



<i>Raadsvergadering</i>	: 30 april 2015
<i>Kenmerk</i>	: 1261785
<i>Afdeling</i>	: Ruimte
<i>Nummer voorstel</i>	: RV 15-10
<i>Agendapunt</i>	: 12
<i>Portefeuille</i>	: Wethouder Pijnenborg

Onderwerp: Huisvestingsverordening Soest 2015

Aan de gemeenteraad,

Voorstel tot besluit

- Instemmen met het uitgangspunt om geen regels te stellen aan de woonruimteverdeling;
- De Huisvestingsverordening Soest 2015 vast te stellen.

Inleiding

Op 1 januari jl. is de nieuwe Huisvestingswet in werking getreden. Dat betekent dat alle bestaande huisvestingsverordeningen per juli 2015 komen te vervallen. In de nieuwe wet zit een aantal belangrijke wijzigingen.

Uitgangspunt van de nieuwe wet is dat een verordening een inbreuk vormt op de vrijheid van vestiging en daarom alleen dan mag worden toegepast als er aantoonbare schaarste is. Als er sprake is van schaarste op de woningmarkt, wordt schaarste niet met een verordening opgelost, dus gebruik van de verordening onder de nieuwe wet kan alleen als zo mogelijk ook andere maatregelen getroffen worden om schaarste te bestrijden. Daarnaast is schaarste op zich niet genoeg. De Huisvestingswet zegt het zo: toewijzingsregels zijn alleen mogelijk voor 'zover noodzakelijk en geschikt om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste te bestrijden'. Er moet dus sprake zijn van verdringing van kwetsbare doelgroepen als gevolg van die schaarste.

Momenteel is het zo dat alle woningen vergunningplichtig zijn. Dat houdt in dat woningen alleen toegewezen worden wanneer iemand aan de voorwaarden van de huisvestingsvergunning voldoet. De huisvestingsvergunning wordt alleen afgegeven als er binding (maatschappelijk dan wel economisch) is met de provincie Utrecht en/of de gemeente Nijkerk (dit laatste sinds de invoering van de regionale woonruimteverdeling). De nieuwe wet geeft nog steeds mogelijkheden om met voorrang toe te wijzen aan huishoudens met lokale (gemeente Soest) dan wel regionale (regio Amersfoort) binding. In totaal kan de gemeente op basis van 'lokaal maatwerk' binnen de verordening 50% van het totale aanbod met voorrang toewijzen aan huishoudens met regionale binding. Daar de helft van (25% van het totale aanbod) kan met voorrang toe worden gewezen aan huishoudens met lokale binding. Ook hierbij geldt dat dit enkel en alleen mogelijk is wanneer er sprake is van schaarste zoals hierboven uiteengezet.

Met de inwerkingtreding van de wet vervallen alle bestaande huisvestingsverordeningen per 1 juli 2015 van rechtswege. Indien gemeenten regels willen (en kunnen) stellen, zullen zij voor die tijd nieuwe verordeningen vastgesteld moeten hebben.

Een verandering die enigszins los staat van het voorgaande is die ten aanzien van de urgentieregeling. Deze regeling kan hoe dan ook worden opgevoerd door een gemeente (wel middels een verordening), los van het feit of er al dan niet sprake is van schaarste.

Wanneer een gemeente een urgentieregeling opneemt stelt de wet dat in ieder geval drie categorieën van woningzoekenden in die regeling moeten staan:

- Woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten;
- woningzoekenden die mantelzorg (als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel b, van de Wet maatschappelijke ondersteuning) verlenen of ontvangen;

- vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de wet.¹

Een gemeente bepaalt verder zelf welke categorieën zij hier aan toevoegt (bijvoorbeeld echtscheiding, dakloosheid als gevolg van een calamiteit, et cetera). de reikwijdte van de regeling wordt ook door de gemeente zelf bepaald; dat houdt in dat een gemeente vrij is om de urgentieregeling lokaal of regionaal te maken.

Beoogd resultaat

1. Een evenwichtige en rechtvaardige woonruimteverdeling uitgevoerd door woningcorporaties zonder beperkende regelgeving vanuit de gemeente;
2. Een Huisvestingsverordening die de lokale urgentieregeling regelt.

Argumenten

Ad 1a) Woningcorporaties zijn uitstekend in staat de woonruimteverdeling uit te voeren

Woningcorporaties zijn uitstekend in staat om zorg te dragen voor een rechtvaardige en evenwichtige woonruimteverdeling en worden daarbij gekaderd door de Woningwet (toekomstige Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, zie bijlage I), het BBSH (Besluit Beheer Sociale Huurwoningen, zie bijlage II) en de nog in te voeren AMvB die corporaties, op straffe van een boete, voorschrijft dat minimaal 95% van de woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag een woning moet worden toegewezen met een huur tot aan de zogenaamde aftoppingsgrens (zie bijlage III).

Ad 1b) Toepassing lokaal maatwerk is niet relevant

Lokaal maatwerk als toepassing is irrelevant gezien het feit dat in werkelijkheid ca. 70% van de woningen wordt toegewezen aan huishoudens afkomstig uit Soest.

Ad 1c) Er is geen aantoonbare schaarste

Schaarste in Soest is op basis van cijfermateriaal niet aantoonbaar, noch in bepaalde segmenten noch ten aanzien van specifieke doelgroepen en daarmee niet op te voeren als onderbouwing voor het stellen van regels. Voorts is de totale doelgroep met een huishoudinkomen tot de zogenaamde EC grens (op peildatum 1-1-2015 gesteld op € 34.911) kleiner dan de totale voorraad woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (op peildatum 1-1-2015 gesteld op € 710,68).

Ad 1d) Het stellen van regels is geen vanzelfsprekendheid

Waar enerzijds de wetgever al stelt dat regels ten aanzien van de woonruimteverdeling geen vanzelfsprekendheid mogen zijn, is anderzijds het college ook van mening dat regels alleen moeten worden toegepast als dat noodzakelijk is. In andere gevallen heeft dit college de ambitie om te dereguleren. Argumenten 1a tot en met 1c laten zien dat er geen noodzaak is.

Ad 1e) Portaal blijft lokaal aanspreekpunt voor woningzoekenden

Met de woonruimteverdeling 'op afstand' blijft er lokaal een aanspreekpunt bestaan, in de vorm van Portaal. De baliefunctie in het gemeentehuis blijft in zijn huidige hoedanigheid bestaan waardoor woningzoekenden in de gemeente Soest hier met hun vragen terecht kunnen.

Ad 2) Maatwerk voor urgenten blijft nodig

Het college wil sturing houden op het proces van urgentieverlening. Naast de wettelijke urgentiecategorieën is de gemeente vrij in de bepaling ervan en de voorwaarden waaraan aanvragers moeten voldoen. In gevallen van dreigende dakloosheid waarbij geen sprake is van verwijtbaarheid, levensbedreigende situaties in relatie tot de woning, gevallen van echtscheiding waarbij het huishouden waartoe minderjarige kinderen behoren niet de mogelijkheid heeft de echtelijke woning te blijven bewonen, et cetera, wil het college op basis van een verordening een instrument in handen hebben om de betreffende huishoudens met voorrang te huisvesten.

Met Portaal is in november 2014 een contract gesloten waarin is overeengekomen dat Portaal in ieder geval voor de duur van 2 jaar de urgentieregeling voor de gemeente Soest uitvoert. De intakegesprekken blijven dus gewoon plaatsvinden in Soest of Amersfoort.

Kanttekeningen/risicobeheersing

¹ Burgemeester en wethouders dragen zorg voor de voorziening in de huisvesting van vergunninghouders in de gemeente overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling.

Het loslaten van regels ten aanzien van voorrang voor bepaalde doelgroepen (voorheen binding) kan als gevolg hebben dat lokale woningzoekenden verdrongen worden op de woningmarkt. Dit ligt, op grond van evaluaties in andere gemeenten, echter niet in de lijn der verwachtingen. Voor de beheersing van dit eventuele risico wordt verwezen naar de paragraaf Evaluatie en Verantwoording.

Aanpak/uitvoering

Na besluitvorming treedt de Huisvestingsverordening Soest 2015 zes weken na publicatie in werking

Communicatie

Na besluitvorming wordt de verordening gepubliceerd en zal er via de geijkte kanalen gecommuniceerd worden.

Evaluatie en verantwoording

De woonruimteverdeling wordt sinds 24 november jl. uitgevoerd door Woningnet Eemvallei. Een voordeel voor de gemeente Soest is dat de woonruimteverdeling door WVS ook al via het automatiseringssysteem van Woningnet liep. Soest heeft om die reden kwartaal- en jaarrapportages in handen die teruggaan tot 2004. Voor de evaluatie van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem is dit uitermate handig. Ook wanneer de woonruimteverdeling in zijn volledigheid wordt neergelegd bij de corporaties levert dit veel voordelen op. Op basis van de kwartaalrapportages is voor Soest heel goed te monitoren of er verschuivingen zijn in langlopende trends. Ook is het heel inzichtelijk of er sprake is van bv. een verlaagde slaagkans, een langere zoektijd of een grotere instroom van buiten de gemeente Soest. Dergelijke trendbreuken, die op basis van ervaringen elders niet voor de hand liggend zijn, kunnen aanleiding zijn om te heroverwegen of er regels gesteld moeten worden.

Bij de modelkeuze van het college zal strak gemonitord worden aan de hand van de kwartaalrapportage van Woningnet. Deze zullen ook actief gedeeld worden met de raad. Tevens achten wij het raadzaam om na twee jaar gezamenlijk met raad en corporaties te evalueren.

Kosten, baten, dekking

Er zijn geen kosten verbonden aan hetgeen voor wordt gesteld. De urgentieregeling is al bestaand en er is recentelijk een overeenkomst met Portaal gesloten om deze regeling uit te voeren.

Het wegvallen van de vergunningplicht voor woonruimte betekent dat er geen leges meer geheven kunnen worden. Een jaarlijks bedrag (van circa € 15.000) dat naar de algemene middelen ging, valt daarmee weg. Anderzijds zijn deze leges gekoppeld aan werkzaamheden die ook niet langer plaatsvinden.

Referendabel ja/nee

Ja

Soest, 12 maart 2015

Burgemeester en wethouders van Soest,
de secretaris,

de burgemeester,

A.R. Veenstra

R.T. Metz

Bijlage I Relevante artikelen Herziening van de regels over toegelaten instellingen en instelling van een Financiële Autoriteit woningcorporaties

Paragrafen 2 en 3 van Afdeling 3 'Werkzaamheden' van Hoofdstuk IV 'Toegelaten Instelling' stellen:

Artikel 46

1. De toegelaten instelling geeft, behoudens artikel II, vierde en vijfde lid, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting en artikel 50, voorrang aan:

- a. het huisvesten of doen huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting, en
- b. de werkzaamheden, genoemd in artikel 45, eerste lid, onderdelen a, b en c, en, voor zover daarmee verband houdende, de werkzaamheden, bedoeld in artikel 45, eerste lid, onderdeel i, voor zover die te verhuren woongelegenheden betreffen met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag.

2. De toegelaten instelling verhuurt woongelegenheden met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 20, tweede lid, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag bij voorrang aan huishoudens die in aanmerking komen voor een huurtoeslag in de zin van die wet.

§ 3. Diensten van algemeen economisch belang

Artikel 48

1. De toegelaten instelling gaat, behoudens artikel II, vierde en vijfde lid, van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting en artikel 50, met betrekking tot ten minste 90% van haar woongelegenheden, bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel b, slechts overeenkomsten van huur en verhuur aan, indien het huishoudinkomen niet hoger is dan een bij algemene maatregel van bestuur te bepalen bedrag. Indien zij zodanige woongelegenheden verhuurt aan een rechtspersoon of vennootschap welke zodanige overeenkomsten aangaat met natuurlijke personen, draagt zij er zorg voor dat die rechtspersoon of vennootschap met betrekking tot die woongelegenheden de eerste volzin naleeft. Zij gaat met betrekking tot haar andere zodanige woongelegenheden overeenkomsten van huur van verhuur aan volgens bij algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften. Zij gebruikt gegevens met betrekking tot het huishoudinkomen uitsluitend voor de uitvoering van dit lid en draagt er zorg voor dat de in de tweede volzin bedoelde rechtspersoon of vennootschap dienovereenkomstig handelt.

2. Een of meer toegelaten instellingen kunnen Onze Minister verzoeken voor hen een lager percentage te bepalen dan het percentage, genoemd in het eerste lid. Bij het verzoek maken de verzoekende toegelaten instelling of instellingen aannemelijk dat de verhouding tussen de vraag naar en het aanbod van woongelegenheden als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel b, zodanig is dat zij het eerste lid redelijkerwijs niet kunnen naleven. Bij het verzoek voegen zij voorts een voorstel voor de bepaling voor een of meer andere toegelaten instellingen van een zodanig hoger percentage dan het percentage, genoemd in het eerste lid, dat de betrokken toegelaten instellingen gezamenlijk voldoen aan dat lid. Bij inwilliging van het verzoek bepaalt Onze Minister dat lagere en dat hogere percentage op een zodanige wijze, dat de toegelaten instellingen op welke zijn besluit daartoe betrekking heeft gezamenlijk voldoen aan het eerste lid. Bij algemene maatregel van bestuur worden nadere voorschriften gegeven omtrent de toepassing van dit lid.

Eerste Kamer, vergaderjaar 2011–2012, 32 769, A 18

3. De autoriteit beoordeelt jaarlijks voor 1 december of de toegelaten instelling in het aan die datum voorafgaande jaar het eerste lid heeft

nageleefd, waarbij zij, indien van toepassing, het betrokken in het tweede lid bedoelde percentage in aanmerking neemt, en verstrekt dat oordeel aan de toegelaten instelling en Onze Minister. Zij kan volgens bij algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften besluiten, dat de toegelaten instelling geen compensatie toekomt voor werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang. Dat besluit is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht.

Bijlage II Relevante artikelen Besluit Beheer Sociale Huurwoningen

Artikel 13

1. Onverminderd artikel 70c, eerste lid, van de Woningwet geeft de toegelaten instelling bij het verhuren van woningen met een rekenhuur als bedoeld in artikel 5, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag, die gelijk is aan of lager is dan de aftoppingsgrens, bedoeld in artikel 20, tweede lid, van die wet, zo veel mogelijk voorrang aan woningzoekenden die een zodanig de gezamenlijke toetsingsinkomens, bedoeld in artikel 8 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, die in aanmerking worden genomen voor het bepalen van de draagkracht, bedoeld in artikel 7 van die wet genieten, dat zij een beroep kunnen doen op een huurtoeslag in de zin van artikel 1, onderdeel e, van de Wet op de huurtoeslag.

2. De toegelaten instelling bouwt of verwerft woningen op een zodanige wijze, dat aan woningzoekenden als bedoeld in het eerste lid zo veel mogelijk een woning als bedoeld in dat lid kan worden verhuurd.

3. De toegelaten instelling kan, onverminderd het tweede lid, het meest recente inkomen van de woningzoekende, en de actuele vraag naar en het actuele aanbod ter plaatse van woongelegenheden, betrekken bij het verhuren van haar woningen.

Artikel 14

Onverminderd artikel 70c, eerste lid, van de Woningwet en artikel 13, eerste lid, streeft de toegelaten instelling er bij het verhuren van haar woningen naar, dat door huurders in een zo gering mogelijke mate een beroep wordt gedaan op bijdragen op voet van de Wet op de huurtoeslag.

Artikel 15a

1. De gemiddelde huurprijs van de woningen van de toegelaten instelling op 1 juli van enig jaar is niet hoger dan de gemiddelde huurprijs van die woningen op 30 juni daaraan voorafgaand, vermeerderd met het basishuurverhogingspercentage, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel a, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

2. Bij de berekening van de gemiddelde huurprijs, bedoeld in het eerste lid, wordt geen rekening gehouden met woningen:

- a. waarvoor een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek geldt;
- b. die per 1 juli van het betrokken jaar voor het eerst of aan een opvolgende huurder zijn verhuurd;
- c. waarvan de huurprijs met ingang van 1 juli van het betrokken jaar is verhoogd naar aanleiding van een voorstel daartoe als bedoeld in artikel 252a, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, of als gevolg van een woningverbetering als bedoeld in artikel 255 van dat boek, of is verlaagd naar aanleiding van een voorstel daartoe als bedoeld in artikel 252b, eerste lid, van dat boek, of
- d. die een onzelfstandige woonruimte vormen.

Bijlage III Relevant artikel ontwerpbesluit TGI's volkshuisvesting 2015

4.7. Passend toewijzen in het kader van de huurtoeslag

In de Woningwet wordt een eenduidige en goed toetsbare norm geïntroduceerd voor het passend toewijzen van sociale huurwoningen aan huishoudens met een inkomen tot aan de maximuminkomensgrenzen voor de huurtoeslag. Deze norm dient om te bewerkstelligen dat huishoudens met een inkomen binnen het bereik van de huurtoeslag gehuisvest worden in de voor deze groep betaalbare woningvoorraad. Er wordt daarbij van uitgegaan dat woningen met een huurprijs tot en met de voor het huishouden toepasselijke aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20, tweede lid, van de Wet op de huurtoeslag het beste passen bij het inkomen van dat huishouden, uiteraard met inbegrip van huurtoeslag indien het huishouden daarop aanspraak maakt.

Deze norm, waarvan de hoogte in dit besluit wordt vastgelegd, vervangt de tot dusver geldende bepaling in het Besluit beheer sociale huursector, dat woningen met een huurprijs tot aan de aftoppingsgrenzen bij voorrang verhuurd dienen te worden aan huishoudens die in aanmerking komen voor een huurtoeslag. Het blijkt dat deze bepaling niet heeft kunnen verhinderen dat een toenemend aantal huurtoeslagontvangers woont in een woning met een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen. Deze woningen zijn, ook met gedeeltelijke compensatie door de huurtoeslag, relatief duur voor de huurtoeslagdoelgroep, waarvan ongeveer 70% een inkomen heeft op het niveau van het sociaal minimum. Daarnaast nemen door deze ontwikkeling de uitgaven voor de huurtoeslag sterker toe dan wenselijk is.

Voor 2008 zorgde de zogeheten passendheidstoets in de huurtoeslag ervoor dat dergelijke duurdere huurwoningen alleen in uitzonderlijke gevallen toegewezen konden worden aan huishoudens met huurtoeslag. Als bij meer dan 4% van de toewijzingen een huurder met huurtoeslag een woning met een huurprijs boven de aftoppingsgrens betrof, werd een sanctie opgelegd aan de gemeente. Sinds het afschaffen van de passendheidstoets blijkt bij gemeenten en toegelaten instellingen de aftoppingsgrens bij de woningtoewijzing aan de lagere inkomensgroepen geen rol van betekenis te spelen, niettegenstaande de indertijd door Aedes en VNG uitgesproken intentie om het beschikbaar stellen van passende woonruimte aan de doelgroep te blijven stimuleren.

De thans geïntroduceerde norm, dat toegelaten instellingen aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen verhuren met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens, past binnen de primaire taak van toegelaten instellingen om huishoudens met de laagste inkomens goed en betaalbaar te huisvesten. Uitgangspunt daarbij dient overigens te zijn dat huurders die behoren tot de doelgroep van de huurtoeslag altijd gehuisvest worden in woningen met een huurprijs ten hoogste tot aan de aftoppingsgrens. De marge van 5% voor niet passende toewijzingen, gekozen naar analogie van de marge van 4% die voorafgaand aan het afschaffen van de vroegere passendheidstoets bestond, dient om de toegelaten instellingen een beperkte ruimte te bieden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurdere woning te kunnen toewijzen als bijvoorbeeld niet op korte termijn een kwalitatief passende woning met een betaalbaarder huurprijs beschikbaar gesteld kan worden. Toegelaten instellingen worden verondersteld restrictief gebruik te maken van deze maximaal toegestane marge en ook bij het benutten ervan te blijven meewegen of de woning voldoende betaalbaar is voor het huishouden. Afhankelijk van de wijze waarop de toegelaten instellingen omgaan met het benutten van de marge voor niet-passende toewijzingen kan in de toekomst eventueel worden besloten de normstelling verder aan te scherpen.

Uit onderzoek (Companen: Achtergronden en gevolgen van het afschaffen van de passendheidstoets d.d. 12 november 2014) blijkt dat de voorraad betaalbare huurwoningen per provincie weliswaar min of meer even groot is (gemiddeld 87%) maar dat de mate van passende toewijzing aan huishoudens met een laag inkomen sterk uiteenloopt. Om te voorkomen dat deze groep huishoudens te lang moet wachten op een vrijkomende betaalbare woning, biedt de regering toegelaten instellingen enige tijd om zich aan te passen aan de herintroductie van een passendheidsnorm. Hiervoor wordt de gelegenheid geboden om de afstand tussen het percentage passende toewijzingen zoals de toegelaten instelling dat in 2014 heeft gerealiseerd en de nieuwe passendheidsnorm (95%) in drie jaarlijkse stappen in te lopen. In artikel 118, tweede lid, van dit besluit is bepaald dat het percentage passende toewijzingen vanaf 2015 jaarlijks moet toenemen met respectievelijk 20, 45 en 70% van het verschil tussen het percentage in 2014 gerealiseerde passende toewijzingen en de norm, tot in 2018 de passendheidsnorm van 95% is bereikt.

Een voorbeeld: Een toegelaten instelling heeft in 2014 aan 50% van de huishoudens met een inkomen binnen de doelgroepgrenzen van de huurtoeslag een betaalbare woning toegewezen.

Dat percentage ligt dus 45%-punt onder de nieuwe passendheidsnorm. Het te realiseren percentage passende toewijzingen ligt voor deze toegelaten instelling:

- in 2015 op $50 + (45 \cdot 20\%) = 59\%$
- in 2016 op $50 + (45 \cdot 45\%) = 70\%$
- in 2017 op $50 + (45 \cdot 70\%) = 82\%$

Vanaf 2018 geldt voor alle toegelaten instellingen onverkort de passendheidsnorm van 95%.

Indien een toegelaten instelling de norm onderschrijdt, kan toepassing van het sanctie-instrumentarium van de Woningwet aan de orde zijn. De meest aangewezen sanctie betreft in dit verband de bestuurlijke boete. De

hoogte daarvan kan worden afgestemd op de mate van overschrijding van de norm en op de vraag of in de voorgaande jaren ook al van een overschrijding sprake was.

De regering gaat er vanuit dat, zowel gedurende de overgangstermijn als daarna, de passendheidsnorm niet zal leiden tot een vermindering van de kansen van huishoudens met een inkomen binnen de inkomensgrenzen van de huurtoeslag op het vinden van een passende woning, met een huurprijs onder de aftoppingsgrens. Het behoort immers tot de primaire taak van de toegelaten instellingen om de huishoudens met de laagste inkomens te huisvesten. Waar nodig kan de slaagkans van de huurtoeslagdoelgroep bewaakt worden in het periodiek overleg tussen toegelaten instelling en de gemeente respectievelijk de bewonersorganisaties. Bij signalen dat de effectuering van de passendheidsnorm leidt tot ongewenste effecten op dit gebied, zal de regering zich beraden over aanvullende maatregelen om de slaagkans van huishoudens binnen de huurtoeslagdoelgroep te waarborgen.