



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl



EINDRAPPORT

Woonruimteverdeling 2015-2017

Evaluatie woonruimteverdeling Gooi en Vechtstreek



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

(Voorkantfoto: Bussum)

EINDRAPPORT

Woonruimteverdeling 2015-2017

Evaluatie woonruimteverdeling Gooi en Vechtstreek

Opdrachtgever

Regio Gooi en Vechtstreek

*Contactpersoon*

Inge Huiskers

Projectnummer

P36640

Datum

15 januari 2018

*Auteurs*Steven Kromhout; steven.kromhout@rigo.nl; 020 522 11 65Alexandra de Jong; ajong@woningnet.nl; 0294 299 179Geert van der Wilt; geert.vander.wilt@rigo.nl; 020 522 11 26

Inhoud

1	Inleiding	2
1.1	Wat voorafging	2
1.2	Doel en onderzoeksvragen	2
1.3	Leeswijzer	3
1.4	Bronnen en onderzoeksperiode	3
2	Wijze van aanbieden	4
2.1	Modellen	4
2.2	Zoekwaarde	4
2.3	Bemiddeling	5
2.4	Samengevat	8
3	Match van kenmerken	9
3.1	Doelgroeplabels en leeftijden	9
3.2	Huur en inkomen	11
3.3	Huishoudengrootte en aantal kamers	13
3.4	Samengevat	15
4	Slaagkansen	16
4.1	Actief woningzoekenden	16
4.2	Toewijzingen	17
4.3	Slaagkansen	19
4.4	Samengevat	21
5	Conclusies	22
5.1	Dynamiek	22
5.2	Keuzevrijheid	22
5.3	Positie van doelgroepen	23
5.4	Passend toewijzen	23
5.5	Maatwerk en bijzondere doelgroepen	23
Bijlage 1	Spelregels	25

1 Inleiding

In deze rapportage wordt de woonruimteverdeling in Gooi en Vechtstreek geëvalueerd.

De Regio Gooi en Vechtstreek heeft RIGO gevraagd om de regionale woonruimteverdeling te evalueren. Aanleiding hiervoor zijn recente ontwikkelingen in de woonruimteverdeling, zoals de invoering van het passend toewijzen en de toegenomen vraag van bijzondere doelgroepen. Bovendien zijn de gemeenten en corporaties in de regio benieuwd naar de langetermijneffecten van de spelregels waarover in 2011 afspraken zijn gemaakt. De voorliggende rapportage is het resultaat van de evaluatie.

In dit hoofdstuk gaan we kort in op wat er vooraf is gegaan aan deze evaluatie. Vervolgens gaan we in op de opzet van de evaluatie.

1.1 Wat voorafging

De woonruimteverdeling in de gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek¹ is sinds jaar en dag een regionale aangelegenheid. In september 2011 zijn door de gemeenten en corporaties in de regio afspraken gemaakt over een nieuwe wijze van verdeling van de vrijkomende sociale huurwoningen. De belangrijkste wijzigingen betroffen destijds het introduceren van zoekwaarde, wijzigingen in de labeling en loting onder jongeren².

Ruim een jaar nadat de nieuwe afspraken zijn gemaakt hebben WoningNet en RIGO gezamenlijk een evaluatie van de nieuwe woonruimteverdelingsregels uitgevoerd³ en twee jaar later hebben WoningNet en RIGO gezamenlijk een update van die eerste evaluatie verzorgd⁴.

Sinds de laatste evaluatie is er op het gebied van de woonruimteverdeling het nodige gebeurd. Denk aan het passend toewijzen (sinds 1 januari 2016) en de toegenomen vraag van bijzondere doelgroepen (zowel vanuit de zorg als van statushouders). Vanwege de Huisvestingswet 2014 zijn de regels over woonruimteverdeling sinds medio 2015 niet meer opgenomen in een convenant maar in de regionale huisvestingsverordening.

1.2 Doel en onderzoeksvragen

Het doel van deze evaluatie is inzicht te krijgen in de effecten van (de wijzigingen in) het systeem op de belangrijkste onderdelen en doelstellingen van de regionale woonruimteverdeling in de regio Gooi en Vechtstreek.

Onderzoeksvragen

Net als in eerdere evaluaties kijken we naar het effect van het systeem op:

1. De dynamiek in de voorraad;

¹ Blaricum, Gooise Meren, Hilversum, Huizen, Laren, Weesp en Wijdmeren.

² In de bijlage van deze evaluatie in een tabel opgenomen met de verschillen tussen het 'oude' systeem en het huidige systeem.

³ 'Evaluatie effecten nieuwe woonruimteverdelingsregels', januari 2013, RIGO en WoningNet.

⁴ 'Meer kansen, keuze en dynamiek? Update evaluatie woonruimteverdeling Gooi en Vechtstreek', januari 2015, RIGO en WoningNet.

2. De keuzemogelijkheden voor woningzoekenden;
3. De mogelijkheden en posities van de belangrijkste doelgroepen.

Daarnaast gaan we ook in op enkele aanvullende vragen:

- Wat is het effect van de invoering van passend toewijzen?
- In hoeverre wordt gebruik gemaakt van bijzondere regelingen als de spoedzoekregeling, de 2%-regeling en de hardheidsclausule?
- Hoeveel woningen worden verhuurd aan bijzondere doelgroepen, waaronder zorgdoelgroepen en statushouders?

1.3 Leeswijzer

Deze rapportage gaat alleen over verdeling van sociale huurwoningen. De opbouw van de rapportage is als volgt:

- Hoofdstuk 2 gaat in op de wijze waarop het totale aantal verhuringen is verhuurd. Daarbij kijken we naar de verhouding tussen aanbodmodel, loting en bemiddeling. Vervolgens splitsen we bemiddelingen verder uit.
- In hoofdstuk 3 kijken we naar de match die bij de toewijzingen heeft plaatsgevonden tussen de kenmerken van woningen en van woningzoekenden. Hierbij gaan we in op de relatie tussen doelgroepelabels en leeftijden, tussen huur en inkomen en tussen aantal kamers en huishoudengrootte.
- Hoofdstuk 4 gaat over de slaagkansen van woningzoekenden, die bepaald worden door het aantal toewijzingen en het aantal actief woningzoekenden.
- In hoofdstuk 5 kijken we vanuit beleidsmatig perspectief naar de uitkomsten en trekken conclusies.

1.4 Bronnen en onderzoeksperiode

De gegevens waarop deze evaluatie gebaseerd is, zijn afkomstig uit het registratiesysteem van WoningNet⁵. Het gaat om gegevens over aanbod, toewijzingen, actief woningzoekenden en slaagkansen. De analyses in deze evaluatie hebben betrekking op de periode 2015 tot en met de eerste helft van 2017. De cijfers worden weergegeven per halfjaar en/of per jaar.

⁵ Dit betekent dat evt. verhuringen die niet hebben plaatsgevonden via WoningNet niet in deze rapportage naar voren komen.

2 Wijze van aanbieden

In dit hoofdstuk laten we zien op welke wijze de woningen die zijn toegewezen via WoningNet Gooi en Vechtstreek zijn aangeboden.

2.1 Modellen

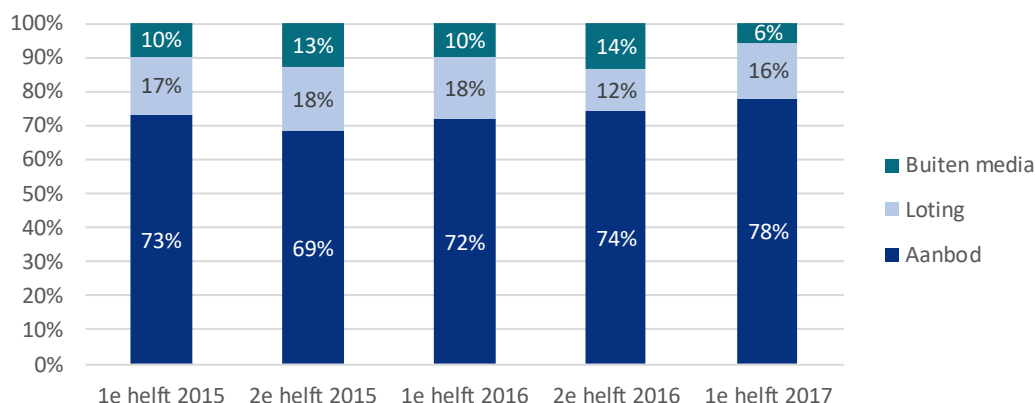
In tabel 2-1 is te zien hoeveel woningen de afgelopen jaren zijn toegewezen via WoningNet Gooi en Vechtstreek. In 2016 ging het om 1.431 woningen, in 2015 om 1.512 woningen. Deze aantallen liggen hoger dan in de voorgaande jaren.

tabel 2-1 Toewijzingen naar model (totaal)

	1e helft 2015	2e helft 2015	1e helft 2016	2e helft 2016	1e helft 2017
Aanbod	542	528	482	564	581
Loting	129	142	122	94	122
Bemiddeling	71	100	66	103	41
totaal	742	770	670	761	744

De meeste woningen die worden toegewezen via WoningNet Gooi en Vechtstreek worden via advertenties aangeboden. Het grootste deel van deze woningen wordt toegewezen via het aanbodmodel, op volgorde van zoekwaarde (zie hierna). Daarnaast is afgesproken om jaarlijks maximaal 350 woningen via loting toe te wijzen aan jongeren tot en met 25 jaar. Het percentage woningen dat verloot wordt, is de afgelopen jaren afgenomen: van 23% in 2013 naar 16% in de eerste helft van 2017. Een steeds groter deel van het aanbod wordt via het aanbodmodel aangeboden: in de eerste helft van 2017 78% (figuur 2-1).

figuur 2-1 Toewijzingen naar model (totaal)



2.2 Zoekwaarde

In het aanbodmodel worden woningen toegewezen op volgorde van zoekwaarde:

- Bij starters is de zoekwaarde gelijk aan de inschrijftijd bij WoningNet.
- Bij doorstromers die een sociale huurwoning in de regio achterlaten, is de zoekwaarde de inschrijftijd plus 75% van de oude zoekwaarde.

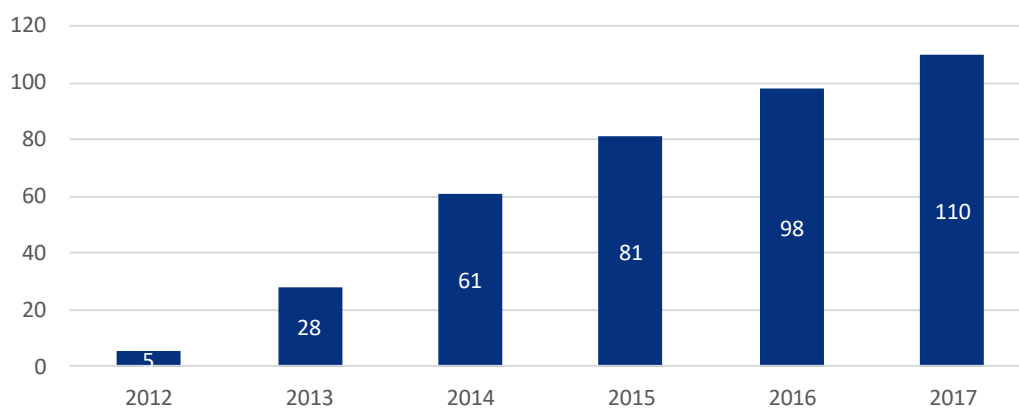
- Bij doorstromers die een koopwoning, vrijesectorhuurwoning of particuliere sociale huurwoning achterlaten, is de zoekwaarde de inschrijftijd plus een gedeelte van de opgebouwde woonduur, namelijk de woonduur tot 29 september 2011 (indien van toepassing).

De toewijzing op volgorde van zoekwaarde is bedoeld om de dynamiek in de sociale huurvoorraad te stimuleren door doorstromers die een sociale huurwoning achterlaten een voordeel te geven ten opzichte van andere woningzoekenden.

Het effect van de zoekwaarde wordt pas op de langere termijn volledig zichtbaar. Het voordeel van het behoud van 75% van de oude zoekwaarde speelt namelijk alleen bij doorstromers die vanaf 2011, toen het nieuwe systeem werd ingevoerd, hun huidige woning hebben geaccepteerd. Vervolgens kan het enige tijd duren voordat deze doorstromers weer op zoek gaan naar een volgende woning.

In figuur 2-2 is vanaf de invoering van zoekwaarde tot oktober 2017 te zien bij hoeveel verhueringen doorstromers gebruik hebben gemaakt van de oude zoekwaarde. Dit aantal neemt ieder jaar toe. In 2016 ging het om 98 verhueringen: 8% van alle verhueringen via advertenties en 16% van alle verhueringen aan doorstromers. Voor de komende jaren kunnen we een verdere toename verwachten van het aantal doorstromers dat gebruikmaakt van de oude zoekwaarde.

figuur 2-2 Aantal verhueringen (via advertenties) met gebruik van oude zoekwaarde⁶, 2012-oktober 2017



2.3 Bemiddeling

In tabel 2-2 zijn alle woningtoewijzingen opgenomen waarbij de woningzoekende een woning heeft toegewezen gekregen zonder dat deze in WoningNet is geadverteerd. Deze wijze van woningtoewijzing wordt directe bemiddeling genoemd.

⁶ Het betreft alle verhueringen aan woningzoekenden waarvan WoningNet het oude registratienummer heeft opgeslagen. Dit om de oude zoekwaarde te kunnen vaststellen.

tabel 2-2 Toewijzingen bemiddeling naar toewijzingscategorie⁷

	1e helft 2015	2e helft 2015	1e helft 2016	2e helft 2016	1e helft 2017
2% regeling	2	3	1	5	3
2e kansbeleid		1			3
AWBZ indicatie	6		1		1
Aanleunwoning	28	1	3		
COA taakstelling	13	31	23	32	19
Gedupeerden krant	1	34	1	7	1
Hardheidsclausule	1	2	2		3
Herhuisvesting	4	2	1		
Renovatie project		11	27	33	
Ribw-project	1				
Spoedzoeker	9	11	7	9	7
St. Philadelphia				16	
Stichting Alleen Samen	1				
Woningruil	5	4		1	4
Totaal	71	100	66	103	41

De resultaten zoals opgenomen in tabel 2-2 gaven aanleiding tot vragen bij zowel woningcorporaties als gemeenten, waarna de gegevens door alle betrokken partijen met een kritische blik zijn bekeken en van toelichting zijn voorzien, die hieronder is samengevat.

De grootste groep die 'direct bemiddeld' wordt, bestaat uit **statushouders**. Zij worden door woningcorporaties gehuisvest in overleg met de gemeente, vanuit de taakstelling zoals door het Rijk aan gemeenten wordt opgelegd. De registratie van directe bemiddeling van statushouders levert een diffuus beeld op. In 2015 en 2016 zijn in totaal 99 woningen (huishoudens) via WoningNet aan statushouders zijn toegewezen (betreffende huishoudens die zijn ingeschreven en afgemeld bij WoningNet), terwijl in diezelfde periode 539 statushouders (personen) zijn gehuisvest (bron: gemeenten). De in totaal 539 statushouders bestaan deels uit alleenstaanden, deels uit gezinnen, maar de gemiddelde huishoudensomvang is zeker niet 5,39. Niet alle woningen die door woningcorporaties aan statushouders zijn toegewezen zijn echter via WoningNet gegaan.

Verder laat de verordening ruimte om maximaal 2% van alle vrijkomende woningen toe te wijzen zonder huisvestingsvergunning (dus zonder toepassing van de toewijzingsregels van de verordening). In de praktijk gaat het met name om toewijzing door corporaties om sociale kwesties op te lossen. Gemeenten hebben de bevoegdheid in geval van 'onevenredige hardheid' van het toepassen van urgentieregels in uitzonderlijke situaties toch een voorrangverklaring af te geven. Zowel bij de **2%-regeling** als bij de **hardheidsprocedure** bestaat de indruk dat er sprake is van onderbenutting van registratie, zonder daar precies de vinger op te kunnen leggen.

⁷ Categorieën volgens de registratie bij WoningNet.

Van de meeste andere categorieën directe bemiddeling wordt wisselend c.q. weinig gebruik gemaakt, of de categorie is per abuis of bij gebrek aan beter voor andere doeleinden gebruikt. Zo zijn in Huizen in de eerste helft van 2015 ruim 30 nieuw opgeleverde woningen bij eerste verhuur afgemeld onder 'gedupeerden krant' bij (toenmalig) gebrek aan de mogelijkheid ze als 'eerste verhuur nieuwbouw' af te melden. In Hilversum zijn in de tweede helft van 2015 circa 30 zorggeschikte woningen toegewezen aan bewoners van een verzorgingshuis dat werd gerenoveerd. Deze zijn bij gebrek aan een betere categorie afgemeld als 'aanleunwoningen'.

Tot slot is in de verordening een maximum van 5 tot 10% van de toewijzingen opgenomen ten behoeve van de **spoedzoekregeling**. Woningzoekenden die met spoed op zoek zijn naar (andere) woonruimte, geen urgentie hebben en nauwelijks kans maken op grond van hun zoekwaarde, kunnen zich aanmelden voor de spoedzoekregeling. In de praktijk blijkt deze regeling onderbenut; een deel van de woningcorporaties geeft aan de regeling te ingewikkeld c.q. te arbeidsintensief te vinden.

In tabel 2-3 is te zien welke redenen spoedzoekers hebben opgegeven voor hun aanmelding. De meest genoemde reden is dat de woningzoekende (binnenkort) geen woning (meer) heeft. Uit tabel 2-4 blijkt dat de woningzoekenden die gebruikmaken van de regeling de laatste tijd vooral huishoudens met kinderen zijn.

tabel 2-3 Toewijzingen spoedzoekregeling naar reden aanmelding

	1e helft 2015	2e helft 2015	1e helft 2016	2e helft 2016	1e helft 2017
(Binnenkort) Zonder woonruimte	1	5	2	3	2
Echtscheiding	2	0	1	1	0
Problemen huidige woning of buurt	3	2	2	0	2
Thuiswonende jongere	1	0	0	2	0
Overige problemen	2	3	2	2	3
Onbekend	0	1	0	1	0
totaal	9	11	7	9	7

tabel 2-4 Toewijzingen spoedzoekregeling naar profielgroep

	1e helft 2015	2e helft 2015	1e helft 2016	2e helft 2016	1e helft 2017
Alleenstaande of 2 personen zonder kinderen	4	2	4		
2 personen waaronder 1 kind	3	5	2	5	5
3 of meer personen zonder kinderen					
3 personen waaronder kinderen	1	2		2	1
4 of meer personen waaronder kinderen	1	1	1	1	1
Onbekend		1		1	
totaal	9	11	7	9	7

2.4 Samengevat

De belangrijkste uitkomsten van dit hoofdstuk zijn:

- Het totale aantal toewijzingen via WoningNet Gooi en Vechtstreek lag de afgelopen jaren hoger dan de jaren daarvoor;
- Er wordt minder gebruikgemaakt van de ruimte om geadverteerde woningen te verloten (onder jongeren tot en met 25 jaar) dan voorheen;
- Steeds meer woningen worden toegewezen aan woningzoekenden die 75% van hun oude zoekwaarde hebben meegenomen.
- De cijfers uit WoningNet over de bemiddelingen via de 2%-regeling, de hardheidsclausule en aan statushouders leveren een diffuus beeld op;
- Er wordt in de praktijk weinig gebruikgemaakt van de spoedzoekregeling.

3 Match van kenmerken

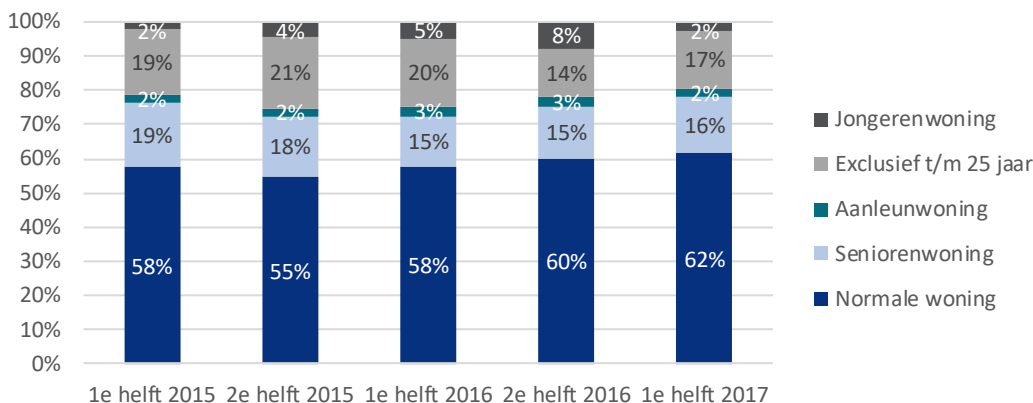
In hoeverre passen de kenmerken van woningen en woningzoekenden bij elkaar en welke invloed hebben de passendheidscriteria op de verdeling?

3.1 Doelgroelabels en leeftijden

Sommige vrijkomende woningen zijn specifiek bedoeld voor ouderen of jongeren en worden via doelgroelabels voor hen gereserveerd. In het aanbodmodel worden seniorenwoningen en aanleunwoningen gereserveerd voor ouderen en jongerenwoningen voor jongeren. Daarnaast worden sommige woningen exclusief verloot onder jongeren tot en met 25 jaar.

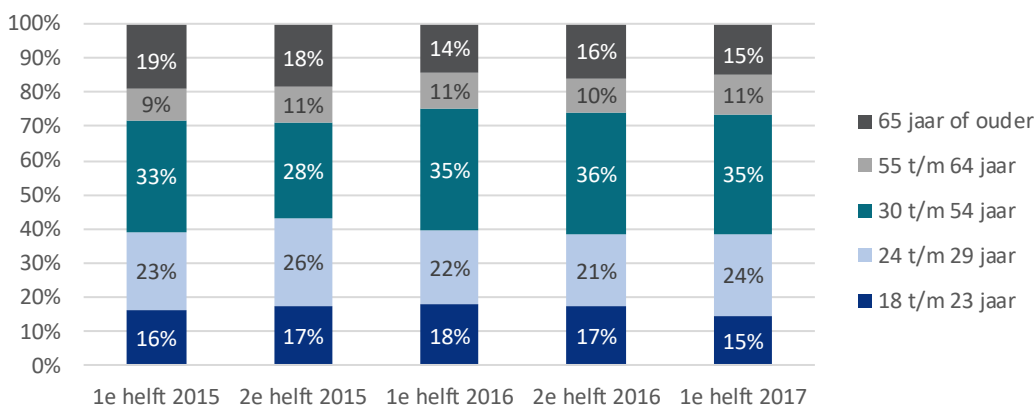
In figuur 3-1 zijn de toewijzingen uitgesplitst naar doelgroelabel. Meer dan de helft van het geadverteerde aanbod wordt zonder labels aangeboden. Dit aandeel is de afgelopen jaren gestegen naar 62% in de eerste helft van 2017. Van de woningen die wel gelabeld zijn is ongeveer de helft bedoeld voor jongeren en de andere helft voor ouderen.

figuur 3-1 Toewijzingen naar doelgroelabel (via advertenties)

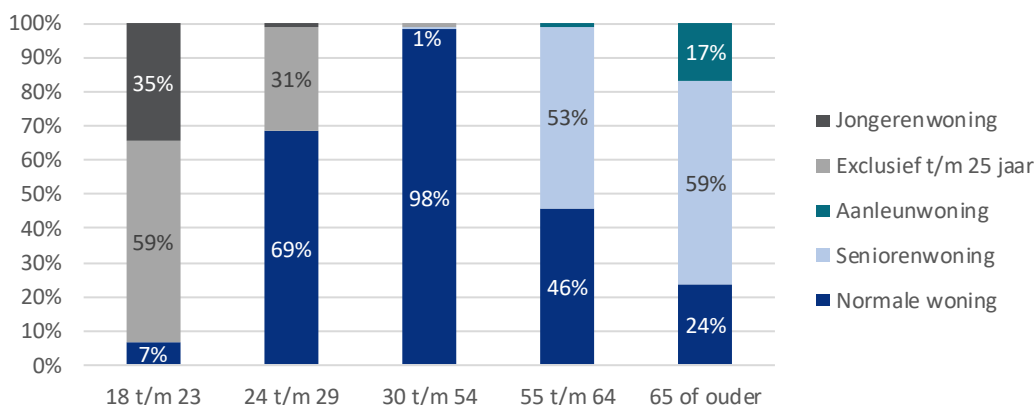


De verminderde toepassing van doelgroelabels roept de vraag op of daardoor ook minder woningen zijn toegewezen aan ouderen en/of jongeren. Om die vraag te beantwoorden zijn de toewijzingen in figuur 3-2 uitgesplitst naar leeftijdscategorie. De verdeling over de leeftijdsgroepen blijkt vrij stabiel: bijna 40% wordt toegewezen aan jongeren tot 30 jaar en ruim een kwart gaat naar ouderen vanaf 55 jaar.

figuur 3-2 Toewijzingen naar leeftijd (via advertenties)



figuur 3-3 Toewijzingen in 2016 naar doelgroeplabel en leeftijd (via advertenties)

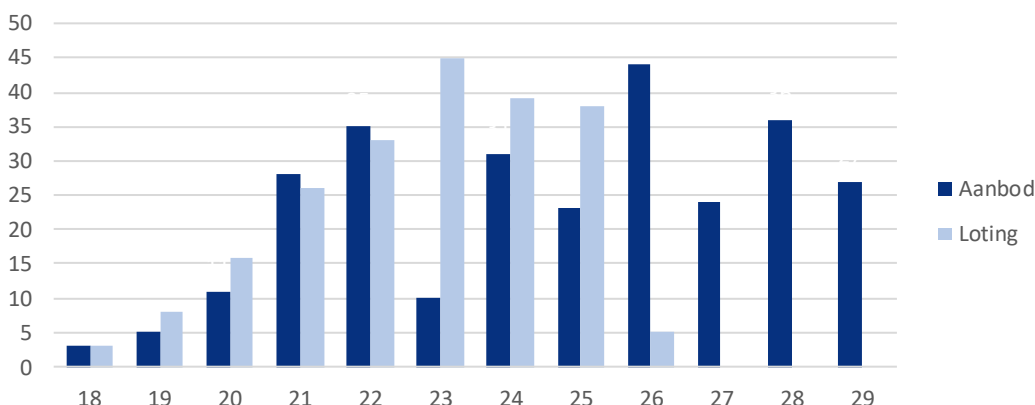


De doelgroeplabels hebben wel een grote invloed op de leeftijdsverdeling. In figuur 3-3 is te zien dat jongeren tot en met 23 jaar in 2016 bijna uitsluitend woningen kregen die voor jongeren gelabeld zijn. Ook de meeste ouderen komen in voor hen gelabelde woningen terecht.

In figuur 3-4 is het aantal toewijzingen aan woningzoekenden tot 30 jaar in 2016 nader uitgesplitst per leeftijdsjaar en model: aanbodmodel of loting. In het aanbodmodel zien we een eerste piek bij 22 jaar. Die is het gevolg van het feit dat 22-jarigen bij jongerenwoningen (die gelabeld zijn voor jongeren tot 23 jaar) de meeste kans maken. Jongeren vanaf 23 jaar komen daar niet voor in aanmerking. Desondanks zien we dat bijvoorbeeld 24-jarigen toch aan bod komen in het aanbodmodel. Kennelijk hebben deze jongeren voldoende zoekwaarde om te concurreren met oudere woningzoekenden.

Voor de lotingwoningen komen alleen woningzoekenden tot en met 25 jaar in aanmerking. Binnen deze leeftijdsgroep maken alle woningzoekenden evenveel kans. Toch zijn de meeste lotingwoningen verhuurd aan jongeren van 23, 24 of 25 jaar. Hieruit blijkt dat vooral jongeren met deze leeftijden reageren op de lotingwoningen. Dat is ook begrijpelijk: deze jongeren komen niet in aanmerking voor de jongerenwoningen in het aanbodmodel en maken daarom optimaal gebruik van de extra kansen die loting hen biedt.

figuur 3-4 Toewijzingen in 2016 naar model en leeftijd (via advertenties)



3.2 Huur en inkomen

In de woningadvertenties staan ook inkomensvoorwaarden genoemd. Bij de overgang naar het nieuwe systeem in 2011 werd besloten om deze voorwaarden te versoepelen: alleen de maximale inkomensgrens in verband met de staatssteunregeling werd toegepast.

In 2016 is dit veranderd als gevolg van de invoering van de passendheidsnorm in de Woningwet. Corporaties werden verplicht om nieuwe huurders die qua inkomen recht hebben op huurtoeslag voor ten minste 95% onder de aftoppingsgrenzen te huisvesten. Om dit te kunnen realiseren is een nieuwe regionale huurinkomenstabel opgesteld (zie figuur 3-5). Volgens deze tabel mogen huurders uit de primaire doelgroep niet meer reageren op woningen boven de aftoppingsgrenzen en krijgen zij voorrang bij woningen onder de aftoppingsgrenzen.

Corporaties hebben de mogelijkheid om af te wijken van deze normen. Zo geeft Het Gooi en Omstreken bij woningen onder de aftoppingsgrenzen geen voorrang aan de primaire doelgroep. De Alliantie en Ymere hanteren een tweehurenbeleid, waarbij woningzoekenden uit de primaire doelgroep op alle woningen mogen reageren en de huurprijzen van woningen zo nodig worden afgetopt als deze aan huurders uit de primaire doelgroep worden verhuurd⁸.

figuur 3-5 Huurinkomenstabel van WoningNet Gooi en Vechtstreek

Passend toewijzen 2017		Huurprijs (prijspeil 2017)		
		≤ € 592,55	€ 592,56 - € 635,05	€ 635,06 - € 710,68
Verzamelinkomen (prijspeil 2017) exclusief kinderen	Huishouden inclusief kinderen			
≤ € 22.200		✓✓	✗ ✓	✗ ✗ ✗
€ 22.201 - € 30.150*		✓✓	✗ ✓	✗ ✗
€ 30.151* - € 36.165**		✓✓	✓✓	✓✓

✓ Reageren kan en woningzoekende krijgt voorrang boven ✓***

✓ Reageren kan maar woningzoekenden met ✓ krijgen voorrang

✓ Reageren kan

✗ Woningzoekende kan niet reageren

* Vanaf de AOW-leeftijd € 30.175 i.p.v. € 30.150

** Per woning kan de bovengrens worden verhoogd naar € 40.349 of € 46.263

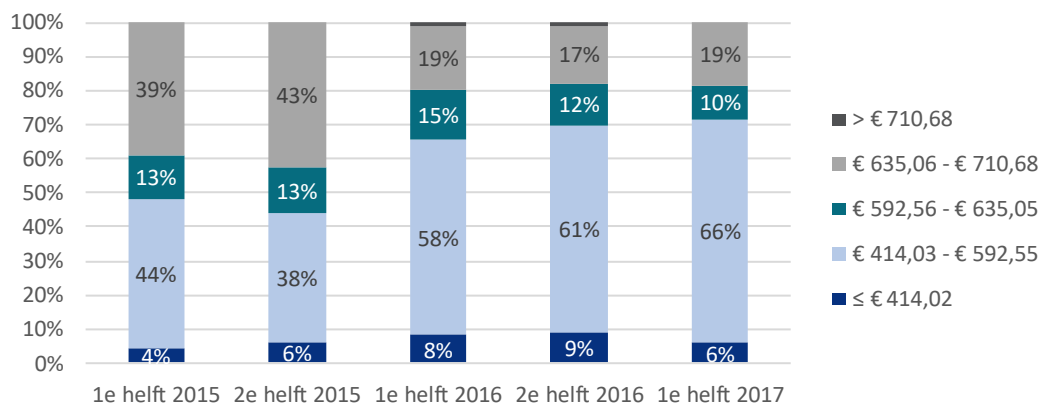
*** Dit geldt niet altijd; verschilt per corporatie

Let op! Het is ook mogelijk dat een woningcorporatie geen gebruik maakt van de huurinkomenstabel maar de huurprijs laat hangen van het inkomen van de geselecteerde kandidaat.

De meeste corporaties hebben na de invoering van passend toewijzen ook hun huurbeleid aangepast, om zo de kansen voor de primaire doelgroep te waarborgen. In figuur 3-6 is te zien dat sinds 2016 meer woningen onder de aftoppingsgrenzen worden verhuurd.

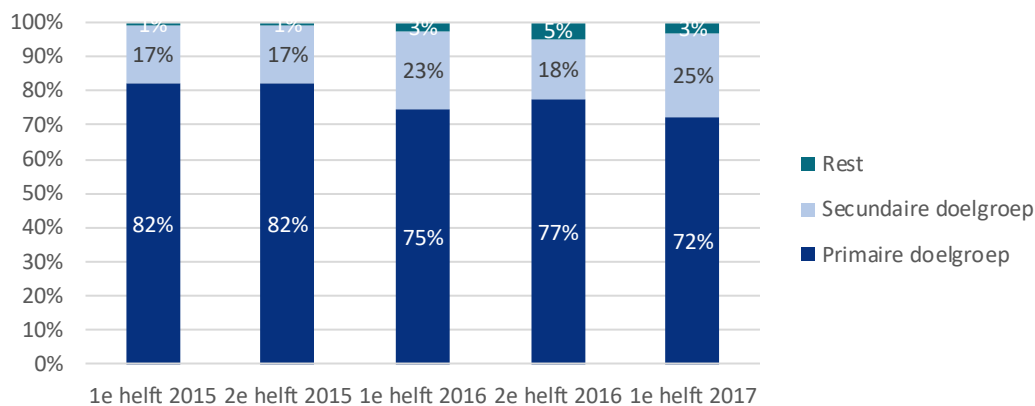
⁸ De Alliantie heeft de uiteindelijke huurprijzen speciaal voor deze evaluatie aangeleverd aan WoningNet. Ymere doet dit standaard tijdens het verhuurproces.

figuur 3-6 Toewijzingen naar huurklasse⁹ (via advertenties)



Na de invoering van passend toewijzen is het percentage toewijzingen aan de primaire doelgroep gedaald, van 82% in 2015 naar 72% in de eerste helft van 2017. In de jaren voor 2015 was juist sprake van een toename van het aandeel toewijzingen aan de primaire doelgroep.

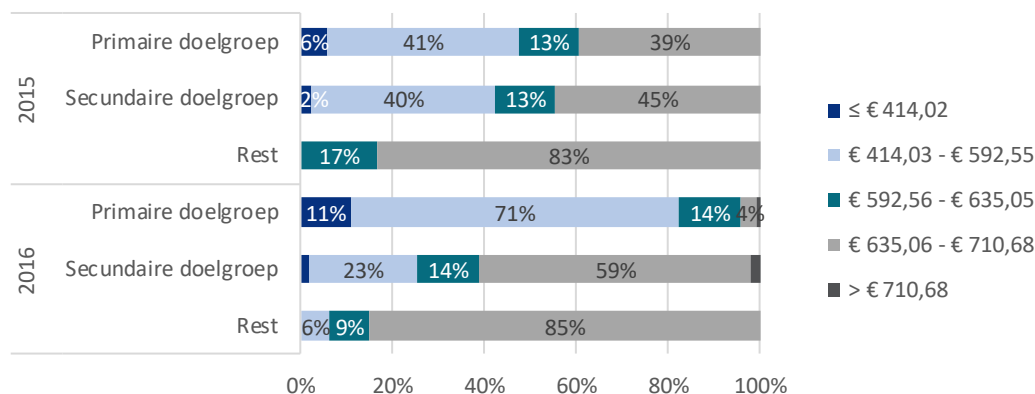
figuur 3-7 Toewijzingen naar inkomensgroep (via advertenties)



Als we de toewijzingen aan inkomensgroepen kruisen met de huurklassen (figuur 3-8) zien we dat de invoering van passend toewijzen forse verschuivingen teweeg heeft gebracht. In 2015 kreeg 39% van de primaire doelgroep een woning boven de tweede aftoppingsgrens, in 2016 nog maar 4%. De secundaire doelgroep is juist veel vaker in een woning boven de aftoppingsgrens terecht komen.

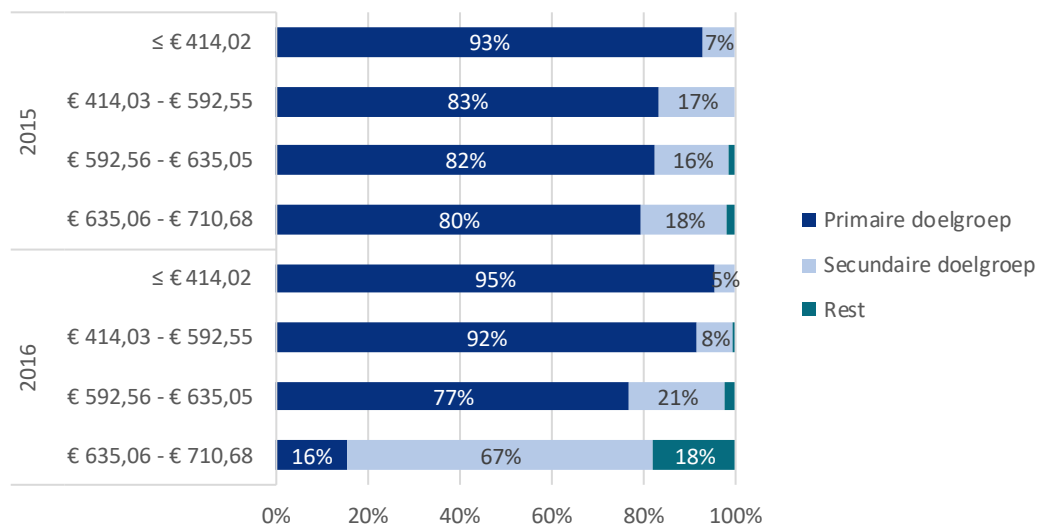
⁹ De huurprijzen die in figuur 3-6, 3-8 en 3-9 zijn weergegeven, zijn de grenzen uit de huurtoeslageregeling voor 2017. Deze grenzen worden jaarlijks bijgesteld door het Rijk. Voor de indeling in huurklassen zijn voor elk jaar de huurgrenzen uit het betreffende jaar gebruikt.

figuur 3-8 Toewijzingen naar huurklasse per inkomensgroep, 2015 en 2016 (via advertenties)



In 2015 werd 80% van de woningen boven de tweede aftoppingsgrens toegewezen aan de primaire doelgroep, in 2016 nog 16%.

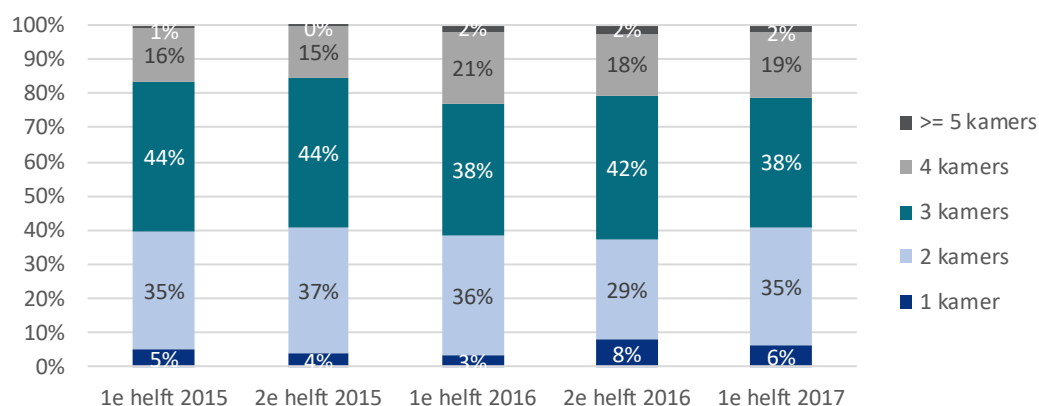
figuur 3-9 Toewijzingen naar inkomensgroep per huurklasse, 2015 en 2016 (via advertenties)



3.3 Huishoudengrootte en aantal kamers

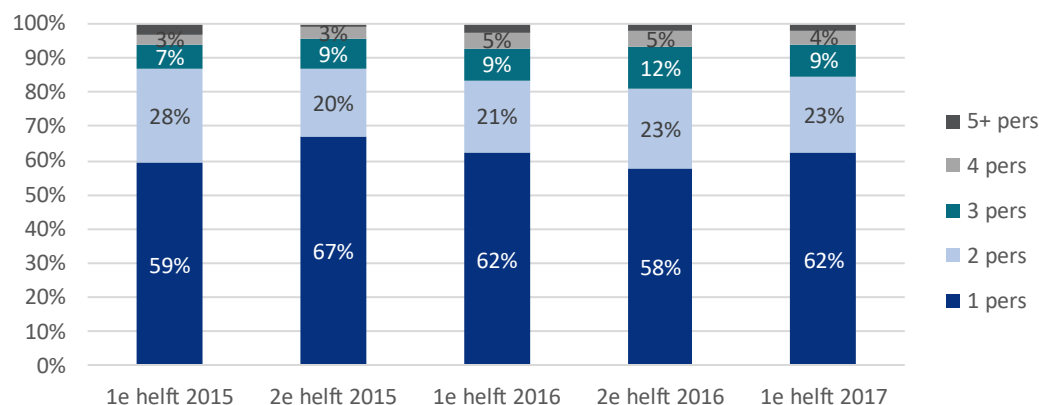
De meeste woningen die worden toegewezen via WoningNet Gooi en Vechtstreek hebben 2 of 3 kamers. Grote woningen komen minder vaak vrij. In de eerste helft van 2017 had 19% van de toegewezen woningen 4 kamers en 2% 5 of meer kamers.

figuur 3-10 Toewijzingen naar aantal kamers (via advertenties)



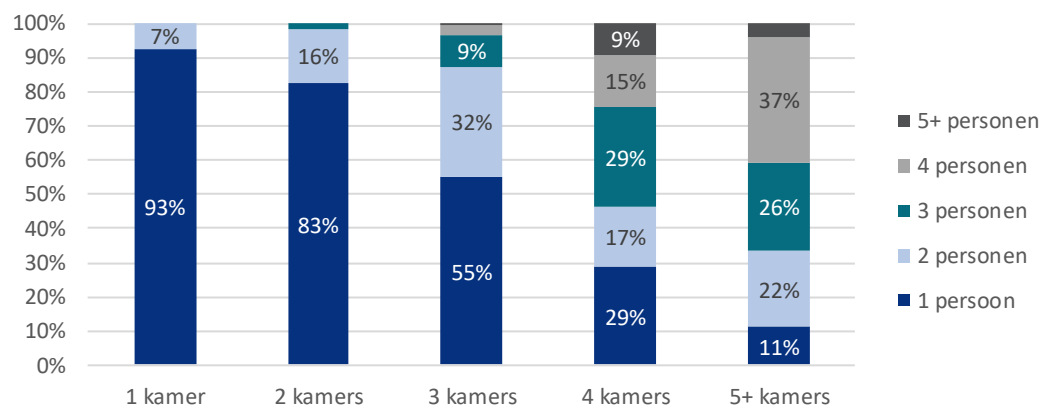
De meeste woningzoekenden die een woning vinden, hebben een klein huishouden. Ca. 60% van de geslaagde woningzoekenden bestaat uit alleenstaanden en 23% betreft huishoudens met twee personen.

figuur 3-11 Toewijzingen naar huishoudengrootte (via advertenties)



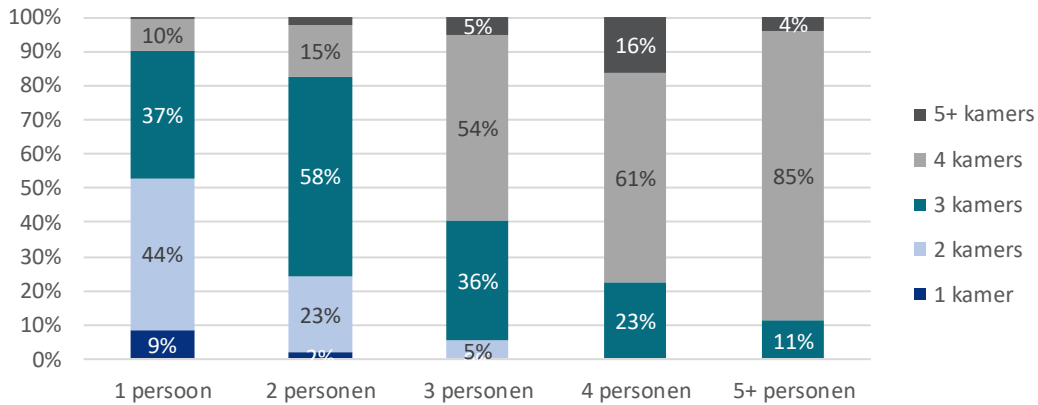
In de advertenties worden geen voorwaarden gesteld aan de grootte van het huishouden van de woningzoekende. Grote woningen kunnen dus ook worden toegewezen aan kleine huishoudens. In 2016 werd 46% van de geadverteerde woningen met 4 kamers en 33% van de 5-kamerwoningen toegewezen aan huishoudens met 1 of 2 personen.

figuur 3-12 Toewijzingen in 2016 naar aantal kamers en huishoudengrootte (via advertenties)



Bij de toewijzingen is een duidelijke samenhang te zien tussen de huishoudengrootte en het aantal kamers. Woningzoekenden die met één of twee personen verhuizen, komen voornamelijk terecht in woningen met twee of drie kamers. Grotere huishoudens vinden meestal een vierkamerwoning.

figuur 3-13 Toewijzingen in 2016 naar aantal kamers en huishoudengrootte (via advertenties)



3.4 Samengevat

Uit de resultaten in dit hoofdstuk blijkt het volgende:

- Van de toegewezen woningen die geadverteerd zijn, waren de afgelopen jaren minder woningen gelabeld voor ouderen of jongeren;
- Desondanks is de verdeling van de toewijzingen naar leeftijdsgroepen vrij stabiel gebleven;
- Van het jongerenlabel tot 23 jaar profiteren voornamelijk 22-jarigen. Woningen die verloot worden onder de leeftijdsgroep tot en met 25 jaar gaan vooral naar jongeren van 23 tot en met 25 jaar.
- Vanwege de invoering van passend toewijzen in 2016 zijn de huurinkomensnormen aangescherpt en zijn de huurprijzen bij mutatie naar beneden bijgesteld;
- Het percentage toewijzingen aan de primaire doelgroep is na de invoering van passend toewijzen gedaald. Daarvoor was juist sprake van een toename;
- Veruit de meeste geslaagde woningzoekenden zijn alleenstaanden;
- De meeste woningzoekenden vinden een woning die bij de grootte van hun huishouden past.

4 Slaagkansen

In dit hoofdstuk kijken we naar de slaagkansen van verschillende doelgroepen.

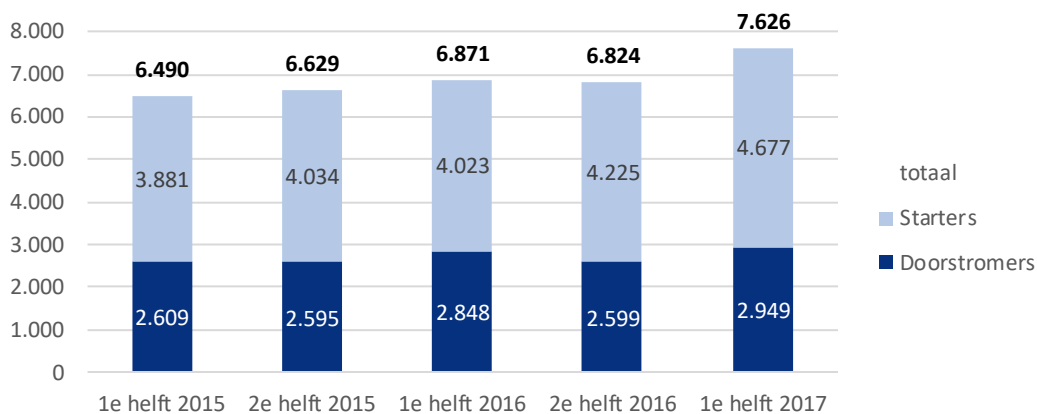
De slaagkans van woningzoekenden wordt bepaald door het aantal toewijzingen en het aantal actief woningzoekenden. Daarbij wordt alleen gekeken naar de toewijzingen via advertenties (en niet via bemiddeling), omdat actief woningzoekenden alleen op de geadverteerde woningen kunnen reageren. Hieronder gaan we eerst in op de actief woningzoekenden, vervolgens op de toewijzingen en ten slotte op de slaagkansen.

4.1 Actief woningzoekenden

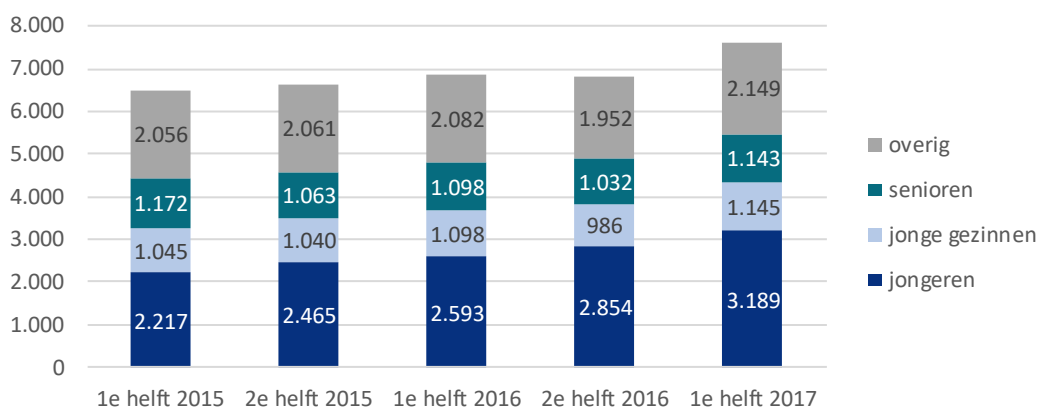
Het aantal woningzoekenden dat op advertenties reageert is de afgelopen jaren gestegen. In eerste helft van 2015 reageerden nog geen 6.500 woningzoekenden op minimaal één advertentie. Inmiddels is dit aantal gestegen naar ruim 7.600 in het eerste halfjaar van 2017. In heel 2016 waren 9.672 woningzoekenden actief, 217 meer dan in 2015.

In figuur 4-1 is de verdeling tussen starters en doorstromers te zien. Vooral het aantal actieve starters is toegenomen, met ruim 20%. Het aantal doorstromers is met 13% gestegen.

figuur 4-1 Actief woningzoekenden naar starters en doorstromers



figuur 4-2 Actief woningzoekenden naar doelgroep

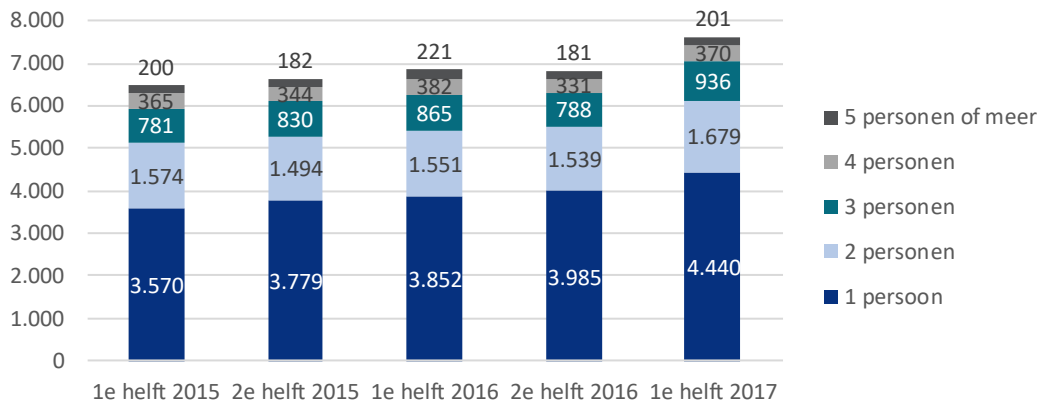


Uit figuur 4-2 blijkt dat de groei van het aantal actief woningzoekenden bijna volledig voor rekening komt van de doelgroep jongeren. De doelgroepen jonge gezinnen (30-45 jaar) en senioren zijn nauwelijks toegenomen. Hierdoor is het percentage jongeren binnen de groep

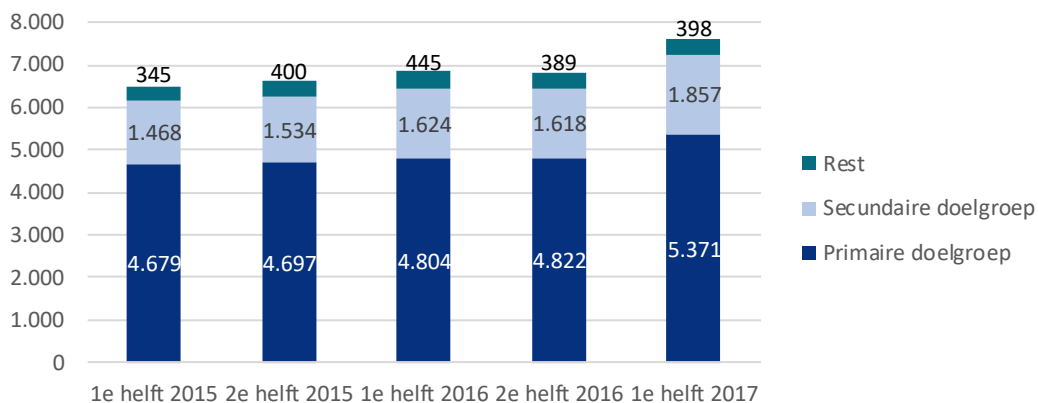
actief woningzoekenden gestegen van 34% in de eerste helft van 2015 naar 42% in het eerste halfjaar van 2017.

Een ruimte meerderheid van de actief woningzoekenden bestaat uit alleenstaanden. Het aantal eenpersoonshuishoudens dat op woningen reageert, is de afgelopen ook meer gestegen dan de grotere huishoudens, zowel in absolute als in relatieve zin (figuur 4-3). Bij de inkomensgroepen is de grootste procentuele stijging van het aantal actief woningzoekenden te zien bij de secundaire doelgroep (figuur 4-4).

figuur 4-3 Actief woningzoekenden naar huishoudengrootte



figuur 4-4 Actief woningzoekenden naar inkomensgroep

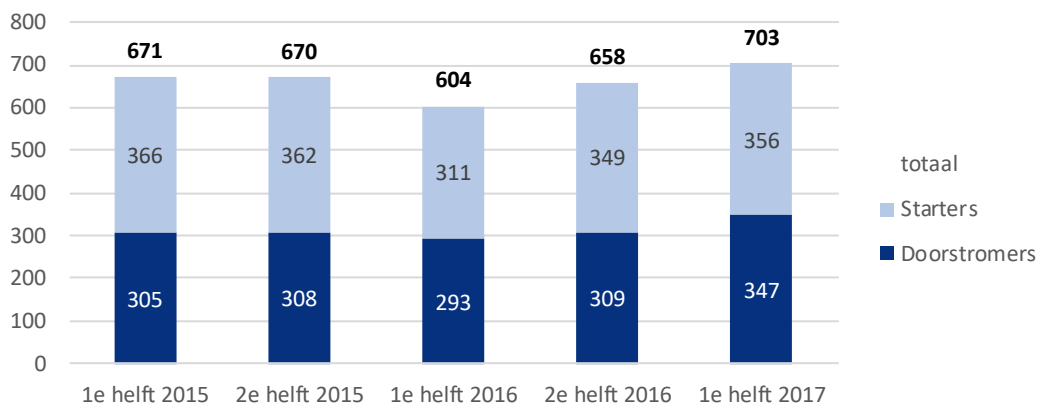


4.2 Toewijzingen

Voor de berekening van de slaagkansen kijken we alleen naar de woningen die zijn aangeboden en toegewezen via advertenties. Dit zijn immers de woningen waarop de actief woningzoekenden (kunnen) reageren. De woningen die via bemiddeling toegewezen zijn, blijven dus buiten beschouwing. Eerder zagen we al dat het aantal toewijzingen via advertenties in de eerste helft van 2017 relatief hoog was, omdat weinig woningen via bemiddeling zijn toegewezen (zie paragraaf 2.1).

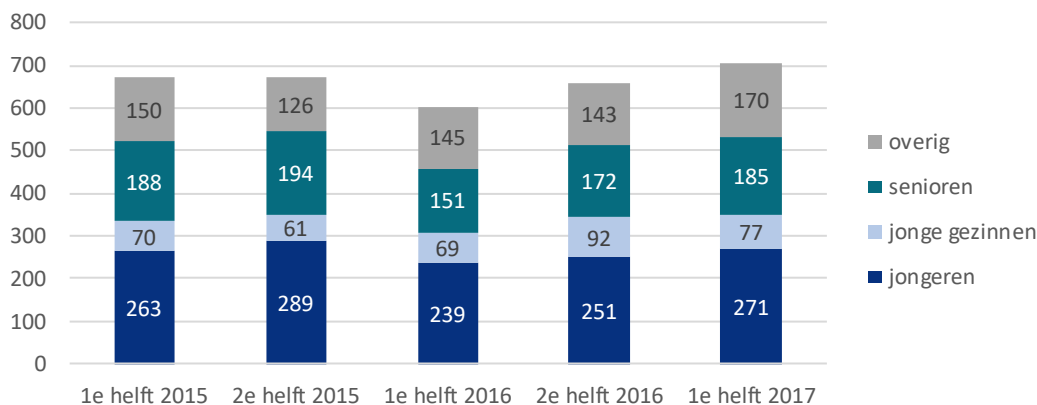
In figuur 4-5 is te zien hoeveel woningen aan starters en doorstromers zijn toegewezen. Voor de invoering van zoekwaarde was de verdeling ongeveer 60:40. Inmiddels is deze verhouding bijna recht getrokken: in de eerste helft van 2017 kregen doorstromers bijna evenveel woningen toegewezen als starters.

figuur 4-5 Toewijzingen aan starters en doorstromers (via advertenties)



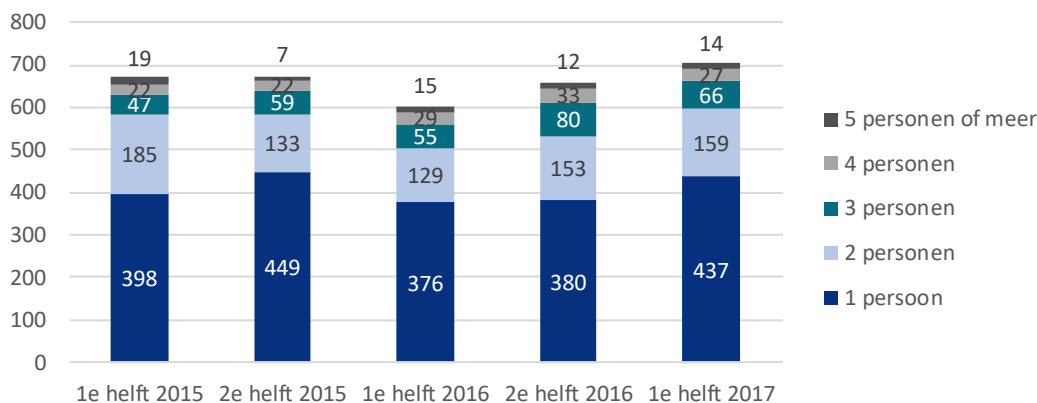
In figuur 4-6 zijn de toewijzingen uitgesplitst naar doelgroep. Er zijn geen duidelijke verschuivingen te zien: grosso modo is de verdeling over de doelgroepen gelijk gebleven. In de eerste helft van 2017 werd 39% van de geadverteerde woningen toegewezen aan jongeren, 11% aan jonge gezinnen en 26% aan senioren.

figuur 4-6 Toewijzingen aan doelgroepen (via advertenties)

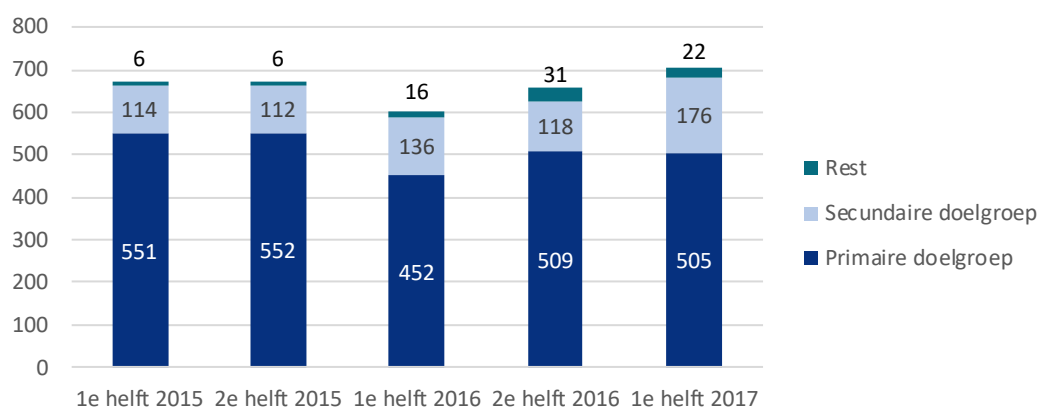


In hoofdstuk 3 is al aandacht besteed aan de trends in de verdeling van de toewijzingen naar huishoudengrootte en inkomensgroep. Voor de volledigheid zijn in figuur 4-7 en figuur 4-8 de absolute aantallen afgebeeld, die (hierna) gebruikt zijn voor de slaagkansberekening.

figuur 4-7 Toewijzingen naar huishoudengrootte (via advertenties)



figuur 4-8 Toewijzingen naar inkomensgroep (via advertenties)



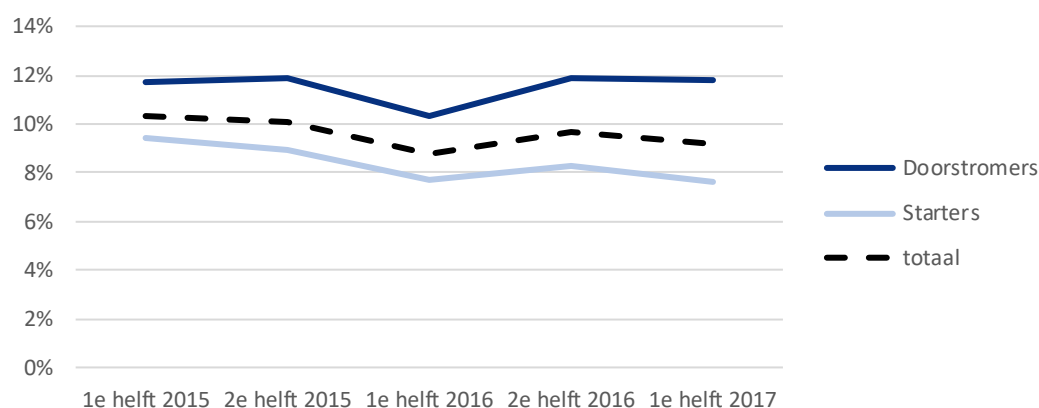
4.3 Slaagkansen

De slaagkans van woningzoekenden wordt berekend door het aantal toewijzingen via advertenties te delen door het aantal actief woningzoekenden in dezelfde periode. In de eerste helft van 2017 bedroeg de slaagkans dus $(703 / 7.626 =) 9,2\%$. Dat betekent dat de verhouding tussen het aantal geslaagde woningzoekenden en het aantal actief woningzoekenden in een halfjaar bijna 1 op 10 is. Wanneer de slaagkans over een heel jaar wordt berekend, komt deze automatisch hoger uit¹⁰. In 2016 bedroeg deze 13,0%.

De afgelopen jaren is de slaagkans gedaald. In de eerste helft van 2015 was de slaagkans nog 10,3% en in heel 2015 14,2%. De daling wordt veroorzaakt door het feit dat het aantal actief woningzoekenden sneller is gestegen dan het aantal toewijzingen.

In figuur 4-9 is te zien dat de daling van de slaagkans alleen geldt voor de starters. Hun slaagkans is gedaald van 9,4% naar 7,6%. De slaagkans van doorstromers is daarentegen vrij stabiel gebleven op ca. 11,8%, met uitzondering van de eerste helft van 2016.

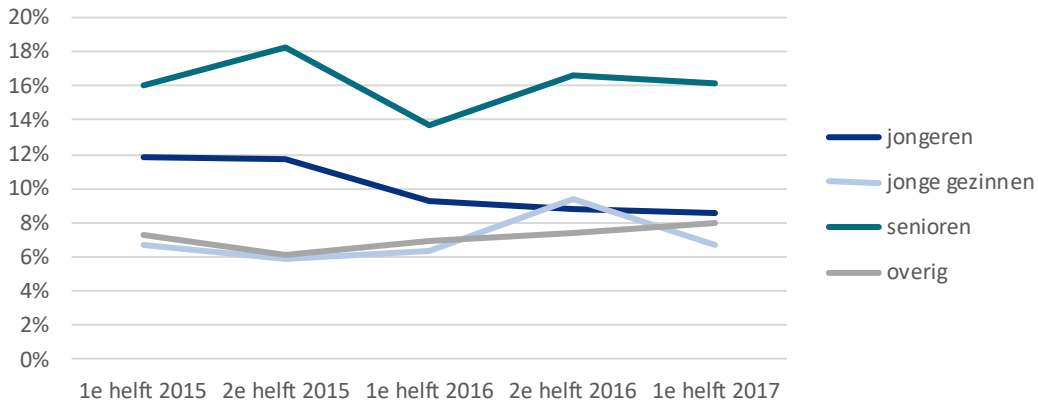
figuur 4-9 Slaagkansen naar starters en doorstromers



¹⁰ Dat komt doordat het aantal toewijzingen in een jaar twee keer zo groot is als het aantal toewijzingen in een halfjaar, terwijl het verschil tussen het aantal actieven in een jaar en het aantal actieven in een halfjaar veel minder groot is.

Uit figuur 4-10 blijkt dat alleen de slaagkans van jongeren is gedaald, van 11,9% in het eerste halfjaar van 2015 naar de 8,5% in de eerste helft van 2017. Deze daling wordt geheel veroorzaakt door de stijging van het aantal jongeren dat op advertenties reageert.

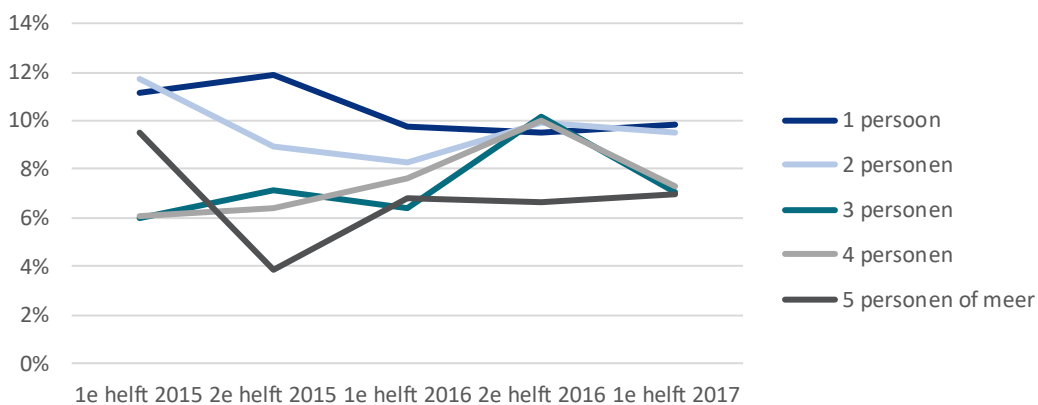
figuur 4-10 Slaagkansen naar doelgroep



De slaagkansen van één- en tweepersoonshuishoudens, die samen 80% van de actief woningzoekenden vormen, zijn doorgaans groter dan de slaagkansen van grotere huishoudens. De afgelopen jaren was dit alleen in de tweede helft van 2016 niet het geval (figuur 4-11).

De lagere slaagkansen voor huishoudens met 3 of meer personen worden deels verklaard door het woningaanbod: in figuur 3-10 zagen we al dat het aanbod voor bijna 80% bestaat uit woningen met 3 kamers of minder. Deze woningen zijn minder geschikt voor grote huishoudens. Daarnaast speelt ook de keuze om geen woningbezettingnormen te hanteren een rol: in figuur 3-12 zagen we dat een deel van de woningen met 4 of meer kamers aan huishoudens met één of twee personen wordt verhuurd.

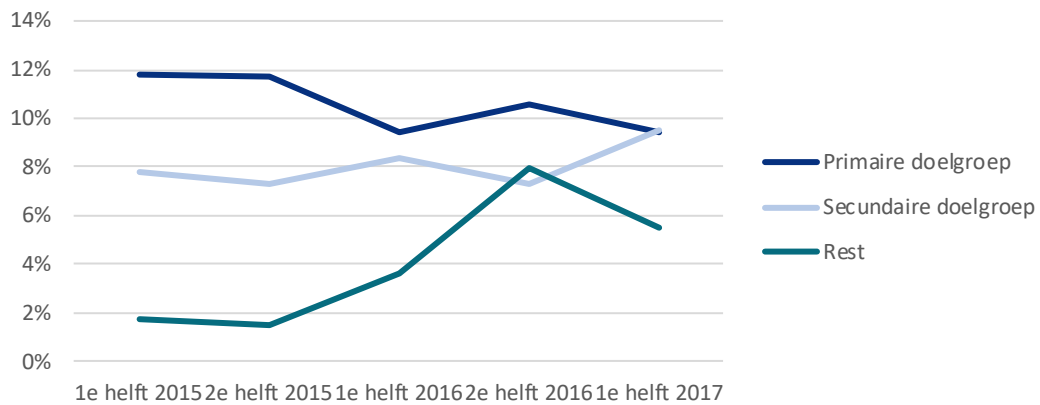
figuur 4-11 Slaagkansen naar huishoudengrootte



Ten slotte kijken we in figuur 4-12 naar de slaagkansen per inkomensgroep. Hierin is te zien dat de slaagkans van de primaire doelgroep is gedaald ten opzichte van 2015. Eerder zagen we al dat het aantal toewijzingen aan deze groep is gedaald, terwijl het aantal actief woningzoekenden is gestegen. In paragraaf 3.2 constateerden we al dat woningzoekenden uit de primaire doelgroep na de invoering van passend toewijzen minder woningen hebben gekregen, ondanks de aanpassingen in het huurbeleid van corporaties. De slaagkans van woningzoekenden met een inkomen vanaf €36.165 tot 46.263 (prijsspeil 2017) is daarentegen

gestegen. Zij hebben meer woningen gekregen tussen €635 en €710, waarvoor de primaire doelgroep niet meer in aanmerking komt, vanwege passend toewijzen.

figuur 4-12 Slaagkansen naar inkomensgroep



4.4 Samengevat

De belangrijkste resultaten uit dit hoofdstuk zijn:

- Het aantal woningzoekenden dat op advertenties reageert, is de afgelopen jaren gestegen. Deze stijging doet zich vooral voor bij de doelgroep jongeren;
- Ook het aantal toewijzingen via advertenties is gestegen, maar minder dan het aantal actief woningzoekenden. Dit heeft als gevolg dat de totale slaagkans is gedaald;
- Van de doelgroepen is alleen de slaagkans van jongeren gedaald, ten opzichte van 2015;
- Eén- en tweepersoonshuishoudens hebben een hogere slaagkans dan grotere huishoudens;
- Bij de inkomensgroepen is de slaagkans van de primaire doelgroep na de invoering van passend toewijzen gedaald.

5 Conclusies

In dit laatste hoofdstuk keren we terug naar de onderzoeksvragen en trekken conclusies.

5.1 Dynamiek

Wat is het effect van het systeem op de dynamiek in de voorraad?

Bij de invoering van het huidige systeem in 2011 is ervoor gekozen om de woningen in het aanbodmodel toe te wijzen op volgorde van zoekwaarde¹¹. De overgang naar zoekwaarde was bedoeld om de doorstroming in de sociale huursector te stimuleren. Woningzoekenden die een sociale huurwoning in de regio accepteren behouden 75% van hun opgebouwde zoekwaarde. Daarmee hebben doorstromers binnen de regio een voordeel ten opzichte van starters.

Het effect van de zoekwaarde wordt pas op de langere termijn volledig zichtbaar. Het voordeel van het behoud van 75% van de oude zoekwaarde speelt immers alleen bij doorstromers die vanaf 2011 hun huidige woning hebben geaccepteerd. Het aantal verhuringen aan doorstromers die gebruikmaken van hun oude zoekwaarde meenemen is de afgelopen jaren sterk gestegen. In 2016 ging het om 98 verhuringen: 16% van alle verhuringen aan doorstromers. De komende jaren zal dit aantal waarschijnlijk verder toenemen, waardoor het effect groter zal worden.

In paragraaf 4.2 hebben we geconstateerd dat de verhouding tussen starters en doorstromers binnen de toewijzingen inmiddels verschoven is van 60:40 naar 50:50. Deze verschuiving kan deels worden toegeschreven aan de invoering van zoekwaarde. Andere verklaringen zijn de afname van het aandeel woningen dat verloot wordt en de verminderde labeling voor jongeren.

Het uiteindelijke doel van het bevorderen van de doorstroming is een grotere dynamiek in de voorraad, waardoor meer woningen kunnen worden toegewezen. In paragraaf 2.1 gaven we aan dat het totale aantal toewijzingen via WoningNet Gooi en Vechtstreek is gestegen. We mogen dus (voorzichtig) concluderen dat de dynamiek in de voorraad is toegenomen.

5.2 Keuzevrijheid

Wat is het effect van het systeem op de keuzevrijheid?

In 2011 is er bewust voor gekozen om woningzoekenden meer keuzevrijheid te geven door bij het adverteren van woningen minder voorwaarden te stellen aan de woningzoekenden.

Het gebruik van doelgroeplabels voor jongeren en ouderen is de afgelopen jaren licht verminderd. Dit heeft weinig gevolgen gehad voor de leeftijdsverdeling binnen de toewijzingen.

De huurinkomensnormen zijn in 2011 sterk versoepeld. Vanwege de invoering van de passendheidsnorm in de Woningwet is dit inmiddels teruggedraaid, behalve bij de Alliantie en Ymere, die een tweehurenbeleid hanteren. Voor de overige corporaties geldt dat woningzoekenden uit de primaire doelgroep alleen in aanmerking komen voor woningen onder de

¹¹ Bij de invoering van zoekwaarde was een overgangsregeling van kracht: starters (en vestigers) kregen hun inschrijfduur mee als zoekwaarde en doorstromers hun woonduur.

aftoppingsgrenzen en de secundaire doelgroep vrijwel alleen voor woningen boven de aftoppingsgrenzen. Hierdoor is hun keuzevrijheid afgenomen.

Er worden in de advertenties geen woningbezettingnormen gesteld. Dat betekent dat kleine huishoudens ook in aanmerking komen voor grote woningen en andersom. In de praktijk komt het weinig voor dat grote huishoudens kiezen voor een kleine woning. Andersom komt vaker voor: een deel van de grote woningen wordt aan kleine huishoudens verhuurd. Uit de slaagkansen blijkt dat één- en tweepersoonshuishoudens een hogere slaagkans dan grotere huishoudens.

5.3 Positie van doelgroepen

Wat is het effect van het systeem op de positie van doelgroepen?

In hoofdstuk 4 is de ontwikkeling van de slaagkansen in beeld gebracht voor de periode 2015-2017. In de vorige evaluatie, over de periode t/m 2014, was sprake van een forse afname van het aantal actief woningzoekenden, waardoor de slaagkansen van alle doelgroepen toenamen. Inmiddels zijn weer meer woningzoekenden op advertenties gaan reageren waardoor de slaagkansen, in vergelijking met de jaren vóór 2015, weer zijn gedaald.

Als we de slaagkansen uitsplitsen naar verschillende doelgroepen, blijkt dat de slaagkansen van de meeste doelgroepen de afgelopen jaren ongeveer gelijk zijn gebleven, behalve die van jongeren: die is gedaald. Deze daling is het gevolg van een toename van het aantal actief woningzoekenden.

Van de inkomensgroepen is alleen de slaagkans van de primaire doelgroep gedaald. De invoering van passend toewijzen in 2016 lijkt hierbij een belangrijke rol te spelen. Hoewel de corporaties meer woningen onder de aftoppingsgrens zijn gaan verhuren, heeft de primaire doelgroep toch minder woningen toegewezen gekregen.

5.4 Passend toewijzen

Wat is het effect geweest van de invoering van passend toewijzen?

Vanwege de invoering van de passendheidsnorm in de Woningwet hebben de woningcorporaties hun huur- en toewijzingsbeleid aangepast. Dit heeft een aantal gevolgen gehad.

Ten eerste is het percentage woningen dat onder de eerste aftoppingsgrens is verhuurd, is sterk gestegen. In de tweede plaats heeft een grote verschuiving plaatsgevonden in de toewijzingen. De primaire doelgroep is (conform de passendheidsnorm) bijna volledig onder de aftoppingsgrenzen gehuisvest. De secundaire doelgroep is vaker dan voorheen in een woning boven die grenzen terechtgekomen. Per saldo wordt een kleiner deel van de woningen aan de primaire doelgroep toegewezen.

5.5 Maatwerk en bijzondere doelgroepen

In hoeverre wordt gebruik gemaakt van bijzondere regelingen als de spoedzoekregeling, de 2%-regeling en de hardheidsclausule? Hoeveel woningen worden verhuurd aan bijzondere doelgroepen, waaronder zorgdoelgroepen en statushouders?

Er zijn binnen de regionale afspraken over woonruimteverdeling diverse mogelijkheden om maatwerk te leveren. Corporaties kunnen bij 2% van de toewijzingen afwijken van de regels. Gemeenten kunnen de hardheidsclausule benutten. En woningzoekenden kunnen zich aanmelden voor de spoedzoekregeling. Uit de cijfers van WoningNet over bemiddelingen blijkt

dat het aantal toewijzingen via deze regelingen beperkt is. In 2016 ging het om 6 toewijzingen via de 2%-regeling, 2 met de hardheidsclausule en 16 via de spoedzoekregeling.

Naast maatwerk vindt bemiddeling ook plaats voor bijzondere doelgroepen. De regionale partijen hebben kennis genomen van de cijfers uit WoningNet over directe bemiddeling. Deze geven een diffuus beeld. Naar aanleiding van de bevindingen hebben de regionale partijen afgesproken gezamenlijk te komen tot een meer eenduidige en identieke wijze van registratie van woningtoewijzingen door directe bemiddeling.

Over meer inhoudelijke zaken, zoals nut, noodzaak, uitvoerbaarheid en effectiviteit van de spoedzoekregeling en inschrijving in WoningNet van statushouders, zal de komende periode in bredere context discussie worden gevoerd.

Bijlage 1 Spelregels

tabel B-1 Kenmerken van het oude systeem (tot 2011) en het huidige systeem

'Oude' systeem	Huidige systeem
<p>Regionale bindingseisen en vestigerslabel</p> <p>'Exclusieve' labels</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jongeren- en ouderencomplexen • Woningen met specifieke zorgvoorzieningen • Eengezinswoningen <p>Huurinkomenstabel</p> <ul style="list-style-type: none"> • Minimaal inkomen van €21.000 voor woningen boven aftoppingrens (tegenaan dure scheefheid) <p>Woonduur</p> <ul style="list-style-type: none"> • Doorstromers: woonduur (x2) • Starters: leeftijd – 18 • Vestigers: inschrijftijd (maanden) * afstand <p>Regionale urgentieregeling m.u.v. herstructurering</p>	<p>Regionale bindingseis</p> <p>Vorrangslabls</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jongeren- en ouderencomplexen • Woningen met specifieke zorgvoorzieningen <p>Huurinkomenstabel</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximaal inkomen van €34.000 voor woningen onder de huurprijsgrens (uitzonderingen mogelijk) • Nieuwe tabel sinds 2016 <p>Zoekwaarde</p> <ul style="list-style-type: none"> • Doorstromers: inschrijftijd + 75% van inschrijftijd om huidige woning te krijgen • Starters: inschrijftijd <p>Regionale urgentieregeling</p>