

Stand van de sociale huurwoningmarkt gemeente Gooise Meren

Woningnet
November 2016

Onderzoek naar trends in
de woonruimteverdeling
2013 - 2016



WoningNet



Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
Leeswijzer	4
2. Samenvatting	5
2.1 Stand van de woningmarkt	6
2.2 Effecten passend toewijzen.....	6
2.3 Primaire en secundaire doelgroep	7
2.4 Weigeringen	7
2.5 Jongeren	7
2.6 Senioren	7
3. Verdieping	8
3.1 Woningzoekenden.....	8
3.2 Vraag en aanbod	8
3.3 Verhuringen.....	9
3.4 Weigeringen	10
3.5 Passend toewijzen	10
3.6 Zoekwaarde, inschrijftijd en zoektijd	11
3.7 Senioren	11
3.8 Jongeren	12
Begrippenlijst	14
Bijlagen	17

1. Inleiding

In de gemeente Gooise Meren wordt gewerkt aan het opstellen van een lokale woonvisie. Voor het opstellen van de woonvisie is er behoefte aan inzicht in de sociale huurwoningmarkt in de gemeente. De afdeling Onderzoek & Advies van WoningNet is gevraagd een onderzoek uit te voeren naar de stand van de sociale huurwoningmarkt in de gemeente Gooise Meren. Dit onderzoek dient als nulmeting. Er wordt een beeld geschetst van de ontwikkeling van verschillende kernindicatoren en onderdelen van het woonruimteverdeelp proces in de periode 1^e kwartaal 2013 tot en met 3^e kwartaal 2016. Aan bod komen de woningzoekenden die ingeschreven zijn in de regio Gooi en Vechtstreek en woonachtig zijn in de gemeente Gooise Meren, de woningen die gepubliceerd worden op de website van WoningNet en de reacties die woningzoekende hierop uitgebracht hebben. Daarnaast wordt ingegaan op de woningen die zijn verhuurd en de weigerings die zijn uitgebracht.

Naast het in kaart brengen van de onderdelen van de woonruimteverdeling zijn vier actuele thema's onderzocht. Allereerst wordt ingegaan op passend toewijzen. Hoe passend wordt er in de gemeente Gooise Meren toegewezen? Welke consequenties heeft het passend toewijzen op de toewijzing aan andere doelgroepen en de huurprijsontwikkeling? Vervolgens wordt ingegaan op de verdringing van reguliere woningzoekenden door niet-reguliere woningzoekenden. Hoeveel wordt er verhuurd aan reguliere en niet-reguliere woningzoekenden? In hoeverre is er sprake van verdringing? In het hoofdstuk Zoekwaarde, inschrijftijd en zoektijd wordt ingegaan op deze drie indicatoren. Wat is de gemiddelde zoekwaarde in de gemeente Gooise Meren? Hoe lang staan woningzoekenden ingeschreven als zij een woning accepteren? Hoe lang zoeken woningzoekenden naar een woning? Wat zijn de gemiddelden in de gehele onderzoeksperiode en wat zijn de ontwikkelingen in de afgelopen jaren? Daarnaast wordt bekeken wat de verdeling is van de gemiddelde zoekwaarde. Wat zijn de mogelijkheden voor woningzoekenden met een lagere zoekwaarde dan gemiddeld? Tot slot worden in twee aparte hoofdstukken de doelgroepen senioren en jongeren belicht. In hoeverre sluit het woningaanbod aan op de vraag van beide doelgroepen, wat zijn de profielkenmerken van de doelgroepen, op welke woningen reageren zij en welke woningen krijgen zij toegewezen?

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van data uit de woonruimteverdeling in de regio Gooi en Vechtstreek. In de rapportage wordt zowel ingegaan op de huidige fusiegemeente Gooise Meren als op de vier afzonderlijke kernen¹ die sinds 1 januari 2016 onderdeel zijn van de gemeente Gooise Meren (Bussum, Muiden, Muiderberg en Naarden). Tevens wordt een vergelijking gemaakt tussen de gemeente Gooise Meren en de gehele regio Gooi en Vechtstreek.

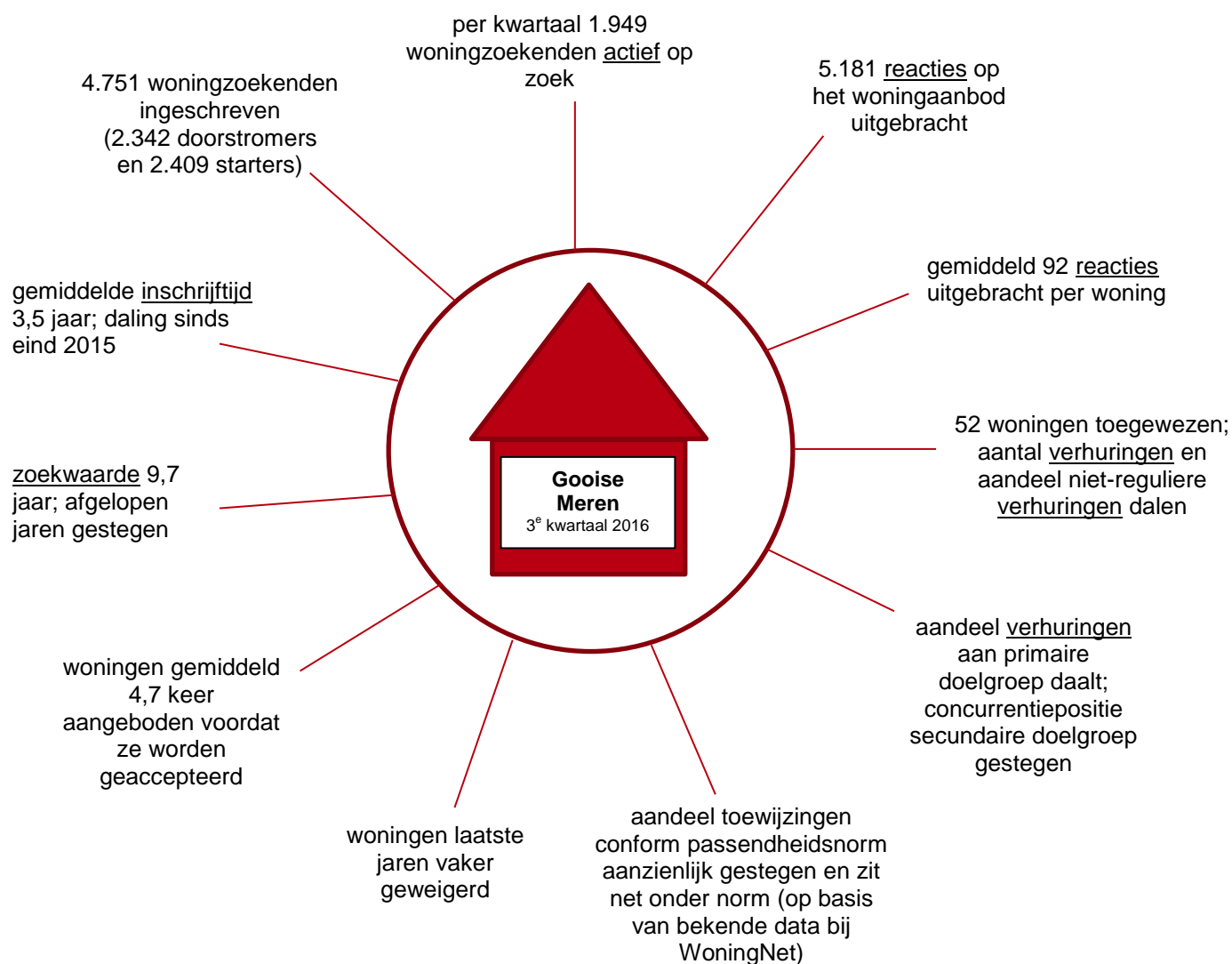
Leeswijzer

Een definitie en uitleg bij de onderstreepte termen is terug te vinden in de begrippenlijst. In de bijlagen is informatie opgenomen over de passend toewijzen, inkomensgroepen en huurgrenzen.

¹ Het aantal verhuringen in Muiden en Muiderberg is vergeleken met Bussum en Naarden laag. Wanneer er wordt gesproken over verdelingen naar woning- of woningzoekendenkenmerken per kern en dit wordt weergegeven in percentages, dan is het van belang rekening te houden met deze lage aantallen.

2. Samenvatting

Dit hoofdstuk bevat een samenvatting van de belangrijkste analyses per thema. Samen geven deze analyses een goed inzicht in de algemene stand van de woningmarkt in de gemeente Gooise Meren en verdieping op een aantal actuele thema's, zoals de effecten van het passend toewijzen en de kansen voor jongeren op de sociale huurmarkt.



2.1 Stand van de woningmarkt

De sociale huurwoningmarkt in de gemeente Gooise Meren wordt de laatste jaren krappere. Sinds begin 2015 neemt het aantal verhuringen in de gemeente af. Dat is een landelijke trend. Tegelijkertijd zien we een toename van het aantal geïnteresseerden. Steeds meer woningzoekenden brengen één of meer reacties uit op het aanbod sociale huurwoningen. Vooral de interesse van woningzoekenden van buiten de regio Gooi en Vechtstreek neemt toe.

De zoekwaarde van woningzoekenden, op basis waarvan de woningen in de regio Gooi en Vechtstreek worden toegewezen, neemt als gevolg van de toenemende druk op de woningmarkt toe. Bij de berekening van de zoekwaarde wordt gekeken naar woonduur en inschrijftijd, afhankelijk van de persoonlijke situatie van woningzoekenden. Doordat in de zoekwaarde de woonduur wordt meegerekend, valt de zoekwaarde relatief hoog uit. Veel doorstromers wonen immers geruime tijd in hun woning en sparen daarmee een flinke woonduur op. Sinds het 2^e kwartaal 2016 zijn er voor het eerst sinds lange tijd meer woningen zijn verhuurd aan doorstromers dan aan starters. Gunstig is dat er daardoor meer woningen vrijkomen voor starters, maar het heeft ook een stuwend effect op de zoekwaarde. Afgelopen kwartaal was de zoekwaarde 9,7 jaar. De zoekwaarde is in de gemeente Gooise Meren wat hoger dan in de regio Gooi en Vechtstreek.

Behalve naar de zoekwaarde kan ook gekeken worden naar de gemiddelde inschrijftijd (de tijd tussen de datum van inschrijving en de datum van acceptatie van de woning). Hierdoor wordt zichtbaar hoe lang woningzoekenden daadwerkelijk ingeschreven moeten staan om in aanmerking te komen voor een woning. Woonduur wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten. De gemiddelde inschrijftijd in de gemeente Gooise Meren was afgelopen kwartaal 3,5 jaar. Dat is beduidend lager dan de gemiddelde zoekwaarde. De inschrijftijd in de gemeente Gooise Meren is de afgelopen jaren gestegen, maar sinds eind 2015 neemt de inschrijftijd weer wat af.

De effectieve zoektijd (de tijd tussen het uitbrengen van de eerste reactie en de datum waarop de woning door de kandidaat wordt geaccepteerd) van woningzoekenden in de gemeente Gooise Meren is gemiddeld 2,9 jaar. Als gevolg van het krappere worden van de woningmarkt in de gemeente Gooise Meren is de gemiddelde zoektijd de laatste jaren toegenomen.

2.2 Effecten passend toewijzen

Het aandeel toewijzingen conform de passendheidsnorm is aanzienlijk gestegen sinds begin 2016 (ingangsdatum passend toewijzen conform Woningwet). Op basis van de tot nu toe als verhuurd afgemelde woningen is het aandeel passende toewijzingen bijna 90%. Dit percentage is gebaseerd op de verhuringen die bekend zijn in het WoningNet-systeem. (NB. bekend is dat niet alle toewijzingen via WoningNet verlopen)

Sinds de invoering van passend toewijzen begin 2016 zijn er zichtbare veranderingen op de sociale huurwoningmarkt in de gemeente Gooise Meren waar te nemen. Starters hadden de afgelopen jaren een groter aandeel in de verhuringen dan doorstromers. Bovendien kregen starters in de gemeente Gooise Meren een groter deel van de verhuringen dan de starters in de gehele regio Gooi en Vechtstreek. In de gemeente Gooise Meren hadden starters dus een betere positie op de woningmarkt dan in de gehele regio. In het 2^e kwartaal 2016 was echter een omslagpunt zichtbaar. Doorstromers kregen in dat kwartaal een groter aandeel van de toewijzingen dan starters. Dat heeft gezorgd voor een daling van de inschrijftijd van doorstromers en tegelijkertijd voor een stijging van de inschrijftijd van starters. De toename van het aandeel verhuringen aan doorstromers is te verklaren doordat de passendheidsnorm ervoor zorgt dat er in verhouding meer woningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen vrijkomen voor de secundaire doelgroep. Woningzoekenden in de

secundaire doelgroep zijn vaker doorstromer. Bovendien zien we dat er meer woningen zijn gelabeld voor senioren en minder voor jongeren. In de gehele regio Gooi en Vechtstreek zien we in het 3^e kwartaal een gelijke verdeling van de woningen onder doorstromers en starters. Dat was sinds begin 2015 niet meer het geval.

2.3 Primaire en secundaire doelgroep

De meeste toewijzingen worden gedaan aan de primaire doelgroep. Opvallend is dat dit aandeel in de gemeente Gooise Meren aan het afnemen is. Dit is ook in andere woningmarktgebieden het geval. Het aantal toewijzingen aan de secundaire doelgroep duidelijk gestegen. De secundaire doelgroep komt als gevolg van het passend toewijzen relatief voor meer woningen in aanmerking. De beschikbaarheid van woningen is voor deze groep toegenomen. De primaire doelgroep is groter en is aangewezen op een kleiner deel van de woningen. Dit betekent dat de concurrentiepositie van de secundaire doelgroep is versterkt en de beschikbaarheid voor de primaire doelgroep is gedaald. De invoering van de passendheidsnorm heeft ervoor gezorgd dat nieuwe huurders van sociale huurwoningen, behorend tot de primaire doelgroep, in 2016 aanzienlijk lagere aanvangshuren betalen dan de jaren daarvoor. Hoewel dit niet nader is onderzocht kan dit niet anders dan een gunstige invloed hebben op de betaalbaarheid voor nieuwe huurders.

2.4 Weigeringen

De druk op de woningmarkt komt ook tot uiting in het aantal keren dat aangeboden woningen worden geweigerd. Doordat de zoekwaarde toeneemt, worden woningzoekenden kritischer bij de acceptatie van een andere woning. Zij willen immers hun opgespaarde zoekwaarde niet 'zomaar' inzetten en willen deze alleen verzilveren voor de ideale woning. In de gemeente Gooise Meren worden woningen gemiddeld 4,7 keer aangeboden voordat een kandidaat de woning accepteert. Dat is relatief hoog in vergelijking met andere gemeenten. In de gehele regio Gooi en Vechtstreek worden woningen ongeveer even vaak geweigerd.

2.5 Jongeren

Het is belangrijk voldoende woningen beschikbaar te stellen voor de doelgroepen jongeren en senioren. Voor deze groepen wordt specifiek aanbod gelabeld. Heeft dit de gewenste effecten? Op het eerste oog lijkt het alsof de jongeren een goede uitgangspositie op de woningmarkt in de gemeente Gooise Meren hebben. Er worden woningen exclusief voor hen gelabeld en ze krijgen relatief gezien twee keer zoveel woningen toegewezen dan senioren. Echter, het blijkt niet altijd even eenvoudig te zijn voor jongeren om aan een woning te komen. De groep geïnteresseerde jongeren is aanzienlijk groter dan de overige woningzoekenden en het aanbod voor hen is beperkt. Zo is het aandeel woningen met een huurprijs in de laagste huurklasse beperkt. Bovendien hebben jongeren vaak een lagere zoekwaarde, waardoor ze concurrentie hebben van de andere woningzoekenden. Dit uit zich in een lage slaagkans voor jongeren (6% ten opzichte van 36% voor senioren).

Opvallend is dat jongeren niet alleen op woningen die voor hen gelabeld zijn reageren, maar ook reageren op woningen die in eerste instantie niet voor hen bedoeld zijn, zoals seniorenwoningen.

2.6 Senioren

We zien dat senioren zowel reacties uitbrengen op woningen die speciaal voor hen gelabeld zijn als op woningen die niet gelabeld zijn. Hoe hoger de leeftijd, hoe vaker er reacties uitgebracht worden op speciaal gelabelde woningen (seniorenwoningen). Jongere senioren reageren vaker op het ongelabelde aanbod.

3 Verdieping

3.1 Woningzoekenden

Aan het einde van het 3^e kwartaal 2016 stonden er bij WoningNet Gooi en Vechtstreek **4.751 woningzoekenden ingeschreven**, die woonachtig zijn in de gemeente Gooise Meren. Ruim de helft van de ingeschrevenen heeft een inkomen in de **laagste inkomensklasse** (zie bijlage voor definitie). Van de ingeschrevenen is bijna de helft tussen 30 en 65 jaar, ruim een derde jonger dan 30 jaar en 15% is 65 jaar of ouder. Twee derde van de ingeschrevenen is **alleenstaand** en dit aandeel is de afgelopen jaren gestegen. Ruim een vijfde van de ingeschrevenen is een tweepersoonshuishouden en 14% bestaat uit gezinnen met kinderen. De helft van de ingeschrevenen is een **starter** en de andere helft is een **doorstromer**.

3.2 Vraag en aanbod

In totaal zijn in de gemeente Gooise Meren in de onderzoeksperiode (1^e kwartaal 2013 tot en met 3^e kwartaal 2016) **990 woningen aangeboden via WoningNet**. Het merendeel van de woningen staat in Bussum gevolgd door Naarden, Muiden en Muiderberg. De helft van alle gepubliceerde woningen heeft een huur in de **hoge huurklasse** (zie bijlage 3 voor definitie). Muiden is afwijkend en biedt naar verhouding veel woningen aan in de laagste huurklasse. Meer dan de helft van de aangeboden woningen in Naarden heeft een huur in de hoogste klasse.

Op de woningen die in de gemeente Gooise Meren in de onderzoeksperiode zijn aangeboden zijn de afgelopen jaren **91.574 reacties** uitgebracht. Twee derde hiervan op woningen in Bussum, een vijfde van de reacties op woningen in Naarden en een tiende van de reacties op woningen in Muiden. **Gemiddeld** wordt op woningen in de gemeente Gooise Meren **92 keer gereageerd**. Muiden en Bussum zijn de populairste kernen. In Muiden worden veel eengezinswoningen aangeboden en die zijn erg populair.

Een derde van de reacties op woningen in de gemeente Gooise Meren is afkomstig van woningzoekenden **woonachtig in één van de vier kernen**. Ruim een vijfde van de reacties is afkomstig van de woningzoekenden die woonachtig zijn in eigen kern en reageren op woningen in eigen kern. Het merendeel van de reacties op woningen in de vier kernen is afkomstig van **woningzoekenden binnen de regio Gooi en Vechtstreek**. Een vijfde van de reacties is afkomstig van woningzoekenden van **buiten de regio**.

Per kwartaal zijn er tussen de 1.500 en 2.200 woningzoekenden op zoek naar een woning in de gemeente Gooise Meren. Zij hebben in het betreffende kwartaal minimaal één reactie op de gepubliceerde woningen uitgebracht. Het aantal actief woningzoekenden van **buiten de regio** neemt de laatste jaren **gestaag toe**.

De slaagkans geeft de verhouding weer tussen het aantal verhuringen (de geslaagden) en degenen die reageerden op de aangeboden woningen (actief woningzoekenden). De slaagkans voor de gemeente Gooise Meren is **8,2%**. In Naarden is de slaagkans het hoogst. In Muiden en Muiderberg is de slaagkans een stuk lager. De slaagkans neemt in de onderzoeksperiode gestaag af door een afname van het aantal verhuringen en een toename van het aantal geïnteresseerden.

3.3 Verhuringen

In de onderzoeksperiode zijn **1.024 woningen verhuurd**, waarvan ruim de helft in Bussum en een derde in Naarden. Sinds het 1^e kwartaal 2015 **daalt het aantal verhuringen**. Het 3^e kwartaal 2016 was het aantal **verhuringen** op het **laagste punt**.

- De **helft** van de verhuurde woningen heeft een **hoge huur** (zie bijlage 3) en een derde valt in de midden-lage huurklasse. Er zijn **grote verschillen per kern**: in Naarden zijn relatief veel woningen verhuurd met een hoge huur en weinig met een midden-lage huur. In Muiden en Naarden zijn geen **verhuringen** gedaan in de laagste huurklasse en in Muiden relatief veel. Het aandeel **verhuringen** in de **hoge huurklasse** is sinds begin 2013 **flink afgenomen** (van twee derde naar een derde) en er is een **aanzienlijke toename** geweest van het aandeel **verhuringen** met een **midden-lage huur** (van een vijfde naar ruim de helft).
- In de onderzoeksperiode is in de gemeente Gooise Meren iets **minder dan de helft** van woningen **gelabeld**, waarvan de meeste zijn **gelabeld** voor senioren en exclusief voor jongeren tot en met 25 jaar. In Bussum en Muiden is een relatief kleiner deel van de woningen **gelabeld** voor specifieke doelgroepen.
- Het grootste deel van verhuurde woningen bestaat uit **appartementen/flats** (twee derde), gevolgd door een vijfde eengezinswoningen. Muiden en Muidenberg hebben een afwijkende samenstelling: er zijn minder flats en meer eengezinswoningen verhuurd. Er zijn voornamelijk twee- en driekamerwoningen verhuurd. In Muidenberg en Naarden waren meer kleinere woningen en in Muiden en Bussum was het aandeel grotere woningen wat groter.
- Ruim **drie kwart** van de verhuurde woningen is aangeboden in het **aanbodmodel**, 10% ging via loting en 10% is **direct bemiddeld**. Tot het 1^e kwartaal 2016 **daalde** het **aandeel verhuurde woningen via het aanbodmodel**. Dat komt door een **toename** van de **directe bemiddelingen** en de invoering van het **lotingsysteem**. Sinds het 1^e kwartaal 2016 neemt het aandeel **lotingwoningen** af.
- Ruim de **helft** van de **verhuringen** in de gemeente Gooise Meren is gedaan aan woningzoekenden uit **één van de vier kernen**. Opvallend is dat slechts een **derde** van de woningen is verhuurd aan woningzoekenden uit de **eigen kern**. In Bussum is het meest verhuurd aan eigen inwoners. Voor alle vier de kernen geldt dat een tiende van de **verhuringen** is gegaan naar woningzoekenden van buiten de regio. **Elke kern** heeft haar **eigen aantrekkingskracht** op de omliggende regiogemeenten. Muiden is vooral aantrekkelijk voor woningzoekendenuit Hilversum, Weesp en Bussum. In Naarden komt het grootste deel van de nieuwe huurders uit Bussum, Hilversum en Huizen. In Muidenberg komen nieuwe huurders voornamelijk uit Hilversum en Weesp. In Bussum kwamen voornamelijk geïnteresseerden uit Hilversum.
- Bijna **driekwart** van de woningen in de gemeente Gooise Meren is toegewezen aan de **lage inkomensgroep** (zie bijlage 2). In Muiden is dit aandeel het grootst en in Muidenberg is dit aandeel aanzienlijk lager. Daar werd meer aan midden-lage en middeninkomens verhuurd. Sinds het 3^e kwartaal 2015 is het aandeel **verhuringen aan de laagste inkomensgroep gedaald** en is een **groter aandeel** naar **midden-lage en middeninkomens** gegaan.
- **Jongeren** krijgen procentueel gezien **twee keer zoveel woningen** toegewezen als senioren. Echter, de groep actieve jongeren is veel groter dan de groep senioren. Bovendien is het aandeel actieve jongeren veel hoger dan het aandeel actieve senioren. Per saldo krijgen **jongeren** dus

minder woningen toegewezen vergeleken met senioren. Jongeren tot 25 jaar krijgen een groter deel van de woningen toegewezen dan jongeren tussen 25 en 30. Een deel van het aanbod is specifiek voor hen **gelabeld**. In Muiderberg zijn nauwelijks woningen aan jongeren verhuurd; een groot deel ging naar senioren. In Muiden zijn relatief veel verhuringen gedaan aan jongeren.

- **Twee derde** van de woningen is aan **alleenstaanden** verhuurd, een vijfde aan tweepersoonshuishoudens en ruim een tiende aan huishoudens met 3 of meer personen. In de onderzoeksperiode is **steeds meer verhuurd aan alleenstaanden**. En vijfde van de woningen is verhuurd aan gezinnen.
- **Starters** hebben een **groter aandeel** in de verhuringen dan doorstromers. In het 2^e kwartaal 2016 was een **omslagpunt**. Doorstromers kregen in dat kwartaal een groter aandeel van de toewijzingen dan starters. De daling van het aandeel verhuringen aan starters in de gehele gemeente komt door een afname in Muiden en Naarden.

3.4 Weigeringen

In de gemeente Gooise Meren worden woningen gemiddeld **4,7 keer aangeboden** voordat een kandidaat de woning accepteert. Dat is relatief hoog in vergelijking met andere gemeenten in Nederland. In de regio Gooi en Vechtstreek worden woningen ongeveer even vaak geweigerd. In Muiderberg worden woningen het minst vaak geweigerd en in Bussum het meest. Lotingwoningen worden over het algemeen **minder vaak geweigerd** dan woningen die via het aanbodmodel zijn aangeboden.

- In de gemeente Gooise Meren wordt **een derde** van de weigeringen geregistreerd met reden '**reageert niet/post retour**'. Deze categorie weigeringen is in alle WoningNet-regio's het grootst. De afgelopen jaren is er sprake van een **toename** van de weigeringen met deze reden. Een **kwart** van de weigeringen heeft betrekking op de **woning**. Deze categorie werd de afgelopen jaren **steeds kleiner**.

3.5 Passend toewijzen

Sinds 1 januari 2016 moeten de woningcorporaties 'passend toewijzen'. Dit heeft in de eerste drie kwartalen van 2016 al zichtbare veranderingen voor de woonruimteverdeling op de sociale huurwoningmarkt:

- In het 3^e kwartaal 2016 is 88% van de woningen met een netto huurprijs onder de aftoppingsgrenzen toegewezen aan de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden). De norm is tenminste 95%. In het 2^e kwartaal 2016 was dit 89%. In voorgaande jaren hoefde er niet passend te worden toegewezen en gebeurde dit ook niet. Het percentage passende toewijzingen kwam doorgaans niet boven de 50% uit. Sinds de invoering van passend toewijzen is het aandeel passende toewijzingen aanzienlijk gestegen in de gemeente Gooise Meren.
- De aanvangshuren van woningen die huishoudens uit de primaire doelgroep in 2016 toegewezen kregen, zijn sinds het passend toewijzen fors gedaald. De betaalbaarheid voor de primaire doelgroep lijkt daarmee verbeterd. De jaren ervoor werd aan lang niet alle huurtoeslaggerechtigden een woning toegewezen met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. Integendeel, vóór 2016 betaalde een aanzienlijk deel van de huurtoeslaggerechtigden die een nieuwe sociale huurwoning betrokken – de helft tot driekwart – een aanvangshuur tussen de hoge aftoppingsgrens en de maximale huurgrens. Dit komt in 2016 veel minder voor.

- De meeste toewijzingen worden aan de primaire doelgroep gedaan. Opvallend is dat dit aandeel voor de gemeente Gooise Meren aan het afnemen is. Het aantal toewijzingen aan de secundaire doelgroep duidelijk gestegen. De secundaire doelgroep komt als gevolg van het passend toewijzen relatief voor meer woningen in aanmerking. De primaire doelgroep is groter en is aangewezen op een kleiner deel van de woningen. Dit betekent dat de concurrentiepositie van de secundaire doelgroep is versterkt.

3.6 Zoekwaarde, inschrijftijd en zoektijd

- De gemiddelde zoekwaarde in de gemeente Gooise Meren is de afgelopen jaren gestegen. In het 3^e kwartaal 2016 was de gemiddelde zoekwaarde 9,7 jaar. De zoekwaarde is hoog, omdat woonduur hierin meegeteld wordt. In de regio Gooi en Vechtstreek was de zoekwaarde met 11,8 jaar een stuk hoger dan in de gemeente Gooise Meren. In Muiderberg is de zoekwaarde het hoogst. Daar worden veel woningen verhuurd aan doorstromers, die vaak een lange woonduur hebben.
- Bij de gemiddelde inschrijftijd wordt woonduur buiten beschouwing gelaten. De gemiddelde inschrijftijd komt uit op 3,5 jaar in het 3^e kwartaal 2016. Sinds begin 2016 daalt de gemiddelde inschrijftijd. In de gehele regio was de inschrijftijd afgelopen kwartaal 4,5 jaar. De inschrijftijd is het hoogst in Bussum.
- De gemiddelde zoektijd in de gemeente Gooise Meren was afgelopen kwartaal 2,9 jaar. Dat is even lang als de zoektijd in de gehele regio. Sinds het 1^e kwartaal 2014 is er in de gemeente Gooise Meren sprake van een gestage toename van de zoektijd. De zoektijd is het hoogst in Bussum.
- Sinds de invoering van passend toewijzen stijgt de gemiddelde inschrijftijd voor starters en daalt de inschrijftijd van doorstromers.
- De zoekwaarde voor ongelabelde woningen is de afgelopen jaren nauwelijks gestegen.

3.7 Senioren

In hoeverre sluit het woningaanbod aan op de woningvraag van senioren? Wie is de senior? Welke woningen zijn populair en welke woningen krijgen zij toegewezen?

- Een klein deel van de ingeschreven woningzoekenden in de gemeente Gooise Meren, namelijk 15%, bestaat uit senioren (65-plussers) (peildatum 30 september 2016). Senioren zijn voornamelijk alleenwonend of met zijn tweeën en vaker dan de jongere woningzoekenden doorstromer.
- Senioren zijn minder actief vergeleken met de andere woningzoekenden. Slechts 1% bracht in het 3^e kwartaal 2016 een reactie uit op het aanbod.
- Hoe ouder de senior, hoe meer reacties er uitgebracht worden op appartementen en hoe minder op eengezinswoningen.
- Hoe ouder de woningzoekenden, hoe meer reacties er uitgebracht worden op seniorenwoningen. Normale woningen zijn echter zeer populair onder een groot deel van 65-75-jarigen. Onder senioren ouder dan 85 jaar zijn de seniorenwoningen zeer populair.

- In toenemende mate reageren niet-65-plussers op aanleunwoningen en seniorenwoningen. In de afgelopen drie jaar is slechts 23% afkomstig van de beoogde 65-plussers op een aanleunwoning en 78% van andere, jongere woningzoekenden. Ook voor de seniorenwoning geldt dat meer dan de helft van de reacties op een seniorenwoning afkomstig is van woningzoekenden jonger dan 65 jaar (77%).
- Waren in voorgaande jaren woningen in de hoogste huurklasse (zie bijlage 3) onder senioren het meest populair, sinds het 1^e kwartaal 2016 worden de meeste reacties uitgebracht op het aanbod met een huurprijs tot de lage aftoppingsgrens. De invloed van de invoering van de passendheidsnorm is hier goed zichtbaar.
- De afgelopen jaren zijn de verhuringen aan 65-plussers geleidelijk afgenomen.
- In Muiden en Muiderberg wordt meer dan de helft van de toewijzingen aan senioren gedaan aan de senior van 75-85 jaar. In Naarden wordt bijna een derde van de toewijzingen gedaan aan 85-plussers.
- 72% van de nieuwe huurders van 65 jaar en ouder behoort tot de primaire doelgroep.
- Ruim de helft van de senioren van 65-75 jaar heeft een seniorenwoning toegewezen gekregen (67%), de rest een normale woning of aanleunwoning. Bij 75-85 jarigen heeft 79% een seniorenwoning toegewezen gekregen. Van de 85-plusser vertrekt maar liefst 88% naar een seniorenwoning.
- Passend toewijzen heeft er voor gezorgd dat senioren lagere aanvangshuren zijn gaan betalen voor hun nieuwe woning. In het 2^e kwartaal 2016 kennen de meeste toewijzingen een huurprijs onder de lage aftoppingsgrens en vormen toewijzingen in de hoogste huurklasse (tussen de hoge aftoppingsgrens en de maximale huurgrens) de minderheid. Vóór passend toewijzen was veelal het omgekeerde het geval. Het 3^e kwartaal 2016 laat wel zien dat er weer een stijging plaats vindt van het aandeel woningen dat wordt toegewezen met een hogere aanvangshuur.
- In Naarden betalen senioren een hogere huurprijs voor hun nieuwe woning in vergelijking met de overige kernen. Alleen in Muiden zijn er woningen aan senioren toegewezen met een huurprijs in de laagste huurklasse.
- Senioren hebben met 36% een hoge kans van slagen op een woning. Naar verhouding zijn er minder woningzoekenden actief dan andere woningzoekenden.

3.8 Jongeren

In hoeverre sluit het woningaanbod aan op de woningvraag van jongeren? Wie is de jonge woningzoekenden? Welke woningen zijn populair en welke woningen krijgen zij toegewezen?

- Een aanzienlijk deel van de ingeschreven woningzoekenden in gemeente Gooise Meren, namelijk 37%, bestaat uit woningzoekenden jonger dan 30 jaar (peildatum 30 september 2016). Jongeren zijn voornamelijk alleenwonend of met zijn tweeën en vaker dan oudere woningzoekenden een starter.
- Jongeren zijn actief vergeleken met de andere woningzoekenden. 61% bracht in het 3^e kwartaal 2016 een reactie uit op het aanbod.

- Hoe jonger de woningzoekende, hoe meer reacties er uitgebracht worden op appartementen en hoe minder op eengezinswoningen. Ook reageren de jonge woningzoekenden vaker op normale woningen dan aanbod speciaal voor hen is gelabeld. Opvallend is dat het aandeel reacties dat jongeren uitbrengen op een seniorenwoning groter is dan de reacties die zij uitbrengen op een jongerenwoning.
- Hoe jonger de woningzoekende, hoe meer reacties er uitgebracht worden op appartementen en hoe minder op eengezinswoningen. Ook reageert de woningzoekenden jonger dan 25 jaar minder vaak op normale woningen dan de woningzoekenden tussen 25-30 jaar. De jonge woningzoekenden reageren ook op aanbod speciaal voor hen gelabeld.
- In Muiden worden de meeste reacties uitgebracht op eengezinswoningen. In Bussum, Naarden en Muiderberg gaat het merendeel van de reacties juist naar een appartement/flat.
- In Muiderberg is het aandeel reacties van jongeren op een normale woningen erg groot (90%). Muiderberg krijgt ook nog aardig wat reacties van jongeren op een woning die geadverteerd wordt onder de noemer seniorenwoning. Ruim een kwart van de reacties van jongeren worden in Naarden uitgebracht op woningen die exclusief tot en met 25 jaar gelabeld (27%).
- Waren in voorgaande jaren woningen in de hoogste huurklasse (zie bijlage 3) onder jongeren het meest populair, sinds het 1^e kwartaal 2016 worden de meeste reacties uitgebracht op het aanbod met een huurprijs tot de lage aftoppingsgrens. De invloed van de invoering van de passendheidsnorm is hier goed zichtbaar.
- Jongeren van 25 jaar of jonger reageren vaker op het goedkope aanbod dan jongeren van 25-30 jaar.
- De afgelopen jaren zijn de verhuringen aan woningzoekenden jonger dan 30 jaar geleidelijk afgenomen. Opvallend is dat het aandeel toewijzingen aan jonge jongeren hoger is dan aan de oudere jongeren. Dit komt door het specifieke aanbod dat speciaal voor hen gelabeld is.
- 71% van de nieuwe huurders jonger dan 30 jaar behoort tot de primaire doelgroep. Het inkomen van de nieuwe huurders is de afgelopen drie jaar gestegen.
- Ruim de helft van de jongeren jonger dan 25 jaar heeft een woning exclusief t/m 25 jaar toegewezen gekregen (69%), de rest een normale woning of jongerenwoning. Bij 25-30 jarigen heeft 74% een normale woning toegewezen gekregen. Opvallend is dat 2% van deze groep jongeren naar een seniorenwoning verhuist.
- Passend toewijzen heeft er voor gezorgd dat jongeren lagere aanvangshuren zijn gaan betalen voor hun nieuwe woning.
- In Naarden betalen nieuwe huurders meer aanvangshuur dan in de overige kernen. In Muiden krijgt ruim de meerderheid van de jongeren een woning toegewezen met een lage huurprijs.

Begrippenlijst

Aanbodmodel

Woningen via het aanbodmodel komen dagelijks of (twee)wekelijks op internet. De volgordebepaling tijdens de selectie gaat op basis van de inschrijfduur of woonduur. Er kan een maximum gesteld worden aan het aantal woningen waarop gereageerd kan worden.

Aangeboden woningen

Onder het aanbod vallen alleen woningen die op internet en digizine zijn geadverteerd, inclusief de nieuwbouwwoningen. Deze meetwaarde is gebaseerd op de selectiedatum.

Aanleunwoningen

Bij deze woningen kunnen de bewoners extra service krijgen in de vorm van zorg en ondersteuning. Bij een aanleunwoning hebben woningzoekenden vanaf 65 jaar voorrang op de andere woningzoekenden.

Actief woningzoekenden

De woningzoekende heeft minimaal 1 goede of foute reactie geplaatst op het vrijgekomen aanbod in de betreffende periode. In deze rapportage is dat het afgelopen kwartaal. Dit zijn actief woningzoekenden gebaseerd op herkomst van de woningzoekenden.

Exclusief t/m 25 jaar (jongerenwoningen via loting)

Jaarlijks bieden de woningcorporaties maximaal 350 woningen via loting aan voor woningzoekenden tot en met 25 jaar. Deze woningen hebben een maximale oppervlakte van 55m². Deze woningen zijn in de woningadvertentie te herkennen aan de tekst: Exclusief t/m 25 jaar. Let op: de hoofdaanvrager moet aan de leeftijdsnorm voldoen.

Jongeren tot en met 25 jaar kunnen naast het loten ook reageren op het reguliere woningaanbod.

Ingeschreven woningzoekenden einde kwartaal

Dit zijn woningzoekenden (exclusief gratis koopinschrijvingen) die op de peildatum, de laatste dag van het kwartaal, stonden ingeschreven.

Inschrijftijd

Dit is de periode dat men staat ingeschreven als woningzoekende. De inschrijftijd start vanaf het moment dat de woningzoekende is ingeschreven.

Jongerenwoningen

Een jongerenwoning is een woning bedoeld voor de woningzoekenden in de leeftijdscategorie van 18 tot en met 22 jaar. Jongeren onder de 23 jaar krijgen voorrang voor deze woningen. Deze woningen zijn dus niet exclusief voor jongeren onder de 23 jaar.

Label woning

Bij leegmelding van een woning kan deze worden voorzien van een label, welke de doelgroep aangeeft waarvoor de eenheid geldt, bijv. zorgwoning, jongerenwoning, seniorenwoning, starterswoning etc,

Netto huur

De netto huurprijs in euro's die geregistreerd staat bij de eenheid. De netto huur, ook wel kale huur genoemd, is de vergoeding enkel voor het gebruik van de woonruimte. In de netto huur worden de servicekosten niet meegerekend.

Reacties

Dit zijn reacties op aangeboden woningen via de media. Bij de telling van reacties worden alleen goede reacties meegenomen. De berekening vindt plaats op selectiedatum. Dit is exclusief reacties op woningen die zijn ingetrokken en bemiddelde woningen.

Seniorenwoningen

Seniorenwoningen zijn gelijkvloerse woningen voor mensen vanaf 55 jaar. Voor een seniorenwoning is geen indicatie nodig. Als een woning wordt geadverteerd met voorrang voor senioren hebben woningzoekenden vanaf 55 jaar voorrang op de andere woningzoekenden.

Verhuringen

Dit zijn alle woningen die in het systeem als verhuurd zijn afgemeld. Zowel bemiddelde woningen als woningen die via de media (inclusief nieuwbouw) zijn geadverteerd.

De berekening vindt plaats op huurcontractdatum indien deze leeg is wordt gebruikgemaakt van aanbiedingsdatum.

Slaagkans

De slaagkans is het aantal verhuringen in een bepaalde periode gedeeld door het aantal actief woningzoekenden in dezelfde periode. De slaagkans geeft de verhouding weer tussen het aantal verhuringen (de geslaagden) en degenen die reageerden op de aangeboden woningen (de actieven). De slaagkans zegt niets over de kans van een individuele woningzoekende, omdat er geen rekening wordt gehouden met de voorwaarden en regelgeving die de uiteindelijke selectie en toewijzing bepalen zoals wachttijd, inschrijfduur, urgentie, e.d.

Berekening Slaagkans: alle verhuringen via de media inclusief nieuwbouw en voorrang gedeeld door het aantal actieven (goed reactie, media inclusief nieuwbouw en voorrang).

Bij het bepalen van de slaagkans is de periode waarover de slaagkans wordt berekend van belang. De slaagkans in een kwartaal is bijvoorbeeld veel lager dan de slaagkans in een jaar. Dit komt doordat er bij de berekening voor een jaar ongeveer 4 maal zoveel aanbod is, terwijl het aantal actief woningzoekenden niet zo veel hoger zal liggen. Woningzoekenden kunnen immers in meerdere kwartalen actief zijn

Weigeringen

Na een selectie worden woningen aan kandidaten aangeboden. Een kandidaat kan een woning ook weigeren. Dit zijn weigeringen op woningen met bestemming media (inclusief nieuwbouw). Hierbij zijn automatische codes als "andere woning geaccepteerd" niet meegeteld als weigering. Verder worden alleen de weigeringen geteld van kandidaten die hoger op de lijst stonden dan de kandidaat die heeft geaccepteerd. Dit met het oog op het feit dat er groepsgewijs wordt aangeboden.

Zoektijd

De zoektijd is het gemiddeld aantal jaren dat een woningzoekende ingeschreven staat berekend vanaf de eerste reactie tot op het moment dat de selectie voor deze geaccepteerde woning heeft plaatsgevonden. Het gaat

hierbij uitsluitend om woningen die via de media zijn aangeboden in het aanbod- of lotingmodel, inclusief nieuwbouw. Zoektijd is exclusief woningen die via het optiemodel zijn aangeboden, exclusief verhuringen aan voorrangsgroepen en exclusief bemiddelde woningen.

Zoekwaarde

De zoekwaarde bepaalt de volgorde van toewijzing. Om zoekwaarde op te bouwen, moeten woningzoekenden ingeschreven staan bij WoningNet. De kandidaat met de hoogste zoekwaarde krijgt de woning toegewezen.

De berekening van de zoekwaarde is afhankelijk van de situatie van de woningzoekende:

- doorstromers die een sociale huurwoning van een corporatie achterlaten in de regio: de zoekwaarde is de inschrijftijd bij WoningNet plus 75% van de oude zoekwaarde (de zoekwaarde die de woningzoekende had toen de huidige woning werd geaccepteerd).
- doorstromers die een koopwoning, vrijesectorwoning of particuliere sociale huurwoning achterlaten in de regio: de zoekwaarde is de inschrijftijd bij WoningNet plus eventueel een periode van de opgebouwde woonduur*.
- starters: de zoekwaarde is de inschrijftijd bij WoningNet.

* woningzoekenden die een inschrijfduur van voor 29 september 2011 hebben of in een koopwoning of huurwoning zijn gaan wonen voor 29 september 2011 krijgen de tijd die zij in hun woning woonden tot 29 september 2011 gedeeltelijk eenmalig mee in de zoekwaarde.

De zoekwaarde wordt getoond als een datum, bijvoorbeeld 15-04-2008. De zoekwaarde is het aantal dagen tussen de genoemde datum en vandaag.



Bijlagen

Bijlage 1

Passend toewijzen



Doelgroep

Tot de *primaire doelgroep* behoren de woningzoekenden die op basis van hun leeftijd, inkomen en huishoudgrootte recht hebben op huurtoeslag. De *secundaire doelgroep* wordt gevormd door de woningzoekenden die op basis van hun leeftijd, inkomen en huishoudgrootte geen recht op huurtoeslag hebben, maar wel binnen de EU-norm vallen. De groep *middeninkomens* heeft een inkomen boven de EU-grens van €35.739 (in 2016). De *hogere inkomens* hebben een inkomen boven €39.874.

In onderstaande tabel zijn de grenzen voor 2016 weergegeven. Voor de trendanalyse zijn voor de grenzen van voorgaande jaren geïndexeerd.

Doelgroep	Grenzen	In 2016
Primaire doelgroep	Huurtoeslaggerechtigd	Afhankelijk van leeftijd en aantal personen: €22.100, €30.000 en €30.050
Secundaire doelgroep	Inkomen EU-norm	Tot €35.739
Middeninkomens	Inkomen	Tussen €35.739 en €39.874
Hogere inkomens	inkomen	Hoger dan €39.874

Huurklassen

De hier gekozen grenzen voor de huurklassen komen overeen met de huurprijsgrenzen die bij de berekening van huurtoeslag worden gebruikt. Deze grenzen worden elk jaar vastgesteld:

Laag	= tot kwaliteitskortingsgrens
Midden-laag	= tot lage aftoppingsgrens
Midden-hoog	= tot hoge aftoppingsgrens
Hoog	= tot maximale sociale huurgrens

Huur 2013	Laag <= 374,44, Midden-laag = 374,45 t/m 535,91, Midden-Hoog = 535,92 t/m 574,35, Hoog = 574,36 t/m 681,02, Boven sociale huurgrens > 681,02
Huur 2014	Laag <= 389,05, Midden-laag = 389,06 t/m 556,82, Midden-Hoog = 556,83 t/m 596,75, Hoog = 596,76 t/m 699,48, Boven sociale huurgrens > 699,48
Huur 2015	Laag <= 403,06, Midden-laag = 403,07 t/m 576,87, Midden-Hoog = 576,88 t/m 618,24, Hoog = 618,25 t/m 710,68, Boven sociale huurgrens > 710,68
Huur 2016	Laag <= 409,92, Midden-laag = 409,93 t/m 586,68, Midden-Hoog = 586,69 t/m 628,76, Hoog = 628,77 t/m 710,68, Boven sociale huurgrens > 710,68