

WIE HEEFT RECHT OP SCHAARSE WONING?

Woningzoekenden hebben recht op een eerlijke verdeling van de schaarse woningen. Gemeenten gaan behalve sociale huurwoningen ook middenhuurwoningen beter verdelen. Ook krijgen woningzoekenden met vitale beroepen vaker voorrang. Als het kabinet-Schoof zijn zin krijgt, komen vluchtelingen daarentegen juist moeilijker aan een woning.

TEKST RON VAN GELDEREN / BEELD ANP / ARIE KIEVIT EN GETTY

▶▶ Nederlandse woningzoekenden hebben geen recht op een huis. Dat is in Nederland gek genoeg geen individueel, afdwingbaar recht, zo constateerde VN-rapporteur Balakrishnan Rajagopal na zijn recente bezoek aan ons land en zo signaleert ook het College voor de Rechten van de Mens. Goede huisvesting is in Nederland geen recht, maar slechts een beleidsdoel, zo blijkt uit artikel 22 van de *Grondwet*. ‘Bevordering van voldoende woongelegenheid is voorwerp van zorg der overheid’, valt daar te lezen tussen ‘de overheid treft maatregelen ter bevordering van de volksgezondheid’ en ‘zij scheidt voor-

waarden voor maatschappelijke en culturele ontplooiing en voor vrijetijdsbesteding’. Als woningzoekenden geen afdwingbaar recht hebben op een huis, welk recht hebben ze dan wel? Het recht op een eerlijke verdeling van de schaarse huurwoningen. Hoe de schaarste wordt verdeeld, is vastgelegd in de *Huisvestingswet* en de *Woningwet*. Vooral de landelijke Huisvestingswet en de daaruit voortvloeiende gemeentelijke huisvestingsverordeningen leiden de komende tijd tot rustige gesprekken én felle debatten.

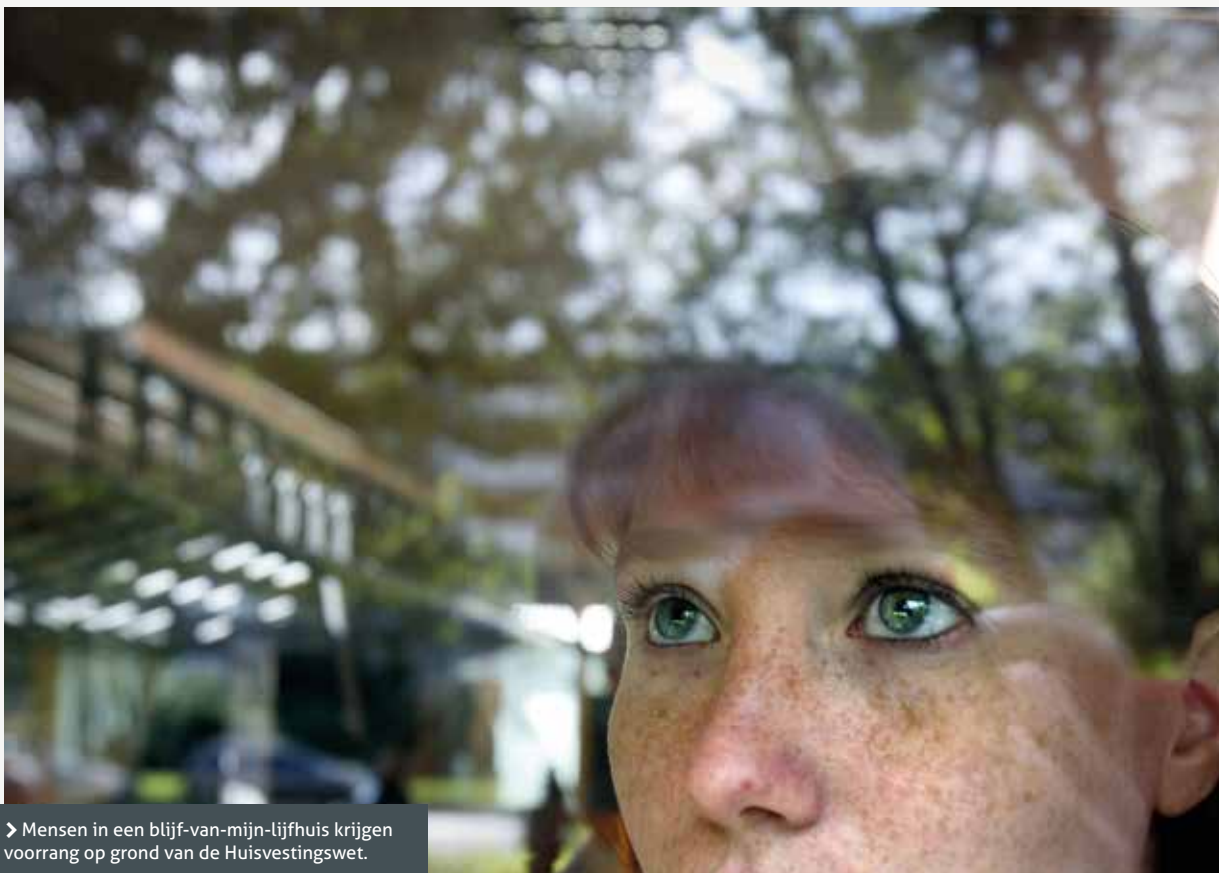
Het blijft immers dringen op de woningmarkt. De wooncrisis duurt nog even voort. Dit jaar is het woningtekort gegroeid tot 405.000 woningen. Als alle nieuwbouwplannen doorgaan, is het woningtekort op z’n vroegst in 2031 tot aanvaardbare proporties teruggebracht, zo voorspelt ABF Research in de zogenoemde Primosprognose in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken. Tot die tijd zullen woningzoekenden doorgaans minstens drie jaar en in enkele steden soms zelfs veertien jaar op een betaalbare huurwoning moeten wachten. Een eerlijke verdeling van de schaarste blijft dus bittere noodzaak.

Laag inkomen

Veruit de bekendste verdeelregel geldt voor huishoudens met een relatief laag inkomen. Volgens de Woningwet moeten woningcorporaties het overgrote deel (minimaal 85 procent) van de sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een gezamenlijk inkomen tot maximaal € 47.699 voor eenpersoonshuishoudens en maximaal € 52.671 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2024). Soms hebben gemeenten in hun huisvestingsverordening vastgelegd dat deze inkomensgrenzen ook gelden voor sociale huurwoningen van commerciële verhuurders. Wie meer verdient, krijgt dan geen huisvestingsvergunning voor deze woningen.

De verwachting is dat steeds meer gemeenten ook inkomenseisen zullen stellen aan nieuwe huurders van middenhuurwoningen. Daarvoor zijn in de Huisvestingswet enkele nieuwe bepalingen opgenomen. Deze aanvullingen komen voort uit de nieuwe *Wet betaalbare huur*, die per 1 juli van kracht is geworden. De wetgever noemt voor zogenoemde ‘middeldure huurwoonruimte’ een maximuminkomen van € 62.191 voor eenpersoonshuishoudens en € 82.921 voor

“ Een eerlijke verdeling van de schaarste blijft bittere noodzaak ”



► Mensen in een blijf-van-mijn-lijfhuis krijgen voorrang op grond van de Huisvestingswet.

Fraudeur helpt woningzoekenden

Waar schaarste is, vindt fraude plaats. Een manager van een woningcorporatie liet drie woningzoekenden voordringen door met hun inschrijfduur te knoeien. De 'medewerker uit het hogere management' vervroegde de inschrijfdata van deze drie kandidaten, zodat ze eerder een corporatiewoning zouden krijgen. Toen de woningcorporatie daarachter kwam, is de manager ontslagen. Dit meldt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) in haar beschrijving van vier integriteitschendingen in het jaarverslag *Staat van de corporatiesector 2023*.

meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2024). Als de gemeenteraad daarvoor kiest, kunnen deze inkomensgrenzen worden opgenomen in de gemeentelijke huisvestingsverordening. Wie meer verdient, krijgt dan geen huisvestingsvergunning voor een gereguleerde middenhuurwoning met een huur tot en met € 1.157,95 (opnieuw prijspeil 2024).

Spedzoekers

Zojuist hebben we vastgesteld welke inkomensgroepen voor welke woningen in aanmerking komen. Nu begint het geoorloofde ellebogenwerk. Want wie komt het eerste in aanmerking voor deze woningen? Van twee groepen staat onbetwistbaar vast dat ze van alle woningzoekenden met de meeste spoed kans hebben op een woning.

Op grond van artikel 12 van de Huisvestingswet moet voorrang worden gegeven aan mensen in een blijf-van-mijn-lijfhuis en mensen die mantelzorg verlenen of mantelzorg ontvangen. Een hardnekkig misverstand onder met name rechtse politici is dat ook statushouders krachtens dezelfde wet voorrang genieten. Deze landelijke verplichting is echter al in 2017 geschrapt. Wat lang niet iedereen weet, is dat gemeenten vrij zijn te bepalen welke andere spoedzoekers met voorrang aan een woning moeten worden geholpen. De Huisvestingswet geeft elke gemeente het recht dit in een huisvestingsverordening vast te leggen. Ruim de helft van de gemeenten heeft zo'n verordening, blijkt uit onderzoek van adviesbureau Companen in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken. Logischerwijs zijn dat vooral gemeenten in regio's waar de woningnood het grootste is. Op andere plekken leggen gemeentebesturen, woningcorporaties en huurdersorganisaties in de lokale prestatieafspraken vast welke groepen voorrang krijgen, waarna de corporaties deze afspraken uitvoeren. Als de beoogde *Wet versterking regio volkshuisvesting* de komende tijd ongeschonden door de Tweede en Eerste Kamer wordt ►

Spijtoptanten behouden wachttijd

Woningzoekenden die een sociale huurwoning accepteren, vallen doorgaans terug naar de laatste plaats op de wachtlijst. Mocht de nieuwe woning niet bevallen, dan zullen ze opnieuw jaren moeten wachten op een andere woning. Verschillende regio's veranderen deze harde praktijk. Leiden, Alphen aan den Rijn en de elf andere gemeenten in de regio Holland Rijnland hebben bijvoorbeeld in hun gezamenlijke huisvestingsverordening vastgelegd dat spijtoptanten na hun verhuizing 75 procent van hun inschrijftijd behouden. Het idee is dat woningzoekenden sneller zullen doorstromen als een verkeerd uitgevallen verhuizing geen langdurige gevolgen heeft.

De regio Holland Rijnland paktin haar nieuwe huisvestingsverordening overigens ook de zogenoemde 'no show' van woningzoekenden aan. Te veel kandidaten voor een sociale huurwoning komen niet opdagen voor de bezichtiging waarvoor ze zich hebben aangemeld. Hierdoor moeten te veel bezichtigingen worden ingepland, waardoor kostbare tijd verloren gaat en de woningen onnodig lang leeg staan. Wie tweemaal zwijgend afhaakt, komt in de regio Holland Rijnland voortaan op het strafbankje en moet drie maanden wachten voordat op een andere woning kan worden gereageerd.



► Veel gemeenten geven ook voorrang aan gescheiden ouders met kinderen.

► **vervolg** van pagina 25

aangenomen, moeten ook alle andere gemeenten zonder eigen huisvestingsverordening op z'n minst een urgentieregeling gaan opstellen.

Gescheiden ouders

Naast de twee landelijk vastgestelde spoedzoekers (blijf-van-mijn-lijf en mantelzorg) geven veruit de meeste gemeenten voorrang aan vier andere groepen: gescheiden ouders met kinderen; huurders die door sloop/nieuwbouw hun huis verliezen; mensen met een medische urgentie; en statushouders. Wat opvalt in het eerdergenoemde Companen-onderzoek is dat gescheiden ouders met kinderen in de ranglijst van meest genoemde voorrangsgroepen na mantelzorgers een tweede plaats bezetten, maar dat veel gemeenten uiteindelijk alleen een urgentieverklaring afgeven als voor deze ouders en hun kinderen dakloosheid dreigt.

Dit kan leiden tot een juridisch conflict. Maandelijks stappen gemiddeld tien woningzoekenden naar de rechter, omdat hun aanvraag voor een urgentieverklaring naar hun idee onterecht is afgewezen. Veruit de meesten krijgen geen gelijk van de rechter, leren we van onze analyse van de gepubliceerde uitspraken. Als de rechter de woningzoekende wel gelijk geeft, dan is dat meestal omdat een gemeente haar be-

sluit slecht heeft onderbouwd. Een enkele keer wordt een gemeente echter hard op de vingers getikt, omdat ze overduidelijk inhoudelijk de verkeerde beslissing heeft genomen.

Zoals bijvoorbeeld de gemeente Wageningen. De rechter oordeelde in mei van dit jaar dat een vrouw in deze stad ten onrechte een urgentieverklaring was geweigerd. De vrouw ging na haar echtscheiding samen met twee van haar kinderen van adres naar adres. Vooral haar kwetsbare zoon leed ernstig aan dit rommelige leven zonder vaste verblijfplaats. Hoewel de vrouw daarover verklaringen van specialisten kon overleggen, verzuimde de gemeente in de beoordeling van haar aanvraag in te gaan op de belangen van de kinderen. Dat is in strijd met het *Internationaal verdrag inzake de rechten van het kind*.

De rechter achtte de situatie zo zorgelijk dat de gemeentelijke bureaucratie een halt werd toegeroepen. De rechter bepaalde bij hoge uitzondering dat de vrouw zonder verdere procedures 'moet worden behandeld alsof zij in het bezit is van een urgentieverklaring'. Het gezin moest zo snel mogelijk aan een woning worden geholpen.

Vitaal beroep

Woningzoekenden die de komende jaren vaker met succes hun plek zullen opeisen, zijn mensen met een vitaal beroep. Dankzij een wijziging van de Huisvestingswet

mogen gemeenten sinds 1 januari van dit jaar de helft van de beschikbare woningen met voorrang toewijzen aan woningzoekenden met een lokale (maatschappelijke of economische) binding. Dat was voorheen een kwart. Bovendien kan voortaan binnen deze groep voorrang worden gegeven aan 'mensen met een beroep dat van vitaal belang is voor de plaatselijke samenleving'. Vandaar dat woningzoekenden nu al door sommige verhuurders wordt gevraagd om aan te vinken welk vitaal beroep ze uitoefenen. Een lijstje dat we al enkele keren zagen opduiken: leerkrachten en onderwijs-assistenten in het primair of voortgezet onderwijs; verpleegkundigen; verzorgenden; gezinscoaches; begeleiders in de gehandicaptenzorg; dokters-, apothekers- en operatieassistenten, praktijkondersteuners; anesthesiemedewerkers; politieagenten; en brandweerm medewerkers. Het is nadrukkelijk niet zo dat nu alle genoemde beroepsgroepen overal in Nederland met voorrang woningen kunnen krijgen. Het is het gemeentebestuur dat bepaalt welke beroepsgroepen voor de lokale samenleving belangrijk werk verrichten. Het zal per gemeente verschillen welke beroepen in de huisvestingsverordening worden opgenomen. Als bijvoorbeeld zoals in Zeeland problemen ontstaan omdat geen sluiswachters kunnen worden gevonden, dan kunnen zij in de toekomst op lokale voorranglijsten komen te staan.

Inschrijfduur

'En ik dan?!' Als in tijden van schaarste sommige woningzoekenden voorrang krijgen, moeten anderen langer op een woning wachten. Wie wel eens naar een sociale huurwoning heeft gezocht, kent het systeem: aan het begin van de week sta je nog op plek 3 en aan het eind van de week is het door het geoorloofde ellebogenwerk

“ Nu begint het geoorloofde ellebogenwerk ”

van andere woningzoekenden plek 13, 130 of zelfs 1.300 geworden. Het komt slechts deels doordat spoedzoekers met een urgentieverklaring voorgaan. De woningzoekende met een korte inschrijftijd tuimelt vooral naar beneden doordat gedurende de week ook langer ingeschreven woningzoekenden hun belangstelling tonen. De inschrijfduur is ondanks alles nog steeds het belangrijkste criterium bij de verdeling van woningen, blijkt uit onderzoek van bureau RIGO in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken. Van alle sociale huurwoningen gaat 20 tot 40 procent naar mensen met een urgentieverklaring en dus 60 tot 80 procent naar woningzoekenden die zonder voorrang langzaam maar zeker op de wachtlijst omhoog zijn gekropen. Een belangrijk cijfer voor iedereen die aan de borreltafel het misverstand wil weerleggen dat alle huizen naar asielzoekers gaan: de afgelopen jaren werd 5 tot 10 procent van de vrijgekomen sociale huurwoningen aan statushouders toegewezen. Desondanks zal juist deze voorrangsgroep de komende tijd vaak bediscussieerd worden. De vier kabinetspartijen PVV, VVD, NSC en BBB hebben in hun hoofdlijnenakkoord *Hoop, lef en trots* afgesproken dat het nieuwe kabinet-Schoof komt met een tijdelijke Asielcrisiswet om onder andere 'van de Huisvestingswet af te wijken door een verbod in te stellen op het geven van voorrang bij de toewijzing van sociale huurwoningen aan statushouders op grond van het feit dat zij statushouders zijn'.

Het zou voor het eerst zijn dat wettelijk wordt vastgelegd dat sommige woningzoekenden nadrukkelijk géén voorrang mogen krijgen. Vorig jaar werd een vergelijkbaar wetsvoorstel van PVV-Kamerlid Alexander Kops door de Raad van State stellig afgeraden: 'Het bestaan van een disbalans in de toewijzing van woningen aan vergunninghouders en aan Nederlanders wordt niet gestaafd met onderzoeken of data. (...) Het wetsvoorstel ondergraaft de wettelijke doelstelling om kwetsbare groepen te ondersteunen. (...) Daarnaast belemmert het wetsvoorstel de uitstroom van vergunninghouders uit de asielopvang, die nu al onder druk staat. Als vergunninghouders nog langer in de asielopvang moeten verblijven, is het gevolg dat hun inburgering en integratie in het gedrang komt.' ◀

“ Mensen met een vitaal beroep zullen vaker met succes hun plek opeisen ”

Goed verhuurderschap

Commerciële verhuurders behoren woningzoekenden helder te informeren over de selectiecriteria waarop een huurder wordt gekozen. Bovendien moeten ze tegenover afgewezen kandidaten kunnen motiveren waarom de keuze op een ander is gevallen. Deze twee verplichtingen staan in de Wet goed verhuurderschap die sinds 1 juli 2023 van kracht is. Deze verplichtingen moeten oneigenlijke selectiecriteria uitbannen. Een van de aanleidingen voor de Wet goed verhuurderschap is een spraakmakend onderzoek van de gemeente Utrecht van enkele jaren geleden. Daaruit bleek dat woningzoekenden met een niet-westerse naam in 13,5 procent van de gevallen ongelijk werden behandeld. Ook stemden opvallend veel verhuurmakelaars in met de (door de onderzoekers gefingeerde) verzoeken van huiseigenaren om geen allochtone of homoseksuele huurders te selecteren.