet gezien als een probleem. Er zijn juist een aantal positieve kanten en dit komt vooral neer op de volgende zaken: keuzevrijheid, de aversie tegen inkomenspolitiek en de bevordering van een gemengde wijksamenstelling. Daarnaast wordt door de corporaties aangegeven dat scheefwonen geen prioriteit heeft. Toch zijn er een aantal maatregelen die niet specifiek gericht zijn op scheefwonen maar wel een positieve invloed hebben op de aanpak ervan. Deze maatregelen en de haalbaarheid ervan worden behandeld in de volgende paragraaf.

**Figuur 4.2 Confrontatiematrix van de reacties van woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen op het fenomeen scheefwonen**

|                     |  | Sterktes   |  | Zwaktes  |   |   | Totaal |
|---------------------|--|--|--|--|---|---|--------|
|                     |  | Scheefwonen levert geen problemen voor de woningbouwcorporatie (1) | Scheefwonen is positief omdat het de gemengde samenstelling van wijken bevordert (4) | Scheefwonen vraagt niet om maatregelen omdat het probleem niet zodanig groot is (12) | De recentelijk opgelegde Europese regelgeving is geen oplossing voor scheefwonen (10) | Scheefwonen is geen punt in het beleid van de woningbouwcorporatie (11) |        |
| <b>Kansen</b>       | Scheefwonen voorkomt inkomenssegregatie (2)  | 3  | 5  | 3  | 1   | 3   | 15     |
|                     | Scheefwonen is mogelijk omdat huurders keuzevrijheid moeten hebben (5)                           | 3  | 3  | 5  | 1   | 3   | 15     |
|                     | Scheefwonen is een (goedkope) vorm van wijkvernieuwing (6)                                       | 1  | 3  | 1  | 0   | 1   | 6      |
| <b>Bedreigingen</b> | Onduidelijkheid over de hoeveelheid scheefwoners, doordat inkomensgegevens onbekend zijn (3)     | 3  | 1  | 3  | 1   | 3   | 11     |
|                     | Scheefwonen is een probleem dat vraagt om overheidsbeleid (7)                                    | 1  | 0  | 0  | 5   | 3   | 9      |
|                     | Het bedrijven van inkomenspolitiek is niet de taak van de woningbouwcorporatie (8)               | 3  | 3  | 3  | 1   | 5   | 15     |
|                     | Tegen scheefwonen kan door de corporatie niks worden gedaan omdat wettelijke basis ontbreekt (9) | 3  | 3  | 1  | 5   | 5   | 17     |
|                     | <b>Totaal</b>  | <b>17</b>  | <b>18</b>  | <b>16</b>  | <b>14</b>   | <b>23</b>   |        |

Bron: eigen analyse.

#### 4.1.3 Haalbaarheid van de maatregelen gericht op scheefwonen

Geconcludeerd is dat de woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen scheefwonen niet zien als een probleem en dat er dus ook geen beleid is op dit gebied. Dit heeft tot gevolg

---

dat er geen maatregelen zijn die zich specifiek richten op de aanpak en bestrijding van scheefwonen. Toch zijn er een aantal maatregelen die de corporaties nemen die ook van belang zijn in de aanpak van scheefwonen. In deze paragraaf zullen deze maatregelen nader worden geanalyseerd.

In paragraaf 2.3.4 wordt naar aanleiding van een onderzoek in Leiden een overzicht gegeven van de mogelijke maatregelen die woningbouwcorporaties kunnen treffen wanneer scheefwonen een probleem vormt. Met behulp van deze maatregelen kan scheefwonen worden voorkomen en bestreden. De maatregelen zijn op te delen in een aantal categorieën, namelijk de volgende:

1. Het voorkomen van instroom van hogere inkomens.
2. Het bevorderen van uitstroom van hogere inkomens .
3. Het veranderen van de samenstelling van de woningvoorraad.
4. Het anders beprijzen van het woonaanbod in de huursector.

Deze categorieën zijn in het vervolg van het onderzoek genoemd als de pijlers waarop de aanpak van scheefwonen gebaseerd is. Deze pijlers omvatten een groot aantal maatregelen met betrekking tot scheefheidsbestrijding.

In de regio Groningen-Assen hebben de corporaties aangegeven dat zij geen maatregelen nemen die zich specifiek richten op scheefwonen. Toch zijn er een aantal maatregelen die de corporaties nemen die ook van belang zijn in de aanpak van scheefwonen. Deze maatregelen kunnen worden opgehangen aan de pijlers zoals opgesomd in paragraaf 2.3.4.

Het voorkomen van de instroom van hogere inkomens gebeurt in de regio Groningen-Assen aan de hand van maatregel 1A (zie paragraaf 2.3.4), de invoering van een maximumgrens van het inkomen. De woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen hanteren deze maximumgrens aan de hand van de Europese regelgeving waarin 90 % van de huurwoningen moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot 33.614 euro. Bij inschrijving wordt door de corporaties een maximum inkomen gehanteerd.

Het bevorderen van de uitstroom van hogere inkomens is in de regio Groningen-Assen niet aan de orde. Er zijn geen maatregelen die zich richten op deze vorm van aanpakken van scheefwonen.

Het veranderen van de samenstelling van de woningvoorraad is een taak die door de woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen veelvuldig wordt bedreven. Dit gebeurt aan de hand van de maatregelen 3A t/m E. Dit houdt in dat de corporaties aan nieuwbouw doen in zowel de koop als de huursector en dan met name de goedkope en middeldure huur en de goedkope koopsector. Daarnaast worden huurwoningen verkocht en wordt de kwaliteit van woningen verbeterd.

Het anders beprijzen van het woonaanbod in de huursector vindt tevens plaats in de regio Groningen-Assen. De woningbouwcorporaties stellen op het moment dat een woning vrijkomt een nieuwe huurprijs vast om deze meer marktconform te krijgen. Dit komt overeen met maatregelen 4A en B waarbij er een sterkere relatie wordt gelegd tussen de prijs en de kwaliteit van een woning en de huurprijs op een hoger niveau komt te liggen.

In het onderzoek wordt getracht een antwoord te verkrijgen op de vraag wat de haalbaarheid is van de aanpak en bestrijding van scheefwonen door woningbouwcorporaties (deelvraag 6). Om hier een antwoord op te kunnen geven moet worden gekeken naar de maatregelen die worden genomen door de woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen en de haalbaarheid hiervan. In paragraaf 2.3.6 wordt ingegaan op een manier waarop de haalbaarheid van de scheefheidsbestrijding kan worden gemeten. De maatregelen en het beleid ten aanzien van scheefwonen zouden moeten voldoen aan het SMART-principe. Dit

---

houdt het volgende in. Als eerste moet een maatregel specifiek zijn. Daarbij moet heel concreet worden aangegeven wat deze precies inhoudt. Daarnaast moet de doelstelling van een maatregel meetbaar zijn wat betekent dat er duidelijkheid moet bestaan over de factoren die worden gemeten en door wie de meting wordt gedaan. Tevens is het van belang dat aanwijsbaar is welke actoren op welke manier bijdragen aan de maatregelen. Doelstellingen moeten zo zijn opgesteld dat het realistisch is dat ze worden gehaald. Ze mogen dus niet te hoog gegrepen zijn maar zeker ook niet te eenvoudig te realiseren zijn. Het laatste punt gaat in op de vraag wanneer de maatregelen hun doel bereikt moeten hebben. Door een planning op te stellen moet duidelijk worden wanneer de maatregelen gerealiseerd moeten zijn. De maatregelen moeten uiteindelijk als gevolg hebben dat er een resultaat komt uit dit proces.

Voldoen de maatregelen van de woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen aan het SMART-principe? De maatregelen die worden genomen zijn niet specifiek gericht op scheefwonen, er wordt dus niet concreet aangegeven dat het gaat om de aanpak hiervan. De maatregelen zijn voor een deel wel meetbaar, maar op het gebied van scheefwonen wordt er in de regio Groningen-Assen niet gemeten. De actoren die een rol zouden kunnen spelen in de aanpak van scheefwonen zijn tevens onduidelijk. De maatregelen die er zijn, zijn absoluut te realiseren. Toch vormt het hier ook een probleem dat er voor de aanpak van scheefwonen in de regio Groningen-Assen geen visie is op de realisatie van doelstellingen. Er zijn simpelweg geen doelen opgesteld met betrekking tot de aanpak van scheefwonen, dit maakt ook het opstellen van een planning niet mogelijk. De haalbaarheid van het nemen van maatregelen door de woningbouwcorporaties in de regio Groningen is dus lastig te meten vanwege het feit dat er geen maatregelen zijn die zich specifiek richten op scheefwonen, daardoor kan de haalbaarheid niet worden gemeten. Pas op het moment dat er maatregelen worden genomen die zich specifiek op scheefwonen richten kan de haalbaarheid daadwerkelijk worden getoetst.

De woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen richten zich in hun beleid niet op maatregelen om scheefwonen aan te pakken. Er zijn een aantal maatregelen die ook voor de aanpak van scheefwonen van belang zijn maar hier niet specifiek op gericht zijn. Scheefwonen wordt door de woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen simpelweg niet gezien als een groot probleem en heeft juist een aantal positieve kanten. Toch zijn er ook corporaties die zich veel specifiek en actiever bemoeien met het probleem scheefwonen. In de volgende paragraaf wordt hierop nader ingegaan.

#### **4.2 Een andere reactie – De Haagse reactie op scheefwonen**

Om de woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen in een perspectief te kunnen plaatsen zal de conclusie die naar voren is gekomen worden vergeleken met het beleid van de gezamenlijke woningbouwcorporaties in Den Haag. Dit zijn dus woningbouwcorporaties die opereren op een gespannen woningmarkt, waar scheefwonen veel meer als een probleem wordt gezien.

De gemeente Den Haag heeft samen met de Haagse woningbouwcorporaties Haag Wonen, Vestia en Staedion een convenant opgesteld met de titel: ‘Lokaal maatregelenpakket doorstroming Haagse woningmarkt.’ In dit convenant is een plan van aanpak opgesteld met als doel het bevorderen van de doorstroming op de Haagse woningmarkt en het verminderen van het aandeel scheefwoners. Dit convenant richt zich dus specifiek op scheefwonen als een probleem dat moet worden aangepakt en bestreden. Om dit te bereiken is een experiment opgestart met de naam scheefwonen en doorstroming. Bovenstaande partijen die deelnemen aan het experiment hebben hiervoor twee motieven, namelijk:

- Grotere toegankelijkheid van woningen van woningcorporaties in niet-eenzijdige wijken voor lage inkomens, waardoor inkomensspreiding in deze niet-eenzijdige Haagse wijken wordt vergroot.



- 
- Het bevorderen van de doorstroming van kleine huishoudens uit grote sociale huurwoningen (> 80 m2 en minimaal 5 kamers) om zo de slaagkansen voor grote gezinnen die zijn aangewezen op sociale huisvesting te vergroten. Dit met als achterliggende reden dat de slaagkansen in Den Haag voor deze groep huishoudens al een aantal jaren structureel achterblijft bij het Haagse gemiddelde.

(gemeente Den Haag et. al., 2011 p. 4-5)

Bij bovenstaande motieven moet worden opgemerkt dat niet-eenzijdige wijken, wijken zijn die het meest gewild zijn en waar de sociale huurwoningen schaars zijn. Alvorens de inhoud van het maatregelenpakket wordt behandeld zal worden gekeken naar de mate waarin het probleem aanwezig is. Als eerste wordt gekeken naar de grootte van het probleem scheefwonen. In het Haagse experiment is sprake van scheefwonen wanneer een sociale huurwoning met een huur onder de liberalisatiegrens (€652.52) wordt bewoond door een huishouden waarvan het inkomen meer dan €43.000 is. Deze definitie is ruimer dan de gehanteerde definitie in dit onderzoek die luidde namelijk: Er is sprake van scheefwonen wanneer huishoudens met een inkomen boven de €33.614 wonen in een sociale huurwoning (huurprijs van maximaal €652,52). Het verschil zit hem in het feit dat bij de Haagse definitie pas sprake is van scheefwonen bij een inkomen boven de €43.000. Er mag dus worden verwacht dat als de definitie van dit onderzoek in Den Haag zou worden gebruikt het aantal scheefwoners hoger komt te liggen. De groep huishoudens met een inkomen tussen de €33.614 en €43.000 zal er dan nog bijkomen als 'scheefwoners'. De corporaties zijn gezamenlijk in het bezit van 80.300 sociale huurwoningen. Hiervan worden 9800 bewoond door huishoudens met een inkomen boven de €43.000. Dit komt neer op een percentage van 12%. Het percentage scheefwoners in schaarse woningen ligt nog hoger. Van schaarse woningen is sprake wanneer de woning een eengezinswoning is met een woonoppervlak van meer dan 60 m2 of een meergezinswoning met een woonoppervlak van meer dan 80 m2. Hiervan zijn er 10.000 aanwezig in Den Haag en worden 2500 (25%) bewoond door huishoudens met een te hoog inkomen. De strategie van de partijen richt zich op twee groepen, namelijk:

- Het verleiden van scheefwoners om te verhuizen naar een woning buiten de huidige sociale huursector.
- Het verleiden van kleine huishoudens die wonen in een grote sociale huurwoning (groter dan 80 m2 en minimaal 5 kamers).

Zoals hieruit blijkt gaat het dus om het verleiden van huishoudens om te verhuizen, er is dus absoluut geen sprake van dwang. Het gaat in het experiment vooral om stimuleringsmaatregelen om te verhuizen waardoor de woningen vrijkomen voor de doelgroep van woningbouwcorporaties: huishoudens die aanspraak kunnen maken op huurtoeslag. De maatregelen van de gemeente en de Haagse corporaties richten zich op twee pijlers, en wel de volgende:

- Verschaffen van informatie en het ontzorgen van bewoners in het proces van woning zoeken, het vinden van een woning en de daadwerkelijke verhuizing.
- Verleiden, door middel van het bieden van financiële prikkels wanneer men verhuist.

Deze pijlers hebben geleid tot een aantal maatregelen dat nu behandeld zal worden.

Het geven van informatie en het ontzorgen zal plaatsvinden met behulp van twee maatregelen, namelijk de inschakeling van wooncoaches en de opzet van een communicatie traject. Bij elke corporatie zal een wooncoach worden ingezet die de volgende taken heeft:

- Informeren over het aanbod van huur en koopwoningen dat interessant is voor de bewoner.
- Doen van een voorstel aan potentiële kopers of vrije sector huurders dat verhuizen nog aantrekkelijker maakt.
- Informatie verschaffen over de financiële kant van kopen of huren in de vrije sector.
- Geven van advies en informatie over praktische verhuizingszaken.
- Ontzorgen bij de daadwerkelijke verhuizing naar een andere woning.

---

Met behulp van de wooncoach wordt het bewoners dus zo makkelijk mogelijk gemaakt om te verhuizen. Hiernaast wordt een communicatietraject opgestart door gemeente en de deelnemende corporaties. Dit houdt in dat huurders worden geïnformeerd over de kans die huurders in dit anderhalf jaar durende experiment hebben om te verhuizen naar een meer passende woning. Hierbij wordt vanzelfsprekend de nadruk gelegd op de financiële voordelen en de mogelijkheden van de inzet van een wooncoach. Deze aanpak richt zich vooral op de bewoners van schaarse woningen in de niet-eenzijdige wijken van Den Haag. Belangrijk is ook dat de bewoners persoonlijk benaderd worden en absoluut geen sprake is van dwang, het gaat om het verleiden en de eigen keuzevrijheid. Het gaat hier dus om het actief begeleiden van bewoners in de zoektocht en verhuizing naar een passende woning.

Naast de actieve begeleiding van bewoners is het bieden van financiële prikkels een belangrijke spil in de verleidingsstrategie van de Haagse woningbouwcorporaties en de gemeente Den Haag. De doorstroompremie scheefwonen is een eerste wapenfeit. Deze premie, waarvoor de gemeente Den Haag een budget beschikbaar stelt, richt zich specifiek op scheefwoners. De doorstroompremie scheefwonen houdt het volgende in. Wanneer huishoudens een sociale huurwoning verlaten kan een premie worden aangevraagd en toegewezen met een hoogte van 5000 euro. De voorwaarden om ervoor in aanmerking te komen luiden als volgt:

- Het huishouden moet een minimaal inkomen van €43.000 hebben (hierbij richt de premie zich dus op scheefwoners).
- Het huishouden moet een schaarse woning achterlaten (eengezinswoningen met een woonoppervlak van meer dan 60 m<sup>2</sup> en meergezinswoningen met een woonoppervlak van meer dan 80 m<sup>2</sup>). Op deze manier komen de meest schaarse woningen in de woningvoorraad vrij.
- Het huishouden verhuist naar een koopwoning of huurwoning buiten de sociale sector (met een huurprijs boven de €652.52).

Naast de premie voor scheefwoners is er ook een verhuiskostenpremie grote woningen. Deze richt zich op huishoudens die in een kleinere woning gaan wonen, en heeft de volgende voorwaarden:

- Het huishouden bestaat uit niet meer dan 3 personen.
- De achtergelaten woning is groter dan 80 m<sup>2</sup> en heeft minimaal 5 kamers.
- Het huishoudens heeft een inkomen van maximaal €43.000. Op deze manier kunnen de huishoudens wel aanspraak maken op een woning binnen de sociale huursector.

De verhuiskostenpremie grote woningen bedraagt tevens 5000 euro. Naast de premies wordt er een poging gedaan om de verkoop van nieuwbouw in het middensegment te stimuleren. Dit gebeurt aan de hand van een kopers-subsidie voor nieuwbouwwoningen in het middensegment (tot €200.000) en komt neer op een bedrag van €10.000. Deze maatregel is interessant voor scheefwoners die een woning willen kopen en een steuntje in de rug wel kunnen gebruiken. Naast bovenstaande maatregelen is er nog een pakket aan mogelijke maatregelen die corporaties kunnen nemen. Deze richten zich ook op de scheefwoner en houden het volgende in:

- Geven van huurkorting op een woning in de particuliere huursector of een beter passende woning binnen de sociale huursector.. Dit is een mogelijkheid om scheefwoners te verleiden tot het huren van een woning in het duurdere segment of een beter passende woning.
- Korting op verhuisservice.
- Korting op inrichting van de nieuwe woning.
- Proefwonen, op deze manier kunnen scheefwoners de aantrekkelijkheid van een woning daadwerkelijk aan den lijve ondervinden.

(gemeente Den Haag et. al., 2011)

Naast bovenstaande maatregelen die zijn opgesteld door de Haagse woningbouwcorporaties en de gemeente Den Haag zijn er ook een aantal marktpartijen bereid gevonden om mee te

---

werken aan het experiment scheefwonen en doorstroming. De Rabobank biedt een maatregelenpakket dat starters op de koopmarkt een aantal financiële voordelen biedt. Ook heeft een groot aantal makelaars in de regio ermee ingestemd om korting te geven op bemiddelingskosten bij aankoop van een woning (gemeente Den Haag et.al., 2011).

Bovenstaand verhaal geeft aan dat in een regio waar de druk op de woningmarkt hoog is het probleem scheefwonen vraagt om maatregelen en oplossingen. Dat er hiervoor mogelijkheden zijn wordt duidelijk aan de hand van het maatregelenpakket dat de gemeente Den Haag en de Haagse woningbouwcorporaties Haag wonen, Vestia en Staedion hebben opgesteld. Toch wordt ook door deze partijen opgemerkt dat behalve verleiden en stimuleren van scheefwoners om te verhuizen er weinig mogelijkheden zijn. Strengere maatregelen om scheefwonen tegen te gaan zijn alleen mogelijk wanneer de overheid hiervoor wetgeving opstelt. Hierbij moet vooral worden gedacht aan maatregelen die zich richten op inkomenspolitiek. Kanttekening hierbij is wel dat scheefwonen een dynamisch probleem is en dan ook nooit volledig kan worden opgelost (gemeente Den Haag et. al., 2011).

In deze paragraaf is een voorbeeld gegeven van een manier waarop woningbouwcorporaties scheefwonen op een gerichtere manier aan kunnen pakken. In de regio Groningen-Assen komen de maatregelen vooral neer op het voorkomen van instroom van hogere inkomens, het veranderen van de samenstelling van de woningvoorraad en het anders beprijzen van het woonaanbod in de huursector. Daar komt bij dat deze maatregelen niet specifiek gericht zijn op de aanpak van scheefwonen. In Den Haag wordt het beleid wel specifiek op scheefwonen gericht en daar wordt ook de vierde pijler die zich richt op scheefwonen, namelijk het bevorderen van uitstroom van hogere inkomens niet geschuwd om het probleem aan te pakken. Hierbij moet wel worden aangetekend dat de grootte van het probleem bepalend lijkt voor de mate waarin het wordt aangepakt. Omdat in Den Haag het aantal scheefwoners op een hoog niveau ligt krijgt de aanpak van scheefwonen daar hoogstwaarschijnlijk meer prioriteit als in de regio Groningen-Assen waar de druk op de woningmarkt toch aanzienlijk lager ligt.

#### **4.3 Antwoord op hoofd en deelvragen**

In deze paragraaf zal de conclusie van het onderzoek worden weergegeven door het beantwoorden van de hoofdvraag. Het beantwoorden van deze vraag is mogelijk door antwoord te geven op de deelvragen die zijn opgesteld in paragraaf 1.4.

De eerste deelvraag luidt als volgt: Hoe functioneert de Nederlandse woningmarkt en wat is de invloed hiervan op scheefwonen? De Nederlandse woningmarkt functioneert niet optimaal. Er zijn een aantal problemen en knelpunten die de werking van de markt negatief beïnvloeden. Voor scheefwonen zijn vooral de problemen relevant die verbonden zijn met de huursector. Het is lastig om woonwensen te realiseren doordat lang moet worden gewacht op een huurwoning. Tevens is het aanbod op de huurmarkt onvoldoende. In Nederland is sprake van een kloof tussen de huur en koopsector waardoor huishoudens met een laag inkomen zijn aangewezen op de huurwoningenmarkt. Het gebrek aan doorstroming hangt hiermee nauw samen. Er ontbreekt een aantal marktsegmenten en er is een kloof tussen huren en kopen, waardoor de doorstroming beperkt is. De prijzen in de koopsector zijn vrij hoog terwijl de huursector vooral gericht is op lagere inkomens door de toepassing van huurprijsregulering en de mogelijkheden voor huurtoeslag. Hierdoor zijn de prijsverschillen tussen beide sectoren groot, waardoor een overstap lastig is. De beperkte doorstroming van de huur naar de koopsector zorgt ervoor dat huishoudens in de huursector 'blijven hangen'. Deze problemen zorgen ervoor dat het scheefwonen als zodanig toeneemt.

Deelvraag twee stelt de vraag wat scheefwonen inhoudt en welke gevolgen/reacties er zijn. Van scheefwonen is sprake als gezinnen met hogere inkomens een goedkope huurwoning

---

bewonen. In het onderzoek is de definitie van scheefwonen als volgt: Er is sprake van scheefwonen wanneer huishoudens met een inkomen boven de €33.614 wonen in een sociale huurwoning (huurprijs van maximaal €652,52). Scheefwonen heeft een aantal gevolgen zowel positief als negatief. De nadelige gevolgen van scheefwonen zijn:

- Starters en huishoudens met een laag inkomen worden benadeeld doordat er minder sociale huurwoningen beschikbaar zijn. Tevens nemen de wachtlijsten in lengte toe waardoor het vinden van een woning bemoeilijkt wordt.
- Er ontstaan fricties op de woningmarkt omdat de doorstroming van de huur naar de koopsector wordt belemmerd.
- Door de regulering van de huren en de huurtoeslag worden midden en hoge inkomens ten onrechte financieel gesubsidieerd, dit kost de overheid veel geld.

De positieve gevolgen komen neer op het volgende:

- In wijken met overwegend sociale huur is sprake van een gemengde bevolkingssamenstelling doordat hoge en middeninkomens in de relatief goedkope huurwoningen blijven zitten.
- Scheefwonen wordt niet als problematisch gezien omdat voor veel huishoudens de vrije sector/koopsector onbereikbaar is.
- De keuze over de plek waar en hoe men woont valt onder de keuzevrijheid die men heeft in Nederland (KEI, 2009).

Wanneer sprake is van scheefwonen zijn er een aantal reacties op scheefwonen mogelijk. De eerste reactie is het probleem gewoon zo laten wat dus geen inhoudelijke consequenties heeft. De tweede reactie komt neer op het aanpassen van de woningvoorraad door minder sociale huur te bouwen. De derde reactie komt neer op het creëren van meer ruimte voor lage inkomens door de uitstroom van scheefwoners naar andere marktsegmenten. De laatste mogelijke reactie is de aanpassing van de huurprijzen door een meer marktconforme huurprijs te vragen.

Deelvraag drie gaat in op de vraag hoe de woningbouwcorporatie het probleem scheefwonen ziet. Er zijn hiervoor interviews afgenomen met zeven woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen, namelijk: Lefier, De Huismeesters, Nijestee, Actium, Wold en Waard, Steelande en Stichting Eelder Woningbouw. In de regio Groningen-Assen zien de corporaties scheefwonen niet als een probleem. Daarnaast is er onduidelijk of er sprake is van scheefwonen omdat de corporaties niet over de gewenste gegevens beschikken. Scheefwonen wordt gezien als een positief fenomeen en wel om de volgende redenen:

- Scheefwonen zorgt voor een gemixte samenstelling van woonwijken.
- De aanwezigheid van hogere inkomens in de nabijheid zorgt voor het streven hiernaar door lagere inkomens.
- Scheefwonen voorkomt inkomenssegregatie en eenzijdigheid in een wijk.
- Er is vrijheid in de keuze voor een woning.
- Voorzieningen en de leefbaarheid in de wijk worden gestimuleerd door de aanwezigheid van hogere inkomens.
- Scheefwonen is een goedkope manier van wijkvernieuwing.

Er wordt aangegeven door de woningbouwcorporaties in regio Groningen-Assen dat scheefwonen geen onderdeel van beleid is en geen prioriteit heeft.

De vierde deelvraag luidt als volgt: Op welke manieren wordt door woningbouwcorporaties op het probleem scheefwonen gereageerd? Het feit dat scheefwonen door de woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen niet wordt gezien als een probleem zorgt ervoor dat er ook geen maatregelen genomen worden om het probleem te voorkomen of te bestrijden. Corporaties hechten veel belang aan de keuzevrijheid van haar bewoners en willen geen inkomenspolitiek voeren. Een ander knelpunt is het feit dat overheidsbeleid ten aanzien van scheefwonen ontbreekt, waardoor corporaties ook niks kunnen beginnen. In paragraaf 4.1.2 is een overzicht opgesteld van de reacties die zijn gegeven in de interviews

---

door de zeven corporaties in de regio Groningen-Assen op het fenomeen scheefwonen. Deze reacties zijn de volgende:

1. Scheefwonen levert geen problemen op voor de woningbouwcorporatie.
2. Scheefwonen voorkomt inkomenssegregatie.
3. Er is onduidelijkheid over de hoeveelheid scheefwoners, doordat inkomensgegevens van de huurders onbekend zijn.
4. Scheefwonen is een positief fenomeen omdat het de gemengde samenstelling en dus de kwaliteit en leefbaarheid van wijken bevordert.
5. Scheefwonen is mogelijk omdat de huurders keuzevrijheid moeten hebben.
6. Scheefwonen is een (goedkope) vorm van wijkvernieuwing.
7. Scheefwonen is een probleem dat vraagt om overheidsbeleid.
8. Het bedrijven van inkomenspolitiek is niet de taak van de woningbouwcorporatie.
9. Tegen scheefwonen kan door de woningbouwcorporatie niks worden gedaan omdat wettelijke basis hiervoor ontbreekt.
10. De recentelijk opgelegde Europese regelgeving is geen oplossing voor scheefwonen.
11. Scheefwonen is geen punt in het beleid van de woningbouwcorporatie.
12. Scheefwonen vraagt niet om maatregelen omdat het probleem niet zodanig groot is.

Van deze reacties is een SWOT-analyse gemaakt en daar kwam uit dat de belangrijkste kansen twee reacties zijn, namelijk het feit dat scheefwonen inkomenssegregatie voorkomt en dat scheefwonen voortvloeit uit het feit dat huurders vrijheid moet hebben in de keuze voor de woning. De sterkste reactie op het fenomeen scheefwonen is het argument dat scheefwonen zorgt voor een gemengde samenstelling van wijken. De belangrijkste bedreiging is het feit dat een wettelijke basis ontbreekt om scheefwonen te bestrijden, er is geen wet en regelgeving op dit gebied. Een zwaktepunt is dat het beleid van de woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen niet is toegespitst op scheefwonen. De reacties vloeien zagezegd voort uit het feit dat scheefwonen niet wordt gezien als een probleem.

Deelvraag vijf stelt de volgende vraag: Welke maatregelen worden er genomen om scheefwonen aan te pakken? In paragraaf 2.3.4 wordt naar aanleiding van een onderzoek in Leiden een overzicht gegeven van de mogelijke maatregelen die woningbouwcorporaties kunnen treffen wanneer scheefwonen een probleem vormt. Deze maatregelen komen neer op de volgende acties, namelijk:

1. Het voorkomen van instroom van hogere inkomens.
2. Het bevorderen van uitstroom van hogere inkomens.
3. Het veranderen van de samenstelling van de woningvoorraad.
4. Het anders beprijzen van het woonaanbod in de huursector.

Geconcludeerd is dat de woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen scheefwonen niet zien als een probleem en dat er dus ook geen beleid is op dit gebied. Dit heeft tot gevolg dat er geen maatregelen zijn die zich specifiek richten op de aanpak en bestrijding van scheefwonen. Toch zijn er een aantal maatregelen die de corporaties nemen die ook van belang zijn in de aanpak van scheefwonen. Het voorkomen van instroom van hogere inkomens gebeurt aan de hand van de opgelegde Europese regelgeving. Het veranderen van de samenstelling van de woningvoorraad vindt wel plaats. Er worden door de corporaties in de regio Groningen-Assen woningen bijgebouwd voor de doelgroep. Ook worden woningen gebouwd in het goedkope koopsegment. Daarnaast wordt er gestreefd naar kwaliteitsverbetering en vindt er verkoop van huurwoningen plaats. Het anders beprijzen van het woonaanbod in de huursector gebeurt vooral op het moment dat een woning vrijkomt. Op dat moment stellen de corporaties in de regio Groningen-Assen een nieuwe huurprijs vast om deze meer marktconform te krijgen. Het bevorderen van uitstroom van hogere inkomens gebeurt absoluut niet. Corporaties zien hiervoor geen juridische basis en zijn fel tegen het voeren van inkomenspolitiek. Het voorbeeld uit Den Haag geeft aan dat een meer specifieke aanpak van scheefwonen wel mogelijk is. Er worden door de Haagse woningbouwcorporaties wel maatregelen genomen die zich specifiek richten op

---

scheefwonen. Ook de vierde pijler die zich richt op scheefwonen, namelijk het bevorderen van uitstroom van hoger inkomens wordt niet geschuwd om het probleem aan te pakken.

De zesde en laatste deelvraag gaat in op de vraag wat de haalbaarheid is van de aanpak en bestrijding van scheefwonen door woningbouwcorporaties, en hoe dit wordt vertaald in beleid. De haalbaarheid van het nemen van maatregelen door de woningbouwcorporaties in de regio Groningen is lastig te meten vanwege het feit dat er geen maatregelen zijn die zich specifiek richten op scheefwonen. De woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen richten zich in hun beleid niet op maatregelen om scheefwonen aan te pakken. Er zijn een aantal maatregelen die ook voor de aanpak van scheefwonen van belang zijn maar hier niet specifiek op gericht zijn. Scheefwonen wordt door de woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen simpelweg niet gezien als een groot probleem en heeft juist een aantal positieve kanten. Uit het Haagse voorbeeld blijkt dat scheefwonen wel een speerpunt in het beleid van een woningbouwcorporatie kan vormen, het beleid is hier wel gericht op de aanpak en bestrijding ervan.

Met behulp van bovenstaande informatie kan een antwoord worden gegeven op de hoofdvraag: Op welke manier reageren woningbouwcorporaties op scheefwonen en welke maatregelen vloeien hieruit voort, en wat is die haalbaarheid hiervan? Scheefwonen wordt door de woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen absoluut niet gezien als een probleem. Het is geen issue en heeft juist een aantal positieve kanten, namelijk:

- Het zorgt voor een gemixte samenstelling van woonwijken.
- De aanwezigheid van hogere inkomens in de nabijheid zorgt voor het streven hiernaar door lagere inkomens.
- Inkomenssegregatie en eenzijdigheid in een wijk wordt voorkomen.
- Er is vrijheid in de keuze voor een woning.
- Voorzieningen en de leefbaarheid in de wijk worden gestimuleerd door de aanwezigheid van hogere inkomens.
- Het is een goedkope vorm van wijkvernieuwing.

Het feit dat scheefwonen door de woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen niet wordt gezien als een probleem zorgt ervoor dat er ook geen maatregelen worden genomen ten aanzien van scheefwonen. De corporaties zien de aanpak van scheefwonen meer als een overheidstaak. Gebleken is dat er toch een aantal maatregelen zijn die de corporaties nemen die in verband kunnen worden gebracht met de aanpak van het fenomeen scheefwonen. Deze maatregelen zijn niet specifiek gericht op de aanpak van scheefwonen maar hebben er wel invloed op. Het voorkomen van instroom van hogere inkomens gebeurt aan de hand van de opgelegde Europese regelgeving. Het veranderen van de samenstelling van de woningvoorraad vindt plaats door het bijbouwen van woningen voor de doelgroep. Ook worden woningen gebouwd in het goedkope koopsegment. Tevens wordt er gestreefd naar kwaliteitsverbetering en vindt er verkoop van huurwoningen plaats. Het anders beprijzen van het woonaanbod in de huursector gebeurt vooral op het moment dat een woning vrijkomt. Corporaties in de regio Groningen-Assen stellen dan een nieuwe huurprijs vast om deze meer marktconform te krijgen. Het bevorderen van uitstroom van hogere inkomens vindt niet plaats. Corporaties zien hiervoor geen juridische basis en zijn tegen het voeren van inkomenspolitiek. Corporaties hechten veel belang aan de keuzevrijheid van haar bewoners en willen geen inkomenspolitiek voeren. Een ander knelpunt is het feit dat overheidsbeleid ten aanzien van scheefwonen ontbreekt, waardoor corporaties ook niks kunnen beginnen. Uit het Haagse voorbeeld blijkt dat ook het bevorderen van de uitstroom van hogere inkomens mogelijk is. In Den Haag wordt wel beleid gevoerd dat zich specifiek richt op scheefwonen. De haalbaarheid van het nemen van maatregelen door de woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen is onmeetbaar omdat er geen maatregelen zijn die zich specifiek richten op scheefwonen. Scheefwonen wordt door de woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen niet gezien als een groot probleem en heeft juist een aantal positieve kanten.

---

In paragraaf 2.3.8 werd de volgende hypothese gesteld:

*Woningbouwcorporaties kunnen door middel van scheefheidsbestrijding en de vertaling hiervan in hun beleid, het fenomeen scheefwonen aanpakken.*

Deze hypothese kan op basis van bovenstaande antwoorden op hoofd en deelvragen worden verworpen. Doordat in de regio Groningen-Assen scheefwonen niet wordt gezien als probleem zijn er geen maatregelen die zich specifiek op dit probleem richten. Er is dus geen sprake van scheefheidsbestrijding door woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen. Hieruit volgt ook het feit dat een vertaling hiervan in beleid niet zichtbaar is. Het aanpakken en bestrijden van scheefwonen is door de corporaties in de regio Groningen-Assen niet verwerkt in beleid. In jaarverslagen en beleidsstukken wordt niet ingegaan op scheefheidsbestrijding. Het fenomeen scheefwonen wordt juist als positief gezien. Van een aanpak van scheefwonen door woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen is dus geen sprake.

Kortom scheefwonen wordt in de regio Groningen-Assen niet ervaren als problematisch. Toch is in de discussie over de Nederlandse woningmarkt het fenomeen scheefwonen vaak op de politieke agenda gezet. De discussie is vaak opgeblaasd maar vervolgens is er niet echt beleid gekomen om scheefwonen aan te pakken. De invoering van regelgeving waarbij de toewijzing van sociale huurwoningen gebonden is aan inkomenseisen kan een begin zijn om de discussie weer opnieuw aan te zwengelen. De rol van de woningbouwcorporatie in dit debat is wat mij betreft tot nu toe onderbelicht gebleven. Het feit dat scheefwonen door de corporaties in de regio Groningen-Assen niet als problematisch wordt aangeduid roept de vraag op of de aanpak van scheefwonen wel gewenst is. Ook de invoering van inkomensgrenzen bij toewijzing van een huurwoning wordt door de corporaties in de regio Groningen-Assen ter discussie gesteld. In de volgende paragraaf zal daarom worden ingegaan op de vraag hoe nu verder moet worden gekeken naar dit probleem en belangrijker nog of scheefwonen niet beter kan worden gezien als onderdeel van een groter geheel.

#### **4.4 Conclusie**

Scheefwonen heeft zowel positieve als negatieve gevolgen voor de woningmarkt. Bij de start van het onderzoek werd ervan uitgegaan dat de negatieve gevolgen aanleiding zouden zijn voor woningbouwcorporaties om dit probleem aan te pakken. De negatieve gevolgen komen neer op het volgende:

- Starters en huishoudens met een laag inkomen worden benadeeld doordat er minder sociale huurwoningen beschikbaar zijn. Tevens nemen de wachtlijsten in lengte toe waardoor het vinden van een woning bemoeilijkt wordt.
- Er ontstaan fricties op de woningmarkt omdat de doorstroming van de huur naar de koopsector wordt belemmerd.
- Door de regulering van de huren en de huurtoeslag worden midden en hoge inkomens ten onrechte financieel gesubsidieerd, dit kost de overheid veel geld.

In de regio Groningen-Asen woont 22 % van de huishoudens scheef. Dit houdt in dat 22 % van de bewoners van een sociale huurwoning een inkomen hebben van meer dan 33.614 euro. Na het houden van interviews met woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen werd duidelijk dat ondanks de aanwezigheid van scheefwonen dit niet als problematisch worden gezien. De in de theorie gevonden positieve gevolgen van scheefwonen blijken voor de woningbouwcorporaties een belangrijk argument te zijn om het probleem niet te bestrijden. Deze positieve gevolgen komen neer op het volgende:

- In wijken met overwegend sociale huur is sprake van een gemengde bevolkingssamenstelling doordat hoge en middeninkomens in de relatief goedkope huurwoningen blijven zitten.

- 
- Scheefwonen wordt niet als problematisch gezien omdat voor veel huishoudens de vrije sector/koopsector onbereikbaar is.
  - De keuze over de plek waar en hoe men woont valt onder de keuzevrijheid die men heeft in Nederland.

De feitelijke kern van het onderzoek komt dan ook neer op het volgende. Scheefwonen wordt door de geïnterviewde woningbouwcorporaties in de regio Groningen-Assen niet gezien als problematisch. De reacties op scheefwonen leggen de nadruk op de positieve kanten van scheefwonen. Hieruit vloeit voort dat er geen sprake is van maatregelen om scheefwonen aan te pakken. Scheefwonen wordt niet aangepakt en van vertaling in beleid is geen sprake.

Het uitgangspunt van het onderzoek was het in beeld brengen van de manier waarop woningbouwcorporaties scheefwonen proberen aan te pakken. De verwachting was dat corporaties het fenomeen scheefwonen als probleem zouden zien en daarom maatregelen zouden nemen om scheefwonen aan te pakken. Uiteindelijk is gebleken dat de corporaties scheefwonen niet zien als probleem waardoor geen sprake is van scheefbaarheidsbestrijding door de woningbouwcorporaties.

#### **4.5 Aanbevelingen: een breder perspectief**

Scheefwonen is geen probleem dat op zichzelf staat, en zal moeten worden aangepakt als onderdeel van een integrale aanpak van de gehele Nederlandse woningmarkt. Het besef dringt steeds meer door dat de woningmarkt verre van optimaal functioneert en grondige hervorming vereist. Deze hervormingen die door het huidige kabinet reeds in gang gezet zijn vormen een kans om ook voor scheefwonen een 'oplossing' te vinden. Het onderwerp is de afgelopen decennia steeds weer op de politiek agenda gezet maar een definitieve aanpak is er niet gekomen. Vanuit de woningbouwcorporaties komt de roep om regelgeving en deze roep moet zeker worden gehoord. Wanneer de woningmarkt integraal zal worden aangepakt zal mijns inziens een groot deel van de scheefheidsproblematiek vervagen. Een oplossing voor de kloof tussen de huur en koopmarkt zal zeker bijdragen aan het verminderen van scheefwonen. Daarom de aanbeveling om scheefwonen niet zoals voorheen te zien als een op zichzelf staand probleem maar als een onderdeel in de veel grotere problematiek op de Nederlandse woningmarkt. Het schieten met regeltjes zoals de invoering van inkomensgrenzen bij de toewijzing van sociale huurwoningen lijken de plank mis te slaan. Deze maatregelen worden door de geïnterviewde corporaties dan ook als ongewenst gezien.

Het is van groot belang dat scheefwonen in een breder perspectief wordt gezien, het is niet een op zichzelf staand probleem maar een gevolg van het disfunctioneren van de huidige Nederlandse woningmarkt. Het neerleggen van de verantwoordelijkheid hiervoor bij de woningbouwcorporatie is daarom onrechtvaardig. Zij zijn niet in staat dit probleem op te lossen. Door naar bovenstaande processen te kijken kan scheefwonen worden verklaard en alleen de aanpak hiervan, een hervorming van de Nederlandse woningmarkt, biedt perspectief om scheefwonen bij de bron aan te pakken. Scheefwonen is onderdeel van een veel groter geheel.



---

## Literatuur

- Achterberg, N., H. ten Berge, K. Goudswaard, A. van Selm (2010), *Een integrale hervorming van de woningmarkt*.
- Aedes (2010), *Het moet beter. Iedereen moet goed en betaalbaar kunnen wonen: Visiedocument Aedesbestuur*. Aedes: Hilversum.
- Algemeen Dagblad (2010), *Lage inkomens krijgen zelden voorrang bij huurwoning*.
- de Boer, H., P.J. Biesheuvel, E. Hooge, L. van Leeuwen, T. Lensen, P. Meurs (2005), *Lokaal wat kan, centraal wat moet. Nieuw bestel voor woningcorporaties*. Aedes: Hilversum. Ministerie van VROM: Den Haag.
- Bregman, P.L. (2011), *Jaarverslag Nijestee 2010*. Nijestee: Groningen.
- Conijn, J. (2005), *Woningcorporaties: naar een duidelijke taakafbakening en een heldere sturing*. RIGO Research en Advies BV: Amsterdam.
- Dijk, J.J. (2011), *Jaarverslag 2010*. Woonborg: Vries.
- Donner, J.P.H. (2010), *Parameters huurtoeslag over het tijdvak 1 januari 2011 tot en met 31 december 2011*. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties: Den Haag.
- Engelaer, J. (2011), *Doelen Stellen*.
- Frequin, M.M. (2010), *Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting*. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties: Den Haag.
- Gemeente Den Haag, Haag Wonen, Staedion, Vestia (2011), *Ruimte voor wonen: plan van aanpak experiment scheefwonen en doorstroming in de Haagse sociale huursector*.
- Hagel, P. (2010), *Strategisch woonbeleid Woonborg*. Woonborg: Vries.
- Hakfoort, J., M. van Leuvensteijn, G. Renes (2002), *Woningcorporaties: prikkels voor effectiviteit en efficiëntie*. Centraal Planbureau: Den Haag.
- Hillenga, P.K. (2011), *Jaarverslag 2010*. De Huismeesters: Groningen.
- van Hoek, T. (2009), *Hervorming van de woningmarkt*. Economisch Instituut voor de Bouw: Amsterdam.
- Jókövi, M., G. Renes (2008), *Doorstroming op de woningmarkt: van huur naar koop*. Planbureau voor de Leefomgeving: Den Haag.
- KEI (2009), *Goedkope scheefheid: 4 of 49%? KEI Kenniscentrum Stedelijke Vernieuwing*: Rotterdam.
- Klijn, J. (2011), *Jaarverslag 2010: Aansprekend presteren*. Wold & Waard: Leek.
- Kromhout, S., L. Wilkens, A. Zandstra (2010), *Scheefwonen in Leiden: Achtergronden, oorzaken en oplossingen*. RIGO Research en Advies BV: Amsterdam.
- van der Laan, E.E. (2009), *Huurbeleid: brief van de minister van wonen, wijken en integratie*. Tweede Kamer der Staten Generaal: Den Haag.
- van Leuvensteijn, M., V. Shestalova (2006), *Investeringsprikkels voor woningcorporaties*. Centraal Planbureau: Den Haag.
- Munneke, B. (2010), *Thuis bij Talma! Beleidsplan 2009-2012*. Woningstichting Talma: Hoogezand-Sappemeer.
- Munneke, B. (2011), *Volkshuisvestingsverslag 2010 in vogelvlucht*. Woningstichting Talma: Hoogezand-Sappemeer.
- van Nimwegen (2010), *De nieuwe Europese regels voor woonruimteverdeling*. Adviesbureau van Nimwegen, Amsterdam.
- Nolden, W. (2011), *Jaarverslag 2010*. Woonstade: Groningen.
- OECD (2010), *OECD Economic Surveys: Netherlands 2010*. OECD: Parijs.
- Selten, T. (2011), *Jaarverslag 2010: samenwerken in buurten, wijken en dorpen*. Lefier: Hoogezand.
- SER (2010), *Naar een integrale hervorming van de woningmarkt*. Sociaal Economische Raad: Commissie Sociaal-Economische Deskundigen. Den Haag.
- Stol, K. (2011), *Jaarverslag 2010*. Actium: Assen.
- Veenstra, M. (2011), *Jaarverslag 2010*. Stichting Eelder Woningbouw: Paterswolde.
- Vos, W. (2011), *Verhuisketens in Leiden*. Afdeling SEB: Gemeente Leiden.

- 
- de Vries, A. (2011), *Jaarverslag 2010*. Patrimonium: Groningen.
  - VROM (2003), *Gescheiden markten?* Ministerie van VROM: Den Haag.
  - VROM (2004), *Op eigen kracht: Eigenwoningbezit in Nederland*. Ministerie van VROM: Den Haag.
  - VROM (2006), *Ruimte geven, bescherming bieden: Een visie op de woningmarkt*. Ministerie van VROM: Den Haag.
  - VROM (2009), *Het wonen overwogen: De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2009*. Ministerie van VROM: Den Haag.
  - Wetenschappelijk Instituut voor het CDA (2008), *De woningmarkt in beweging: naar een markt die werkt*. Wetenschappelijk Instituut voor het CDA: Den Haag.
  - Westerkamp, K. (2003), *Een marketingplan in twaalf stappen*. In: Specifiek (december 2003, p8-9) Groningen.
  - Wierden en Borgen (2011), *Jaarverslag 2010*. Wierden en Borgen: Bedum.
  - Woortman, D.E. (2011), *Jaarverslag 2010*. Stichting Woningbouw Slochteren: Slochteren.

### Geraadpleegde websites

- <http://www.actiumwonen.nl/woningaanbod/huurwoningen/europese-commssie-gaat-inkomensgrens-hanteren/> (geraadpleegd op 16-11-2011)
- <http://www.gertjanschop.com/projectmanagement/id1.html> (geraadpleegd op 02-11-2011)
- <http://www.patrimonium-groningen.nl/paginas/content.aspx?id=2&h> (geraadpleegd op 17-11-2011)
- <http://www.regiogroningenassen.nl/nl/over-ons/het-samenwerkingsverband/onze-visie/> (geraadpleegd op 14-11-2011)
- [http://www.seweelde.nl/huurdersinfo/informatie\\_woningzoekende](http://www.seweelde.nl/huurdersinfo/informatie_woningzoekende) (geraadpleegd op 14-11-2011)
- <http://stadgroningen.lefier.nl/nederlands/in/ik-zoek/huurwoning/sociale-huurwoning> (geraadpleegd op 16-11-2011)
- <http://talma.steelandewonen.nl/index.php?puntenstelse> (geraadpleegd op 14-11-2011)
- <http://www.woningbouwslochteren.nl/?toewijzingsbeleid,108> (geraadpleegd op 14-11-2011)

---

## Bijlage 1 Lijst met geïnterviewde personen

| Naam                  | Functie                          | Woningbouwcorporatie        |
|-----------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| Mevr. L. Terpstra     | Teammanager huren en frontoffice | Lefier Groningen            |
| Dhr. H. Zaagman       | Manager wonen en onderhoud       | De Huismeesters             |
| Dhr. P.G Euwema       | Directeur woondiensten           | Nijestee                    |
| Mevr. D. Rotman       | Beleidsmedewerker wonen          | Actium                      |
| Dhr. R. Muller        | Manager woondiensten             | Wold en Waard               |
| Dhr. B. Munneke       | Directeur-bestuurder             | Steelande wonen             |
| Dhr. F.J.M. Schrijver | Hoofd woondiensten               | Stichting Eelder Woningbouw |

---

## Bijlage 2 Interviewvragen

- Kunt u in het kort vertellen wat de WoCo als taak heeft, en wat u rol/functie hierin is?
- Hoe verloopt de inschrijvingsprocedure?
- Op welke manier vindt de woningtoewijzing plaats?

Stelling: De inschrijving/woningtoewijzing moet plaatsvinden aan de hand van de vernieuwde Europese regelgeving.

- Hoe staat het met de wachtlijsten/tijden voor/op een woning?
- Wat wordt er gedaan om de wachtlijsten te verminderen?

Stelling: De WoCo speelt een rol bij de verbetering van de doorstroming op de woningmarkt.

- Is er binnen het woningbestand van de WoCo sprake van scheefwonen, hoeveel?
- Hoe wordt scheefwonen vastgesteld?
- Waardoor wordt het scheefwonen binnen het werkgebied van de WoCo veroorzaakt?

Stelling: Scheefwonen vraagt om een reactie van de WoCo.

Stelling: Scheefwonen veroorzaakt problemen voor de WoCo.

Stelling: Wij ondernemen actie (maatregelen) om scheefwonen aan te pakken en tegen te gaan.

- Waarom is gekozen voor deze maatregelen? Wat is het doel van de maatregelen?
- Zijn de genomen maatregelen effectief?

Stelling: Ons beleid geeft aan op welke manier scheefwonen moet worden aangepakt en is hierin succesvol.

- Hoe wordt er gereageerd op de genomen maatregelen?

Stelling: De samenwerking met andere WoCo's binnen de regio Groningen-Assen draagt bij aan de aanpak van scheefwonen.