

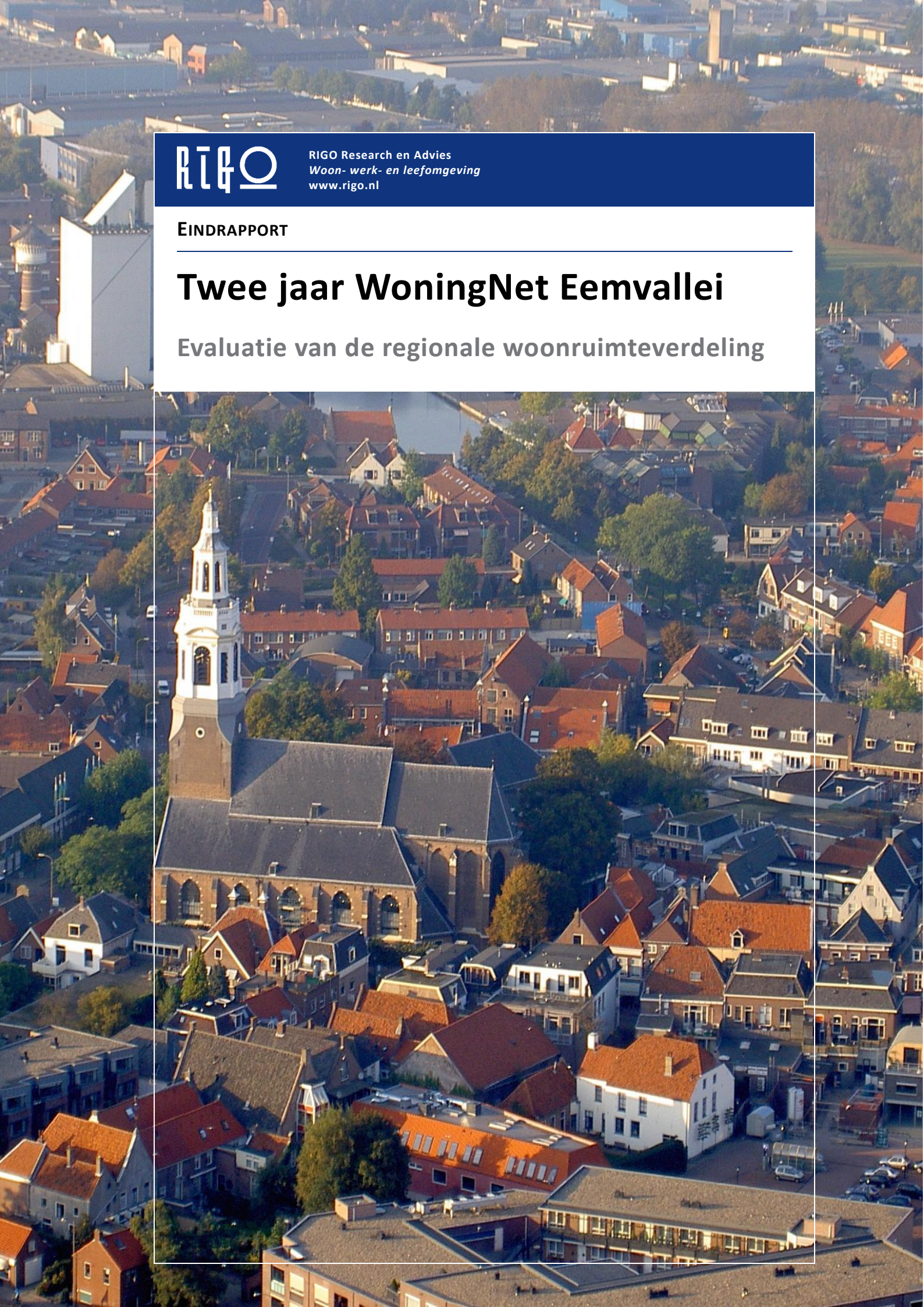


RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

EINDRAPPORT

Twée jaar WoningNet Eemvallei

Evaluatie van de regionale woonruimteverdeling



EINDRAPPORT

Twée jaar WoningNet Eemvallei

Evaluatie van de regionale woonruimteverdeling

Opdrachtgever

Samenwerkende woningcorporaties Eemvallei

Contactpersoon

Mw. M. Boumans, de Alliantie

Projectnummer

P34890

Datum

31 mei 2017

Auteurs

Steven Kromhout, steven.kromhout@rigo.nl

Geert van der Wilt, geert.vander.wilt@rigo.nl

Sjoerd Zeelenberg

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.

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Doel en scope	1
1.2	Onderzoeksvragen	2
1.3	Opzet en uitvoering	2
1.4	Inhoud en leeswijzer	3
2	Het regionale verdeelsysteem	4
2.1	Deelnemers en andere aanbieders	4
2.2	Het verdeelsysteem ontleed	5
2.3	Overgangsregeling	7
3	Woonruimteverdeling in cijfers	8
3.1	Woningzoekenden	8
3.2	Woningen	9
3.3	Toewijzingen	12
3.4	Urgentie en bijzondere toewijzingen	14
3.5	Slaagkansen	16
3.6	Zoektijd en inschrijftijd	17
3.7	Weigeringen	21
4	Regionale verhuisdynamiek	23
4.1	Regionaal zoekgedrag	23
4.2	Verhuisstromen	24
4.3	Overgangsregeling	25
4.4	Effectverkenning	26
5	Ervaringen	29
5.1	Corporaties aan het woord	29
5.2	Gemeenten aan het woord	31
5.3	Woningzoekenden aan het woord	32
5.4	Klachtencommissie	35

6	Conclusies	36
6.1	Beoogde doelstellingen	36
6.2	Het regionale verdeelsysteem	36
6.3	Functioneren van het systeem	37
6.4	Ervaringen van corporaties, gemeenten en woningzoekenden	38
6.5	Doelstellingen gehaald?	39
6.6	Reflectie op basis van ervaringen elders	40
6.7	Aandachtspunten voor de toekomst	44
Bijlage 1	Huurklassen en inkomensgroepen	45

1 Inleiding

Sociale huurwoningen in de regio Eemvallei worden inmiddels ruim twee jaar verdeeld via een regionaal verdeelsysteem. In 2017 is het tijd om de balans op te maken. Dat doen de corporaties samen met de gemeenten aan de hand van deze evaluatie. Dit hoofdstuk is gewijd aan de achtergrond en opzet van de evaluatie.

24 november 2014 is een belangrijke dag voor de woningzoekenden in de regio Eemvallei – en voor de samenwerkende corporaties en gemeenten. Die dag gaat het nieuwe regionale woonruimteverdeelsysteem 'live', met een druk op de knop door burgemeester Cnossen, voorzitter van het Bestuurlijk Overleg Ruimte en Wonen (BORW) in de Regio Amersfoort.

De komst van het regionale verdeelsysteem is lang voorbereid. WoningNet Eemvallei betekent een behoorlijke verandering. 8 samenwerkende corporaties bieden vanaf dat moment in 7 gemeenten hun woningen via één systeem aan. Hiertoe sloten de corporaties en gemeenten in maart 2014 een convenant¹. In dat convenant zijn afspraken gemaakt over zaken als rolverdeling, samenwerking, inschrijvingen, klachtencommissie, rapportage en kosten.

Ook is afgesproken dat de corporaties twee jaar na ingangsdatum van het systeem een evaluatie opleveren. De evaluatie is op verzoek van de corporaties uitgevoerd door RIGO Research en Advies, met onderliggend rapport als resultaat.

Screenshot www.leusderkrant.nl



Burgemeester lanceert website Woningnet Regio Eemvallei

24-11-2014, 15:04 | Van de redactie

Advertentie WOUDEMBERG - Met een druk op een digitale knop heeft burgemeester Titia Cnossen van Woudenberg maandagmorgen 24 november 2014 www.woningneteemvallei.nl gelanceerd. Op de website staan alle

1.1 Doel en scope

Volgens het convenant is afgesproken dat deze evaluatie gaat over de **werking en effecten van de regionale woonruimteverdeling**. Dat betekent ten eerste dat deze evaluatie zich beperkt tot de woonruimteverdeling en niet ingaat op andere instrumenten van het woonbeleid, zoals huur- en voorraadbeleid. Ten tweede is deze evaluatie gericht op de afspraken op regionaal niveau en niet op de lokale invulling daarvan, die per gemeente kan verschillen, of de landelijke wet- en regelgeving.

Het doel van deze evaluatie is tweeledig. In de eerste plaats willen de corporaties een gedegen en **feitelijk beeld van het functioneren** van het systeem. In het convenant is afgespro-

¹ Convenant Woonruimteverdeling Regio Amersfoort, ondertekend d.d. 3 maart 2014. Als gevolg van de komst van de nieuwe Huisvestingswet (van kracht per 1 januari 2015) is het convenant aangepast en opnieuw vastgesteld d.d. 16 september 2015.

ken dat in de evaluatie ten minste aandacht wordt besteed aan de ontwikkelingen in de verhuistromen, slaagkansen en zoektijden (ook per gemeente), de werking van de overgangsregeling en de mogelijkheden tot verdere harmonisering van regelgeving.

In de tweede plaats moet duidelijk worden in hoeverre het regionale systeem aansluit bij de geformuleerde **doelstellingen** van de regionalisering. Die laten zich als volgt samenvatten²:

- Een betere dienstverlening voor woningzoekenden. Denk dan aan meer keuzemogelijkheden en beter inzicht in de regionale markt.
- Meer eenduidigheid en transparantie voor woningzoekenden. Waaronder ook rechtseenduidigheid (dat was per gemeente verschillend).
- Meer bruikbare marktinformatie, doordat deze minder versnipperd is.
- Het betrekken van Nijkerk bij de regio.
- Lokaal maatwerk blijft mogelijk, ook om mogelijke ongewenste verdringingseffecten tegen te gaan.
- Schaalvergroting leidt tot efficiency en minder kosten voor corporaties, woningzoekenden en gemeenten³.

1.2 Onderzoeksvragen

Voor deze evaluatie zijn eind 2016 de volgende zeven onderzoeksvragen geformuleerd:

- Wat werd beoogd met het regionale systeem?
- Hoe ziet de regionale woonruimteverdeling in Eemvallei eruit? En wat is veranderd sinds de start in 2014?
- Hoe heeft het regionale verdeelsysteem de afgelopen jaren gefunctioneerd?
- Hoe ervaren corporaties, gemeenten en woningzoekenden het nieuwe verdeelsysteem?
- In hoeverre zijn de beoogde doelen gehaald?
- Hoe verhouden de uitkomsten zich tot de woonruimteverdeling elders in het land?
- Welke mogelijkheden voor harmonisatie of ideeën voor de toekomst zijn er?

1.3 Opzet en uitvoering

De evaluatie is gebaseerd op drie onderdelen. Het belangrijkste onderdeel is de data-analyse, die RIGO heeft uitgevoerd aan de hand van WoningNet-gegevens over verhuringen, reacties en woningzoekenden⁴. Door middel van twee groeps gesprekken met corporaties en gemeenten en een enquête onder actief woningzoekenden hebben we de ervaringen met en meningen over het nieuwe systeem opgehaald. Ook hebben we contact gehad met de klachtencommissie.

Voor de komst van het regionale verdeelsysteem was er een lappendeken van verschillende lokale systemen. Elk met hun eigen regels en inschrijvingen. Dat maakt het onmogelijk om over een langere periode terug te kijken aan de hand van cijfers. We zouden appels met peren gaan vergelijken. De evaluatie heeft daarom betrekking op de periode november 2014

² Deze zijn benoemd in het BORW van 4 maart 2014, bij de ondertekening van het convenant.

³ Niet onderzocht in het kader van deze evaluatie.

⁴ De uitkomsten die we presenteren kunnen licht afwijken van cijfers die in periodieke managementrapportages staan, als gevolg van afwijkende definities en selecties en latere administratieve wijzigingen.

tot februari 2017: ruim twee volle kalenderjaren. Waar mogelijk wordt bij het beantwoorden van de onderzoeksvragen de situatie van voor november 2014 in kwalitatieve zin betrokken.

Bij de uitvoering van deze evaluatie is RIGO begeleid door een begeleidingsgroep⁵. De corporaties hechten veel waarde aan betrokkenheid en het op een juiste manier informeren van stakeholders over dit onderwerp, en dan in het bijzonder gemeente(raden) en huurders-vertegenwoordigingen. Mede daarom is in april 2016 een brede – en goed bezochte – informatieavond georganiseerd om de eerste ervaringen met het nieuwe systeem te delen. De vragen en opmerkingen die daar aan de orde zijn gekomen, zijn zoveel mogelijk meegenomen in de opzet van deze evaluatie.

1.4 Inhoud en leeswijzer

De evaluatie van de regionale woonruimteverdeling in de regio Eemvallei bestaat uit vier onderdelen:

- In hoofdstuk 2 beschrijven we het regionale verdeelsysteem en de daaraan gekoppelde overgangsregeling.
- In hoofdstuk 3 kijken we, aan de hand van de belangrijkste cijfers over de woonruimteverdeling in de afgelopen jaren, wie via WoningNet Eemvallei naar huurwoningen zoekt, welke woningen zijn aangeboden, aan wie die zijn toegewezen en wat de wachttijden en slaagkansen van woningzoekenden zijn.
- In hoofdstuk 4 besteden we vervolgens aandacht aan de regionale verhuisdynamiek en de rol die de overgangsregeling daarbij speelt.
- De corporaties, gemeenten en woningzoekenden komen aan het woord in hoofdstuk 5, waarin we kijken naar de ervaringen van deze betrokkenen met het regionale woonruimteverdeelsysteem.

Deze rapportage sluit af met een concluderend hoofdstuk waarin de onderzoeksvragen beantwoord worden, waarin we de uitkomsten plaatsen in het licht van de woonruimteverdeling elders in het land en waarin we aandachtspunten voor het vervolg benoemen.

⁵ Bestaande uit: Monique Boumans, Sonja van Beek (de Alliantie), Pietjan Prinsen Geerligts (Het Gooi en Omstreken), Saskia Waciuri (Woningstichting Nijkerk), Carolien Drupsteen (Regio Amersfoort), Wouter van den Bedem (gemeente Leusden), Adriaan Sleeuwenhoek (gemeente Amersfoort), Lieselotte Zengerink, Stefan Gradisen (Portaal), Jolanda Aartssen (gemeente Woudenberg) en Monique Brewster (Woningstichting Leusden).

2 Het regionale verdeelsysteem

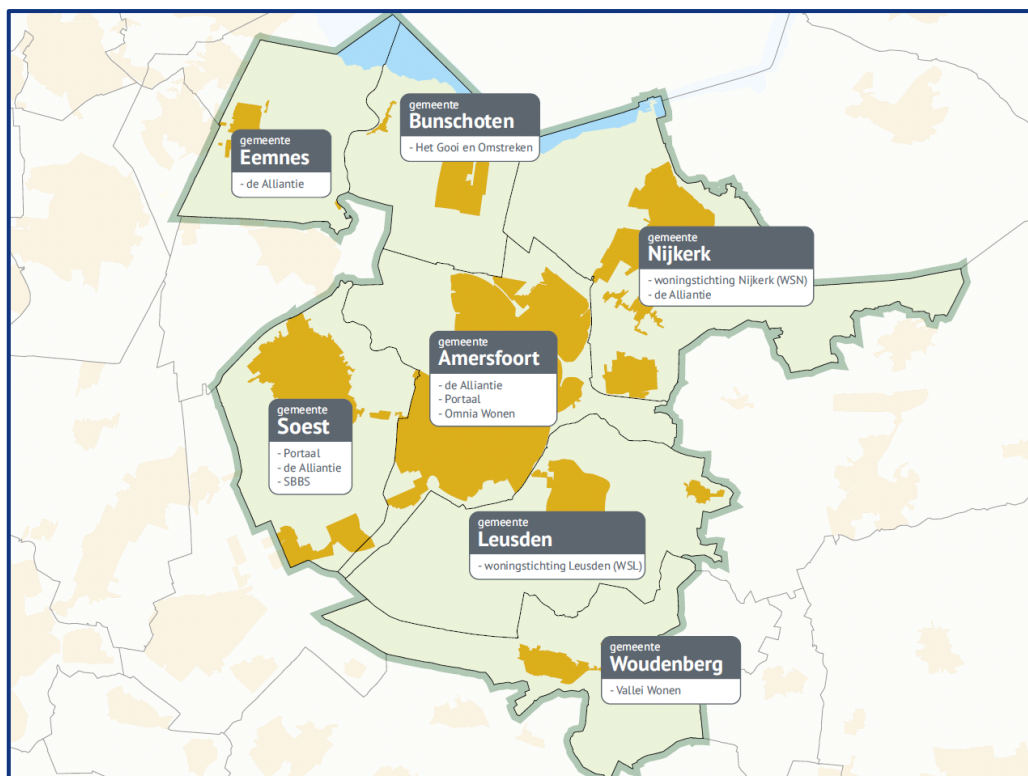
Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van het regionale verdeelsysteem. We gaan in op diverse aanbieders, de regels (en tussentijdse wijzigingen) en de overgangsregeling.

De afgelopen jaren is door de gemeenten in de Regio Amersfoort⁶ in regionaal verband het gemeentelijk woon- en huisvestingsbeleid afgestemd. Onderdeel hiervan was de komst van het regionale woonruimteverdeelsysteem WoningNet Regio Eemvallei, eind 2014. Dit regionale verdeelsysteem verving de lokale (of subregionale) woonruimteverdeelsystemen die er voorheen waren.

2.1 Deelnemers en andere aanbieders

WoningNet Regio Eemvallei omvat het werkgebied van acht verhuurders in zeven gemeenten: de Alliantie, Het Gooi en Omstreken, Omnia Wonen, Portaal, SBBS, Vallei Wonen, Woningstichting Leusden en Woningstichting Nijkerk. In figuur 2-1 is te zien in welke gemeenten deze verhuurders actief zijn. Deze acht verhuurders vormen de **deelnemers** aan het samenwerkingsverband Wonen Eemvallei: zij dragen zorg voor de uitvoering van de woonruimteverdeling in de betreffende gemeenten en hebben de eenmalige kosten voor het opzetten en inrichten van het systeem op zich genomen.

figuur 2-1 WoningNet Regio Eemvallei: 7 gemeenten en 8 deelnemende verhuurders



⁶ De Regio Amersfoort is het bestuurlijk samenwerkingsverband van de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Soest, Woudenberg (provincie Utrecht) en Nijkerk en Barneveld (provincie Gelderland).

Naast de deelnemers aan het samenwerkingsverband Wonen Eemvallei zijn er ook andere aanbieders die (tegen betaling) gebruikmaken van WoningNet Eemvallei. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen afnemers en adverteerders.

- **Afnemers** hebben een eigen aansluiting op het systeem, waarmee ze hun woningen zelf via WoningNet Regio Eemvallei kunnen aanbieden;
- **Adverteerders** kunnen hun woningen aanmelden bij WoningNet, die ze vervolgens op de website plaatst en na afloop van de reactietermijn een kandidatenlijst aanlevert.

Tot nu toe maken één afnemer (Woonzorg Nederland) en dertien adverteerders⁷ gebruik van WoningNet Regio Eemvallei.

2.2 Het verdeelsysteem ontleed

Met de komst van WoningNet Regio Eemvallei zijn alle afzonderlijke registers van woningzoekenden samengevoegd tot één register en is er één plek gekomen waarop al het woningaanbod en alle informatie over de woonruimteverdeling in de regio te vinden is: www.woningneteemvallei.nl.

Behalve verschillende registers met woningzoekenden was er voor de start van WoningNet Regio Eemvallei ook sprake van een grote diversiteit aan toewijzingsregels. In het Convenant Woonruimteverdeling Regio Amersfoort is een aantal afspraken over de uitvoering van de regionale woonruimteverdeling vastgelegd. Daarnaast hebben alle gemeenten in de regio anno 2017 een Huisvestingsverordening. Echter, alleen de gemeenten Amersfoort en Eemnes hebben hierin toewijzingsregels met betrekking tot sociale huurwoningen opgenomen – en dan in het bijzonder voorrangsbepalingen voor mensen met binding. De andere gemeenten gebruiken de verordening voor de urgentieregelingen.

We onderscheiden vier soorten toewijzingsregels: toelatingscriteria, passendheidscriteria, volgordecriteria en voorrangscriteria. Deze worden hieronder toegelicht.

Toelatingscriteria

Toelatingscriteria (bindingseisen) hebben betrekking op de vraag wie in aanmerking komt voor een sociale huurwoning.

Voor de start van WoningNet Regio Eemvallei hanteerden de Utrechtse gemeenten in de Regio Amersfoort een provinciale bindingseis waaraan woningzoekenden moesten voldoen om in aanmerking te kunnen komen voor een sociale huurwoning. De Gelderse gemeente Nijkerk hanteerde een lokale bindingseis, die inhield dat alleen woningzoekenden met binding met Nijkerk, Scherpenzeel of Barneveld in aanmerking kwamen voor een sociale huurwoning in Nijkerk.

Sinds 1 juli 2015 in de regio Eemvallei geen provinciale bindingseisen meer gesteld, vanwege de nieuwe Huisvestingswet. Alleen de gemeenten Amersfoort en Eemnes hebben voorrangsbepalingen voor mensen met (lokale of regionale) binding in hun huisvestingsverordening opgenomen. Het opnemen van dergelijke bepalingen in de huisvestingsverordening betekent

⁷ Actys Wonen (voor Driestar BV), Amaris Zorggroep, Beweging 3.0, Eemland Wonen, Huurwel BV, Mitros, MVGM, Nijzoon BV, REBO Vastgoedmanagement, Stadsherstel Midden-Nederland, Stichting de Goede Woning, Woonstede en Zorg- en wooncentrum De Haven.

overigens niet automatisch dat er ook daadwerkelijk van de bepaling gebruik wordt gemaakt.

Passendheidscriteria

Passendheidscriteria hebben betrekking op de vraag welke woning past bij welke woningzoekende. Er zijn drie soorten passendheidscriteria:

- Huurinkomensnormen, die bepalen of het inkomen past bij de huurprijs;
- Woningbezettingnormen, die bepalen of het huishouden past bij de grootte van de woning;
- Doelgroeplabels, die woningen reserveren voor specifieke groepen, zoals jongeren, ouderen of minder validen.

In alle gemeenten wordt een maximum inkomensgrens gehanteerd waaraan woningzoekenden moeten voldoen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning (met een huurprijs tot de liberalisatiegrens). Als gevolg van de passendheidsnorm uit de Woningwet gelden per 1 januari 2016 striktere inkomensnormen en komt de huurtoeslagdoelgroep alleen nog in aanmerking voor woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen⁸. Daarnaast worden ook woningbezettingnormen en doelgroeplabels (voor bijvoorbeeld jongeren of ouderen) gehanteerd. Het gebruik hiervan verschilt per gemeente⁹.

Volgordecriteria

Volgordecriteria bepalen aan welke woningzoekende een huurwoning het eerste wordt aangeboden. Voor de start van WoningNet Regio Eemvallei gebruikten de meeste gemeenten inschrijfduur als volgordecriterium. Uitzonderingen hierop waren Soest, waar alle woningen werden verloot, en Nijkerk, waar voor doorstromers de woonduur gold, voor starters de leeftijd en voor vestigers de reisafstand.

Omwillen van de transparantie en eenduidigheid is bij de start van WoningNet Regio Eemvallei gekozen voor de volgordecriteria inschrijfduur en/of loting voor de hele regio. Het gebruik hiervan verschilt per gemeente: in Soest worden nog steeds alle vrijkomende verloot, in Amersfoort, Nijkerk en Leusden wordt een klein deel verloot en in de overige gemeenten worden alle woningen op basis van inschrijfduur toegewezen.

Voorrangscriteria

Voorrangscriteria vormen een aanvulling op de volgordecriteria en maken het mogelijk dat voor sommige woningzoekenden uitzonderingen worden gemaakt op de algemene toewijzingsregels. Het kan daarbij gaan om woningzoekenden die door een acute, zeer uitzonderlijke en dringende omstandigheid snel een (nieuwe) huurwoning nodig hebben.

De urgentieregelingen in de regio Eemvallei hebben een lokaal karakter en zijn dus per gemeente anders. De regelingen zijn vastgelegd in de huisvestingsverordeningen van de gemeenten.

⁸ Zie bijlage 1 voor een overzicht van de huurprijsklassen en inkomensgrenzen.

⁹ Voor een volledig en actueel overzicht van de spelregels per gemeente verwijzen we naar de website van [WoningNet Regio Eemvallei](#).

2.3 Overgangsregeling

Sinds de start van het regionale verdeelsysteem geldt een overgangsregeling. Deze heeft als doel om in de aanvangsperiode eventuele waterbedeffecten als gevolg van harmonisatie van regels te verminderen. De overgangsregeling heeft betrekking op de inschrijvingen van woningzoekenden. Uitgangspunt is dat de lokale woningzoekenden niet achtergesteld worden ten opzichte van woningzoekenden uit de regio. De overgangsregeling is geldig tot 24 november 2017, tenzij op enig moment aanleiding ontstaat de regeling aan te passen.

De overgangsregeling luidt als volgt:

1. Van de bij de voorgangers van WoningNet Regio Eemvallei ingeschreven woningzoekenden blijft de inschrijfduur in het nieuwe systeem gehandhaafd.
2. Bij het reageren op een woning in de 'eigen gemeente'¹⁰ krijgen deze ingeschreven woningzoekenden een bonus van 3 jaar inschrijftijd.
 - a. Stonden woningzoekenden in meerdere gemeenten ingeschreven, dan konden zij aangeven in welke gemeente zij de overgangsregeling wilden gebruiken.
3. Dubbele inschrijvingen worden samengevoegd.

De overgangsregeling bevatte ook een tweede onderdeel, dat betrekking had op de gemeenten Soest en Nijkerk. Voor beide geldt dat zij in het vorige (lokale) systeem niet met inschrijfduur werkten. Daarnaast speelde de kwestie dat Nijkerk in de provincie Gelderland ligt en woningzoekenden uit de Utrechtse gemeenten niet in aanmerking kwamen voor de sociale huurwoningen in Nijkerk. Dit deel van de overgangsregeling luidde als volgt:

4. In de gemeenten Nijkerk en Soest geldt voor de duur van de overgangsregeling dat ten minste 30% van de sociale huurwoningen aan woningzoekenden uit de eigen gemeente wordt toegewezen.
5. Bovendien is voor de gemeente Nijkerk in het eerste jaar van het systeem een zogenaamd 'klaphekje' van toepassing: woningzoekenden uit Nijkerk hebben wel toegang tot sociale huurwoningen in de Utrechtse gemeenten die onderdeel zijn van WoningNet Regio Eemvallei, maar andersom is dat niet mogelijk¹¹.

Dit onderdeel (nummers 4 & 5) is per juli 2015 komen te vervallen als gevolg van de komst van de Huisvestingswet.

¹⁰ De gemeente waar zij voordien als woningzoekende stonden ingeschreven.

¹¹ Alleen woningzoekenden met binding met Nijkerk, Scherpenzeel of Barneveld kwamen in aanmerking voor de sociale huurwoningen in Nijkerk.

3 Woonruimteverdeling in cijfers

Wie zijn op zoek naar een sociale huurwoning via WoningNet Regio Eemvallei, welke woningen werden aangeboden en aan wie zijn die toegewezen? Dit hoofdstuk bevat de belangrijkste cijfers over de regionale woonruimteverdeling in de afgelopen jaren.

3.1 Woningzoekenden

Op 1 januari 2017 stonden 30.454 woningzoekenden ingeschreven bij WoningNet Regio Eemvallei. Dit aantal ligt hoger dan begin 2016 (29.105) maar lager dan begin 2015 (33.934).

In tabel 3-1 zijn de kenmerken van de woningzoekenden te zien. Bijna de helft van de ingeschreven woningzoekenden is jonger dan 35 jaar en ruim een kwart 55 jaar of ouder. De meeste woningzoekenden willen met 1 of 2 personen verhuizen. Qua inkomen behoort driekwart van de ingeschreven woningzoekenden tot de primaire doelgroep (zie bijlage 1). De meerderheid van de woningzoekenden woont in Amersfoort; 17% komt van buiten de regio.

tabel 3-1 Kenmerken van ingeschreven en actief woningzoekenden

	Ingeschreven op 1 januari 2017		Actief in 2016	
jonger dan 25 jaar	5.058	17%	2.725	25%
25 tot 35 jaar	8.288	27%	3.714	33%
35 tot 45 jaar	4.446	15%	1.754	16%
45 tot 55 jaar	4.077	13%	1.353	12%
55 tot 65 jaar	3.432	11%	765	7%
65 jaar en ouder	5.153	17%	787	7%
1 persoon	18977	62%	6376	57%
2 personen	7324	24%	2552	23%
3 personen	2323	8%	1266	11%
4 personen	1187	4%	559	5%
5 of meer personen	643	2%	345	3%
primaire doelgroep	22.612	74%	7.820	70%
secundaire doelgroep	5.133	17%	2.650	24%
geen doelgroep	2.709	9%	628	6%
Amersfoort	17.127	56%	5.473	49%
Bunschoten	784	3%	232	2%
Eemnes	354	1%	102	1%
Leusden	2.597	9%	607	5%
Nijkerk	1.911	6%	899	8%
Soest	1.809	6%	1.131	10%
Woudenberg	657	2%	215	2%
Buiten de regio	5.150	17%	2.422	22%
Totaal	30.454	100%	11.098	100%

Ruim één op de drie ingeschreven woningzoekenden reageert actief op advertenties. In 2016 hebben 11.098 woningzoekenden op één of meer advertenties gereageerd. In 2015 lag het aantal actief woningzoekenden nog op 9.630.

In vergelijking met de ingeschreven woningzoekenden komen bij de actief woningzoekenden relatief veel jongeren tot 35 jaar voor en weinig ouderen vanaf 55 jaar (zie tabel 3-1). Ook huishoudens met 3 of meer personen of die tot de secundaire doelgroep behoren zijn relatief vaak actief. Woningzoekenden uit Amersfoort en Leusden komen in verhouding minder voor bij de actief woningzoekenden dan bij de ingeschreven woningzoekenden.

3.2 Woningen

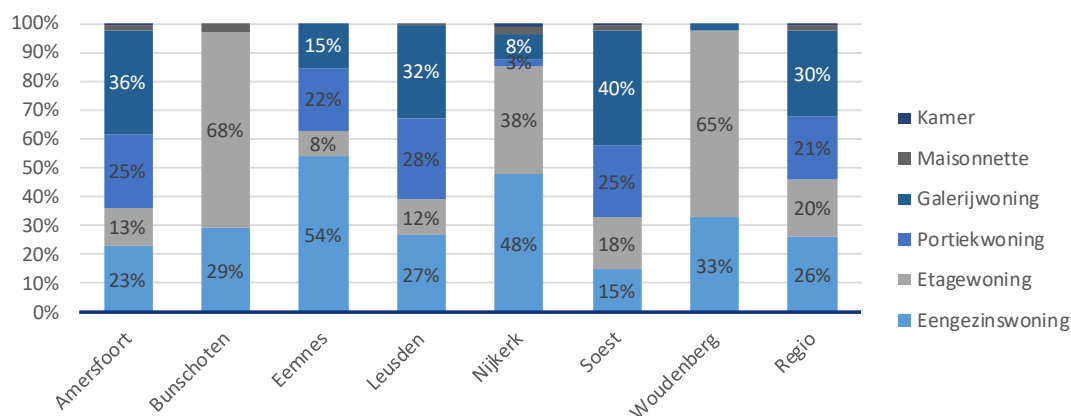
In tabel 3-2 is per gemeente te zien hoeveel woningen de afgelopen jaren zijn verhuurd via WoningNet Regio Eemvallei (incl. nieuwbouw en bemiddeling). Het systeem is in november 2014 van start gegaan. In 2016 zijn 160 woningen meer verhuurd dan in 2015. Ruim de helft van het aanbod is te vinden in Amersfoort en slechts 1% in Eemnes.

tabel 3-2 Aantal verhuringen per jaar, WoningNet Regio Eemvallei

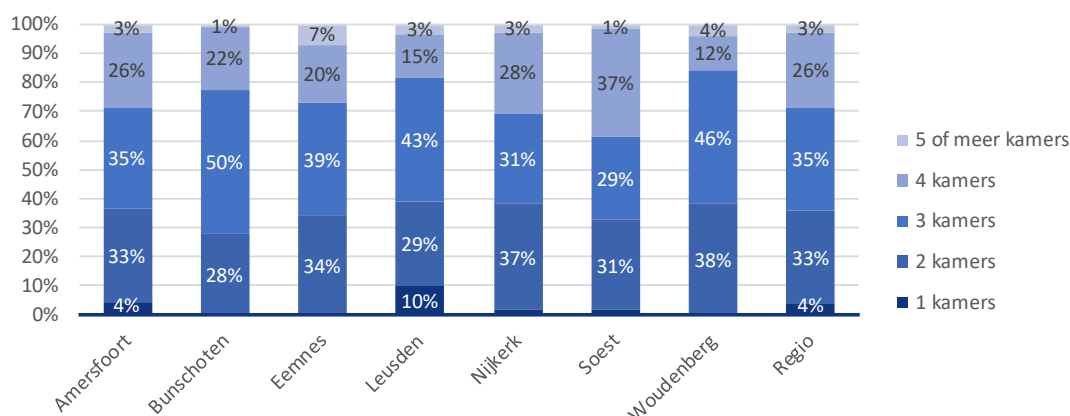
	2014		2015		2016	
Amersfoort	39	58%	886	55%	978	55%
Bunschoten	3	4%	87	5%	46	3%
Eemnes	1	1%	29	2%	26	1%
Leusden	5	7%	158	10%	185	10%
Nijkerk	12	18%	180	11%	189	11%
Soest	7	10%	228	14%	280	16%
Woudenberg	0	0%	45	3%	69	4%
Totaal	67	100%	1.613	100%	1.773	100%

Ongeveer een kwart van de verhuurde woningen zijn eengezinswoningen. Het grootste deel van het aanbod bestaat dus uit diverse soorten appartementen: vooral galerijwoningen, portiekwoningen en etagewoningen. De samenstelling verschilt sterk per gemeente (figuur 3-1)

figuur 3-1 Verhuringen naar woningtype, per gemeente, november 2014-februari 2017



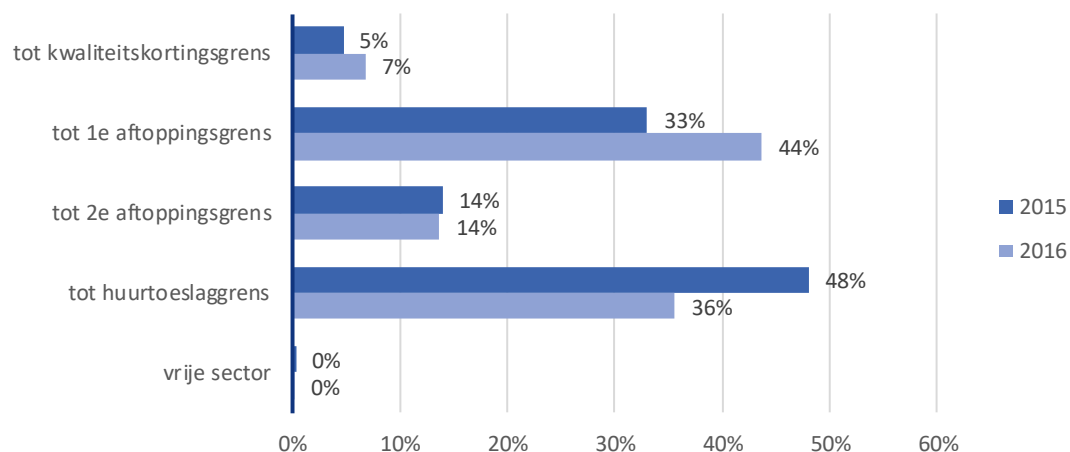
figuur 3-2 Verhuringen naar aantal kamers, per gemeente¹²



De gemiddelde verhuurde corporatiewoning in de regio telt drie kamers. In Bunschoten geldt dit voor maar liefst de helft van het aanbod. Woningen met één kamer worden bijna alleen in Leusden en Amersfoort aangeboden. In Soest bestaat een relatief groot deel van het aanbod uit vierkamerwoningen.

In figuur 3-3 is het aanbod in 2015 en 2016 uitgesplitst naar huurprijsklassen (zie bijlage 1). Het gaat hier om de huurprijzen waarmee de woningen zijn aangeboden. In sommige gevallen kan de huurprijs waarvoor de woning uiteindelijk is verhuurd daarvan afwijken¹³. In 2016 zijn meer woningen aangeboden onder de eerste aftoppingsgrens (€ 586, prijspeil 2016) en minder woningen boven de tweede aftoppingsgrens (€ 628) dan in 2015. De lagere huurprijzen zijn het gevolg van de nieuwe regels voor woningcorporaties met betrekking tot passend toewijzen die in 2016 in werking zijn getreden.

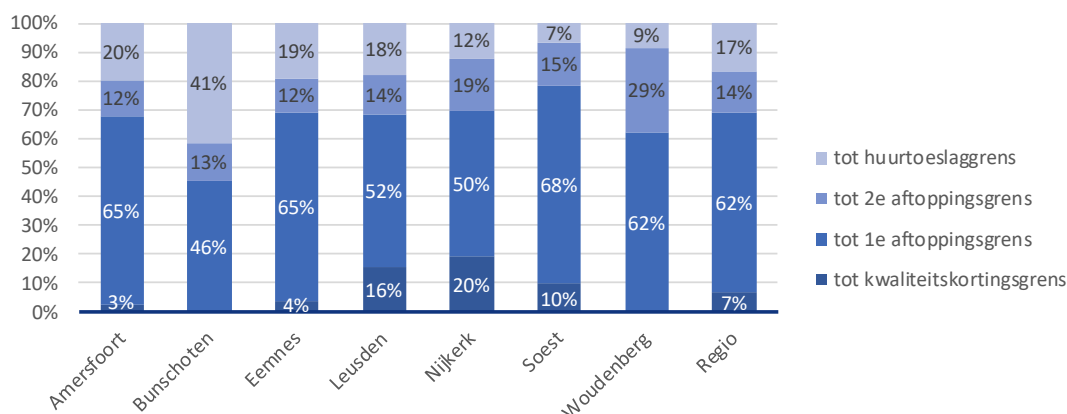
figuur 3-3 Verhuringen naar huurprijsklasse in advertentie, in 2015 en 2016



¹² Tenzij anders vermeld hebben alle cijfers betrekking op de periode november 2014-februari 2017.

¹³ Bij de Alliantie (in beide jaren) en Portaal en Vallei Wonen (sinds 2016) kunnen woningzoekenden uit de primaire doelgroep korting krijgen, waardoor de huurprijzen die zij betalen als ze de woning gaan huren lager liggen.

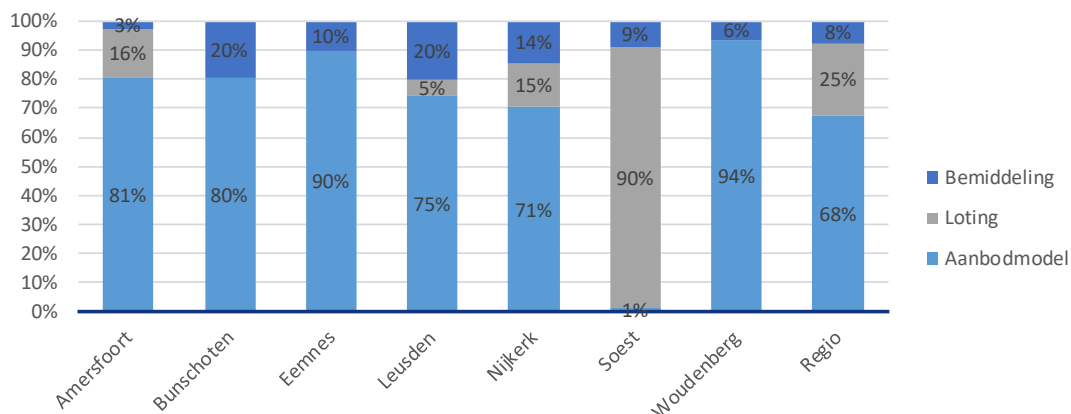
figuur 3-4 Verhuringen naar huurprijsklasse in huurcontract, per gemeente, 2016



In figuur 3-4 zijn per gemeente de huurprijsklassen te zien van woningen die in 2016 zijn verhuurd. Anders dan in figuur 3-3 zijn hier de huurprijzen afgebeeld die bij verhuring in het huurcontract zijn vastgelegd. Hieruit blijkt dat 69% van de woningen verhuurd is met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens. In Bunschoten zijn in 2016 relatief veel woningen boven de tweede aftoppingsgrens verhuurd¹⁴.

Bij de start van WoningNet Regio Eemvallei hebben de corporaties met de gemeenten afspraken gemaakt over de modellen die zij gebruiken voor het verdelen van hun woningen. Op regionaal niveau is ruim twee derde van de woningen aangeboden via het aanbodmodel, een kwart is verloot en 8% is via directe bemiddeling verhuurd (zie 3.4). De verhouding verschilt sterk per gemeente. In Soest worden alle woningen via het lotingmodel aangeboden. In Amersfoort, Nijkerk en Leusden wordt een klein deel van het aanbod verloot. In de overige gemeenten worden alle geadverteerde woningen via het aanbodmodel verhuurd.

figuur 3-5 Verhuringen naar model, per gemeente



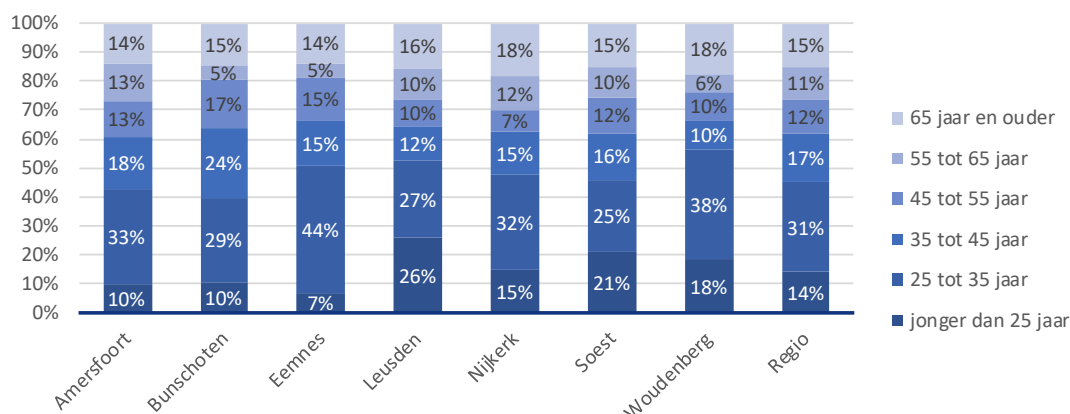
¹⁴

Dit wordt deels verklaard door de 9 nieuwbouwwoningen die in 2016 in Bunschoten zijn verhuurd. Laten we die buiten beschouwing, dan bedraagt het percentage boven de 2^e aftoppingsgrens 27%.

3.3 Toewijzingen

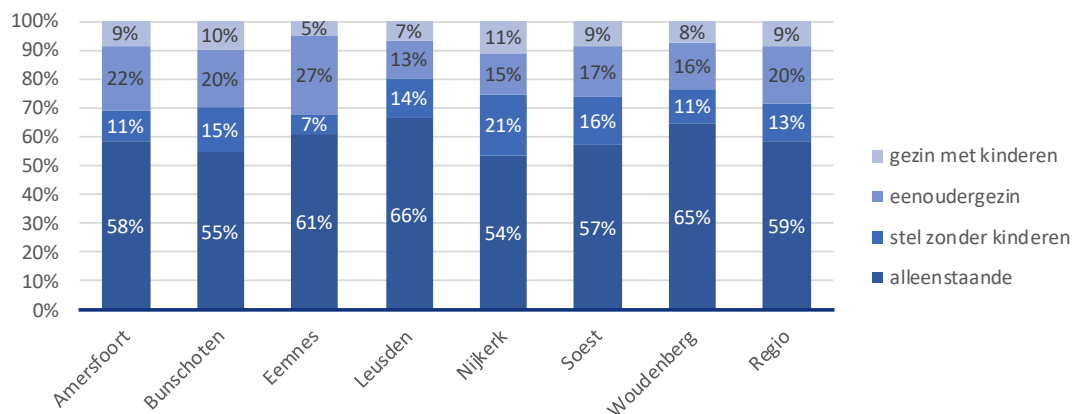
Aan wie zijn de woningen toegewezen? Net als bij de woningzoekenden vormen jonge huishoudens tussen de 25 en 35 jaar de grootste groep. Dat geldt niet alleen voor de hele regio, maar ook voor elke gemeente. Tussen de gemeenten zijn wel duidelijke verschillen te zien (figuur 3-6). Jongeren tot 25 jaar zijn het meest aan bod gekomen in Leusden. In Nijkerk hebben relatief veel ouderen vanaf 55 jaar een woning gevonden.

figuur 3-6 Geslaagde woningzoekenden naar leeftijd, per gemeente (woning)



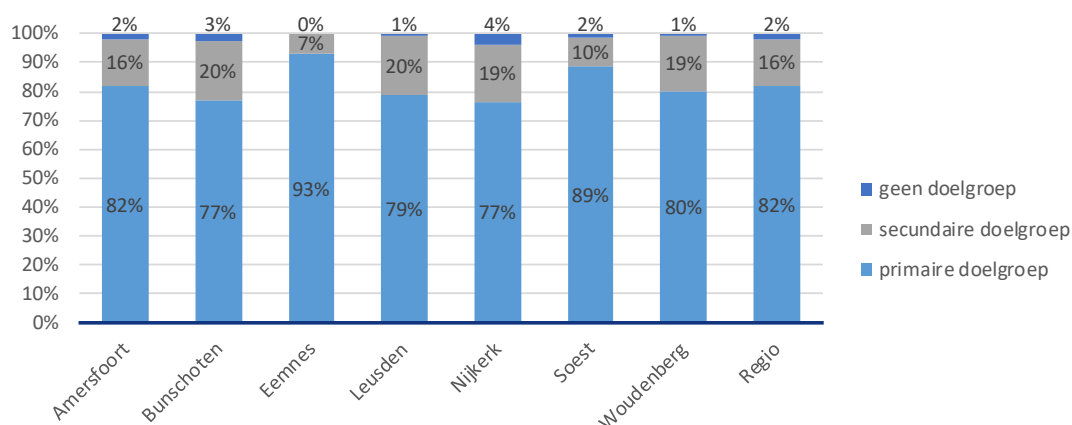
Zes van de tien woningen zijn verhuurd aan alleenstaanden; in Leusden en Woudenberg zelfs twee op de drie. Eenoudergezinnen vormen met 20% de op één na grootste groep. Dit aandeel varieert van 13% in Leusden tot 27% in Eemnes. 9% van de woningen is verhuurd aan gezinnen met kinderen, terwijl zij 11% van de actief woningzoekenden vormen.

figuur 3-7 Geslaagde woningzoekenden naar huishoudensamenstelling, per gemeente (woning)



Veruit de meeste woningen zijn verhuurd aan de primaire doelgroep: woningzoekenden die qua inkomen recht hebben op huurtoeslag. Dit percentage verschilt per gemeente, van 77% in Bunschoten en Nijkerk tot 93% in Eemnes. In alle gemeenten is minder dan 4% verhuurd aan woningzoekenden die niet tot de doelgroep van woningcorporaties (met een inkomen van meer dan €35.739) behoren.

figuur 3-8 Geslaagde woningzoekenden naar inkomen, per gemeente (woning)

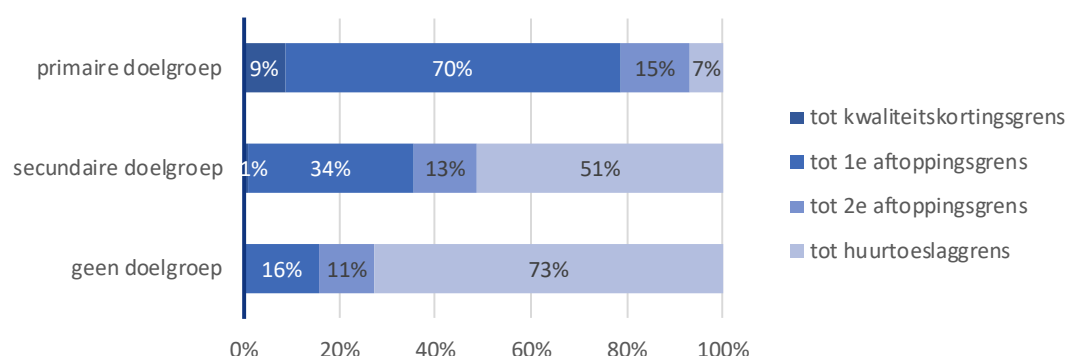


Passend toewijzen

Sinds 2016 zijn woningcorporaties verplicht om bij de toewijzing van woningen aan de primaire doelgroep ten minste 95% van deze groep te huisvesten in een woning tot de betreffende aftoppingsgrens voor huurtoeslag. Om te kunnen voldoen aan deze norm hebben de corporaties hun huur- en/of toewijzingsbeleid aangepast. Bij de meeste corporaties mogen woningzoekenden uit de primaire doelgroep alleen nog reageren op woningen onder de aftoppingsgrenzen¹⁵. Tegelijkertijd bieden zij meer woningen in dat segment aan. De Alliantie, Portaal en Vallei Wonen hanteren een tweehurenbeleid, waarbij huurders uit de primaire doelgroep ook kunnen reageren op woningen boven de aftoppingsgrenzen en vervolgens een korting kunnen krijgen zodat de woning toch passend wordt verhuurd.

In figuur 3-9 is voor de verhuringen in 2016 te zien in welke huurklassen de geslaagde woningzoekenden uit de diverse inkomensgroepen gehuisvest zijn (zie bijlage 1 voor de huur- en inkomensgrenzen). Hiervoor zijn de huurprijzen gebruikt die uiteindelijk in de huurcontracten zijn opgenomen. Op basis van de cijfers van WoningNet heeft 93% van de geslaagden uit de primaire doelgroep een woning tot de tweede aftoppingsgrens gekregen.

figuur 3-9 Verhuringen naar huurprijs (woning) per inkomensgroep, 2016

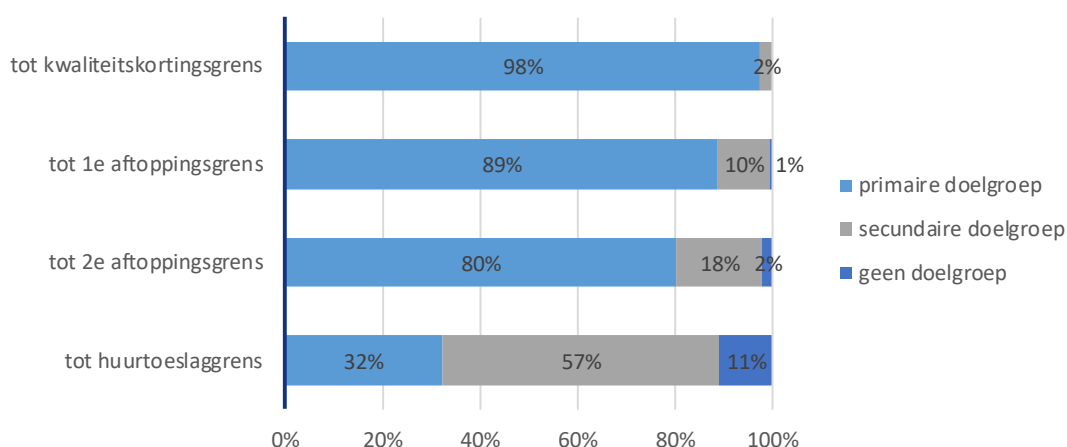


¹⁵ €586 voor 1- en 2-persoonshuishoudens; €628 voor 3- of meer persoonshuishoudens, prijspeil 2016.

Voor een- en tweepersoonshuishoudens zijn alleen woningen onder de eerste aftoppingsgrens passend. Als we daar rekening mee houden, dan heeft in totaal 91% van de primaire doelgroep in 2016 een passende woning gekregen. Hierbij moet worden opgemerkt dat niet alle woningcorporaties de gecontroleerde inkomensgegevens van geslaagde woningzoekenden consequent terugkoppelen aan WoningNet. Daardoor kunnen de WoningNet-cijfers verschillen met de gegevens in de primaire systemen van woningcorporaties, die gebruikt worden voor de verantwoording in de jaarverslagen. Om te voldoen aan de passendheidstoets hoeven corporaties de 95%-norm overigens niet per gemeente te halen, maar voor al hun verhuringen (aan de primaire doelgroep) samen.

In figuur 3-10 is per huurklasse te zien aan welke inkomensgroep de verhuurde woningen in 2016 zijn toegewezen. Tot de tweede aftoppingsgrens zijn veruit de meeste woningen aan de primaire doelgroep verhuurd. Duurdere woningen zijn vooral aan woningzoekenden uit de secundaire doelgroep toegewezen.

figuur 3-10 Verhuringen naar inkomen (woningzoekende), per huurklasse, 2016



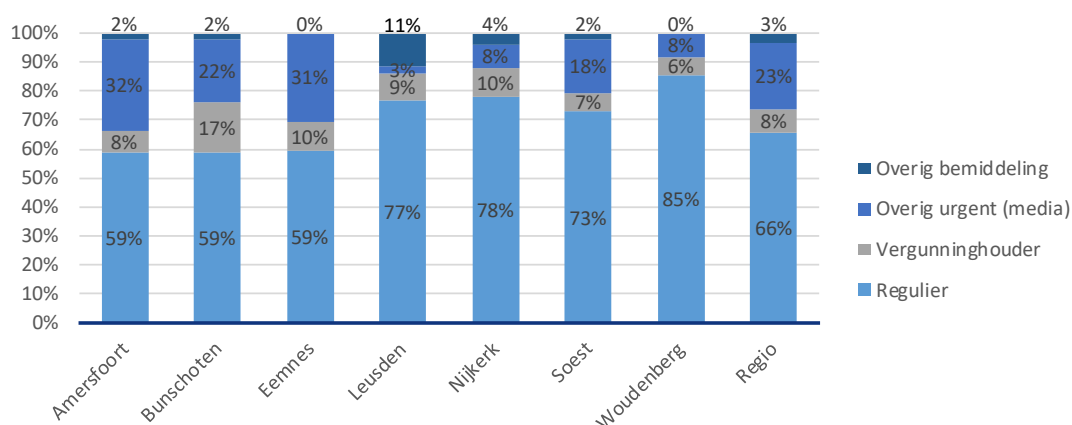
3.4 Urgentie en bijzondere toewijzingen

Zoals eerder getoond worden de meeste woningen aangeboden in advertenties ('media') en toegewezen volgens het aanbodmodel of via loting. Als woningzoekenden met urgentie op deze woningen reageren, krijgen ze voorrang op reguliere woningzoekenden. In de meeste gemeenten geldt dat alleen in het aanbodmodel. In Soest en Amersfoort geldt dat (ook) voor loting. Daarnaast worden ook via bemiddeling woningen aan de reguliere toewijzing onttrokken.

In figuur 3-11 is per gemeente te zien hoe de verhuringen aan reguliere woningzoekenden, urgent woningzoekenden en bemiddelingen zich tot elkaar verhouden. In totaal komt twee derde van de woningen in de regio bij reguliere woningzoekenden terecht. In Woudenberg is die groep het meest aan bod gekomen. In Amersfoort worden weinig woningen bemiddeld, maar juist veel woningen aan urgenten verhuurd.

In de figuur zijn vergunninghouders (asielzoekers met een verblijfsvergunning) als aparte categorie afgebeeld, omdat deze groep zowel bij urgenten als bemiddelingen voorkomt. In Amersfoort kunnen vergunninghouders met urgentie reageren op advertenties. In alle andere gemeenten wordt deze groep via directe bemiddeling gehuisvest. In totaal is de afgelopen jaren 8% van de woningen aan vergunninghouders verhuurd.

figuur 3-11 Verhuringen met urgentie of via bemiddeling, per gemeente



In tabel 3-3 en tabel 3-4 zijn de redenen van verhuringen met urgentie en via bemiddeling te zien, exclusief de verhuringen aan vergunninghouders. De meeste urgent woningzoekenden die een woning hebben gevonden, hadden urgentie om een sociale reden¹⁶. Daarnaast zijn veel voorkomende redenen voor urgentie: een 'individueel traject' en sloop/nieuwbouw¹⁷. Amersfoort is momenteel de enige gemeente met stadsvernieuwing. Redenen voor bemiddeling zijn onder meer woningruil en het toepassen van de hardheidsclausule.

tabel 3-3 Verhuringen via aanbodmodel of loting met urgentie, per gemeente naar urgentie-reden (excl. vergunninghouders), per gemeente¹⁸

	Amers- foort	Bun- schoten	Eemnes	Leusden	Nijkerk	Soest	Wouden- berg	Regio
Sociaal	244	29	2	7	30	88	10	410
Medisch	30	2	0	1	0	9	0	42
Financieel	20	0	0	2	0	1	0	23
Geweld/bedreiging	4	0	1	0	0	0	0	5
Hardheidsclausule	0	0	0	1	0	0	0	1
Reclassering	12	0	0	0	0	0	0	12
Sloop/nieuwbouw	136	0	0	0	0	0	0	136
Individueel traject	171	0	14	0	1	3	0	189
Dakloosheid ouder met m.j. kinderen	1	0	0	0	0	0	0	1
Uitstroom maatsch. instelling	19	0	0	0	0	1	0	20
Totaal	637	31	17	11	31	102	10	839

¹⁶ Denk bijvoorbeeld aan een echtscheiding waarbij kleine kinderen betrokken zijn.

¹⁷ De huidige urgentieregelingen verschillen per gemeente. De evaluatie van deze regelingen maakt geen deel uit van dit onderzoek en zal in een apart traject worden uitgevoerd.

¹⁸ De registratie van urgentieredenen kan overigens per gemeente verschillen.

tabel 3-4 Verhuringen via bemiddeling naar toewijzingscategorie (excl. vergunninghouders), per gemeente

	Amers- foort	Bun- schoten	Eemnes	Leusden	Nijkerk	Soest	Wouden- berg	Regio
Woningruil	6	2	0	0	8	1	0	17
Besluit klachten- commissie	0	0	0	0	0	1	0	1
Dak-of thuisloze	1	0	0	0	0	0	0	1
Laatste kans beleid	0	0	0	1	0	1	0	2
Woongroep	12	0	0	1	0	1	0	14
Alternatief aanbod na gemaakte fout	7	0	0	30 ¹⁹	2	4	0	43
Fokusproject of WMO-er	7	0	0	4	0	1	0	12
Hardheidsclausule	9	1	0	4	6	1	0	21
Onbekend	2	0	0	0	0	1	0	3
Totaal	44	3	0	40	16	11	0	114

3.5 Slaagkansen

Het begrip slaagkans wordt gebruikt voor de verhouding tussen het aantal toewijzingen en het aantal actief woningzoekenden binnen een groep woningzoekenden. In 2016 zijn in totaal 1.559 woningen via advertenties verhuurd ('media') en waren er 11.098 woningzoekenden die op minstens één woning reageerden, dus de slaagkans was 14%. Met andere woorden: 14% van de actief woningzoekenden is erin geslaagd een woning te vinden. Dat is minder dan in 2015 (16%). De daling van de slaagkans is het gevolg van het feit dat het aantal actief woningzoekenden sterker is gestegen dan het aantal verhuringen.

In tabel 3-5 zijn de slaagkansen voor verschillende groepen woningzoekenden te zien. De slaagkansen hangen duidelijk samen met de leeftijd: oudere woningzoekenden hebben een hogere slaagkans dan jongere. Dit wordt deels veroorzaakt door het zoekgedrag: naarmate woningzoekenden ouder zijn, wachten zij langer met actief reageren dan jongeren. Daarnaast valt op dat woningzoekenden uit de primaire en secundaire doelgroep een veel hogere slaagkans hebben dan woningzoekenden die qua inkomen niet tot de doelgroep van woningcorporaties behoren.

¹⁹ Dit betreft de toewijzing van een nieuwbouwproject dat niet goed was geadverteerd.

tabel 3-5 Toewijzingen, actief woningzoekenden en slaagkansen in 2015 en 2016, naar kenmerken woningzoekenden

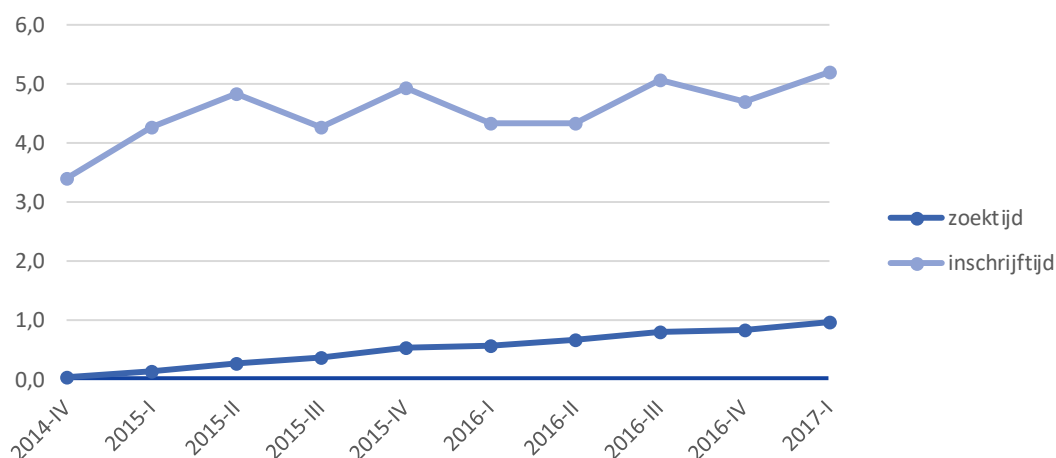
	Toewijzingen (media)		Actief woningzoekenden		Slaagkansen	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
jonger dan 25 jaar	217	197	2.300	2.725	9%	7%
25 tot 35 jaar	458	531	3.178	3.714	14%	14%
35 tot 45 jaar	280	237	1.635	1.754	17%	14%
45 tot 55 jaar	182	192	1.178	1.353	15%	14%
55 tot 65 jaar	171	188	636	765	27%	25%
65 jaar en ouder	255	223	703	787	36%	28%
1 persoon	900	912	5.130	6.376	18%	14%
2 personen	362	346	2.382	2.552	15%	14%
3 personen	181	185	1.214	1.266	15%	15%
4 personen	83	76	583	559	14%	14%
5 of meer personen	37	49	321	345	12%	14%
primaire doelgroep	1.335	1.207	6.892	7.820	19%	15%
secundaire doelgroep	207	324	2.066	2.650	10%	12%
geen doelgroep	21	37	672	628	3%	6%
Amersfoort	805	868	4.888	5.473	16%	16%
Bunschoten	57	38	266	232	21%	16%
Eemnes	23	13	92	102	25%	13%
Leusden	113	95	559	607	20%	16%
Nijkerk	142	105	836	899	17%	12%
Soest	140	148	958	1.131	15%	13%
Woudenberg	29	38	160	215	18%	18%
Buiten de regio	250	261	1.858	2.422	13%	11%
Totaal	1.559	1.566	9.630	11.098	16%	14%

3.6 Zoektijd en inschrijftijd

Hoe lang duurt het voordat woningzoekenden een woning kunnen vinden? Die vraag kan worden beantwoord met behulp van verschillende indicatoren. In het convenant is afgesproken om bij deze evaluatie in elk geval de zoektijd in beeld te brengen. Daarnaast kijken we ook naar de inschrijftijd.

- De **zoektijd** is de periode tussen de eerste reactie van een woningzoekende en de ingangsdatum van het huurcontract. De zoektijd geeft aan hoe lang deze woningzoekende actief op advertenties gereageerd heeft, voordat hij of zij een woning vond. Omdat WoningNet Regio Eemvallei pas twee jaar bestaat, is de zoektijd nog relatief laag.
- De **inschrijftijd** is de periode tussen het moment waarop een woningzoekende zich heeft ingeschreven (bij WoningNet Regio Eemvallei of haar voorgangers) en de ingangsdatum van het huurcontract. De inschrijftijd geeft aan hoe lang deze woningzoekende ingeschreven heeft gestaan, voordat hij of zij een woning vond.

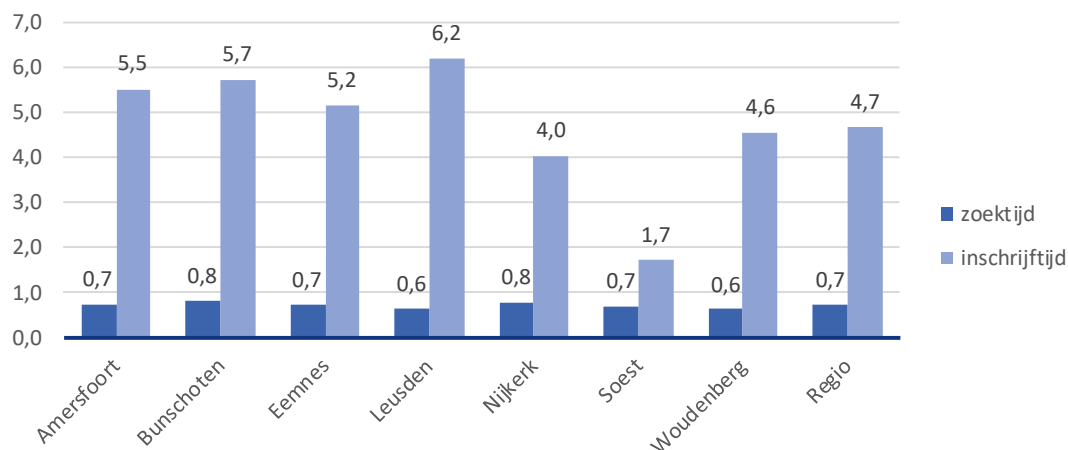
figuur 3-12 Ontwikkeling gemiddelde zoektijd en inschrijftijd (excl. urgenten) in jaren, per kwartaal



In figuur 3-12 is de ontwikkeling van de gemiddelde zoektijd en inschrijftijd per kwartaal afgebeeld, exclusief verhuringen aan urgenten. In ieder kwartaal is de zoektijd veel korter dan de inschrijftijd. Daarvoor zijn meerdere redenen. Ten eerste zijn niet alle ingeschreven woningzoekenden actief op zoek naar woningen (zie 3.1). Sommigen schrijven zich uit voorzorg in, om alvast inschrijftijd op te bouwen. Hierdoor is hun inschrijftijd als ze uiteindelijk een woning gaan zoeken veel langer dan hun zoektijd. In de tweede plaats spelen ook administratieve verschillen een belangrijke rol bij het grote verschil tussen zoektijd en inschrijftijd. De zoektijd is bepaald op basis van de eerste reactie van woningzoekenden via WoningNet Regio Eemvallei en is daarom eind 2014 op nul begonnen. De inschrijftijd is daarentegen bepaald op basis van de inschrijfdatum van woningzoekenden bij WoningNet Regio Eemvallei of de lokale systemen die daaraan voorafgingen. Uit figuur 3-12 blijkt dat de gemiddelden van zowel de zoektijd als de inschrijftijd langzaam oplopen. Bij de zoektijd zegt dit nog weinig, omdat die op nul is begonnen. Op basis van de inschrijftijd kunnen we wél concluderen dat de periode dat woningzoekenden ingeschreven staan, gemiddeld genomen is gestegen.

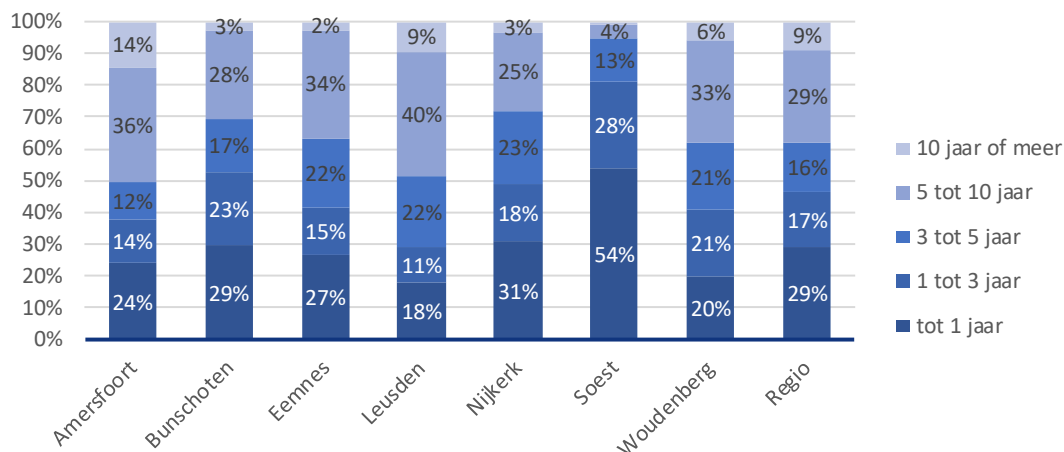
In figuur 3-12 zijn per gemeente de gemiddelde zoektijd en inschrijftijd in 2016 te zien. De verschillen in zoektijd zijn klein. In Leusden is de gemiddelde inschrijftijd bij verhuring het hoogst, terwijl de geslaagde woningzoekenden in Soest relatief kort ingeschreven stonden.

figuur 3-13 Gemiddelde zoektijd en inschrijftijd (excl. urgenten) in jaren, per gemeente, 2016



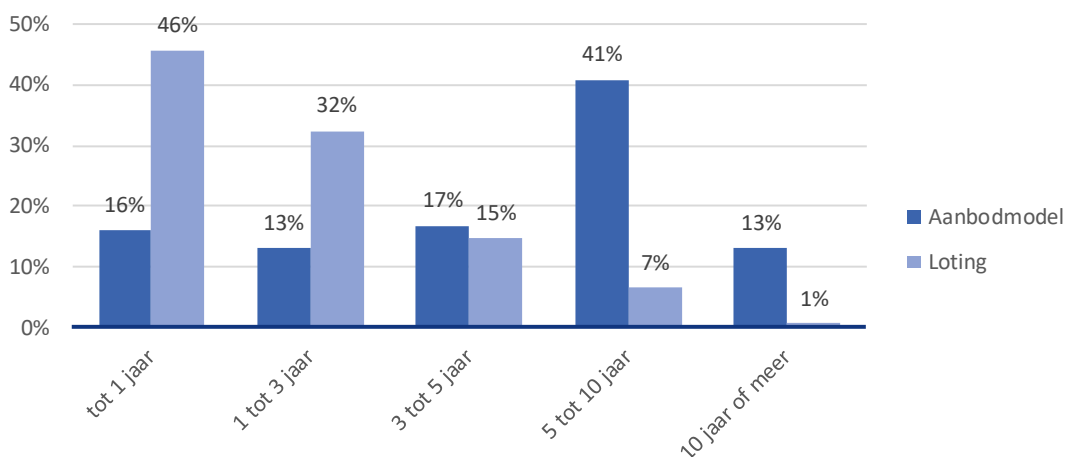
Binnen de gemiddelde inschrijftijd is sprake van een behoorlijke spreiding (figuur 3-14). 29% van de geslaagde woningzoekenden had een inschrijftijd van minder dan een jaar. Tegelijkertijd had 9% een inschrijftijd van 10 jaar of meer. Soest valt wederom op: meer dan de helft van de woningen zijn daar verhuurd aan woningzoekenden met een inschrijftijd tot één jaar.

figuur 3-14 Verhuringen (excl. urgenten) naar inschrijftijd, per gemeente (woning)



De korte inschrijftijden in Soest zijn mede het gevolg van het feit dat bijna alle woningen in Soest worden verloot. Bij toewijzing via **loting** speelt de inschrijftijd geen rol. Hierdoor is de spreiding van de inschrijftijden bij loting een afspiegeling van de inschrijftijden van de actief woningzoekenden die op lotingwoningen reageren (figuur 3-15). Woningzoekenden die via loting een woning hebben gevonden, stonden gemiddeld 1,8 jaar ingeschreven. Bij het aanbodmodel was het gemiddelde 5,7 jaar.

figuur 3-15 Verhuringen (excl. urgenten) naar inschrijftijd per model



In het **aanbodmodel** worden woningen in principe aangeboden aan de kandidaat met de langste inschrijftijd, tenzij een woningzoekende met urgentie heeft gereageerd²⁰. Woningzoekenden die gebruikmaken van de overgangsregeling, hebben drie jaar extra inschrijftijd als ze reageren op woningen in een gemeente waar ze al voor de invoering van het regionale

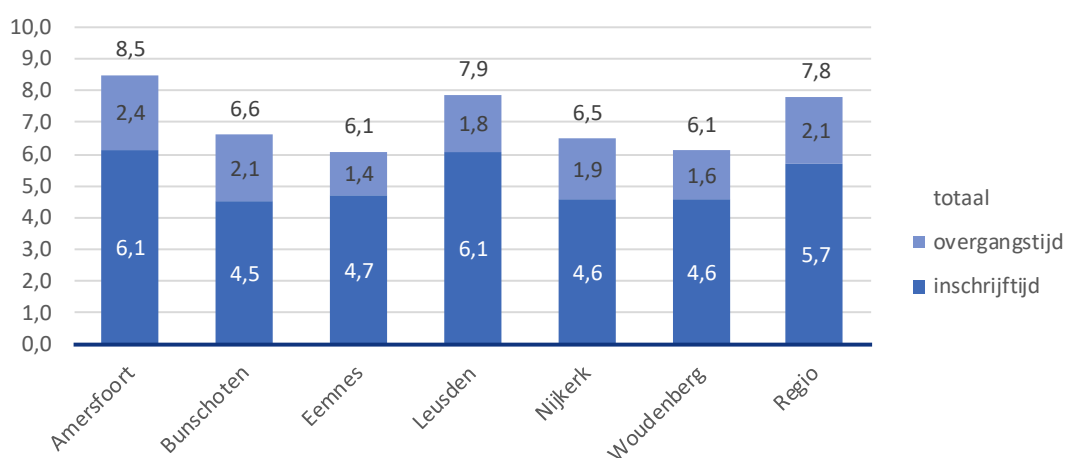
²⁰

Bij het analyseren van de wachttijden laten we verhuringen aan urgenten buiten beschouwing.

systeem ingeschreven stonden. De optelsom van de inschrijftijd en de extra ‘overgangstijd’ noemen we hier de **inschrijftijd inclusief overgangsregeling**. In 2016 bedroeg de gemiddelde inschrijftijd inclusief overgangsregeling bij verhuringen in het aanbodmodel 7,9 jaar. Daarmee is de inschrijftijd inclusief overgangsregeling licht gestegen ten opzichte van 2015 (7,7 jaar).

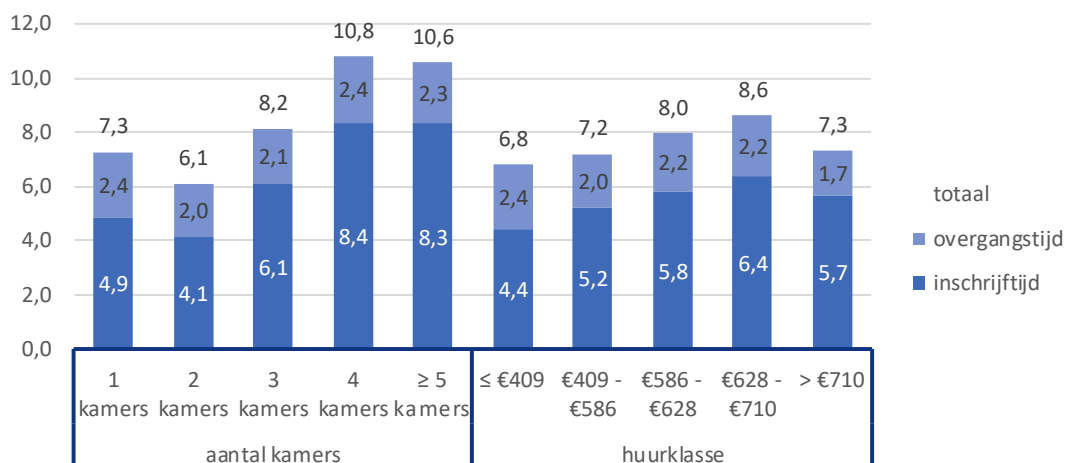
In figuur 3-16 zijn de gemiddelde inschrijftijd en overgangstijd (over de hele periode gemeten) per gemeente te zien. In Amersfoort is de inschrijftijd inclusief overgangsregeling met 8,5 jaar het langst. Dit wordt mede veroorzaakt door het feit dat veel woningen in Amersfoort zijn toegewezen aan woningzoekenden die gebruikmaakten van de overgangsregeling. In Eemnes en Woudenberg is de gemiddelde inschrijftijd inclusief overgangsregeling (6,1 jaar) relatief laag. De inschrijftijd zonder overgangstijd is het laagst in Bunschoten.

figuur 3-16 Gemiddelde inschrijftijd en overgangstijd in het aanbodmodel (excl. urgenten) in jaren, per gemeente



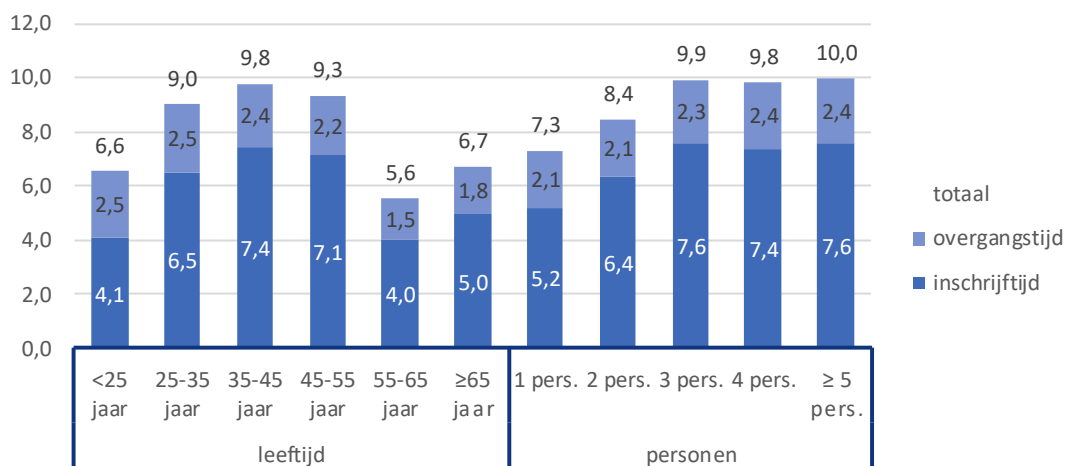
De gemiddelde inschrijftijd inclusief overgangsregeling varieert niet alleen per gemeente maar hangt ook samen met de kenmerken van de woningen (zie figuur 3-17). Vooral de woninggrootte lijkt van invloed. De inschrijftijd inclusief overgangsregeling is voor grote woningen met bijna 11 jaar veel langer dan voor kleinere woningen.

figuur 3-17 Gemiddelde inschrijftijd en overgangstijd in het aanbodmodel (excl. urgenten) in jaren, naar woningkenmerken



Ook tussen groepen woningzoekenden zien we verschillen in inschrijftijd inclusief overgangsregeling (figuur 3-18). Jongeren tot 25 jaar en ouderen vanaf 55 jaar hebben bij acceptatie een relatief korte inschrijftijd inclusief overgangsregeling in vergelijking met woningzoekenden tussen 25 en 55 jaar. Daarnaast zien we dat de gemiddelde inschrijftijd inclusief overgangsregeling van geslaagde woningzoekenden hoger is naarmate de omvang van het huishouden groter is. Gezien de relatief lange inschrijftijd die nodig is voor een grote woning is dat niet verbazingwekkend.

figuur 3-18 Gemiddelde inschrijftijd en overgangstijd in het aanbodmodel (excl. urgenten) in jaren, naar kenmerken woningzoekenden



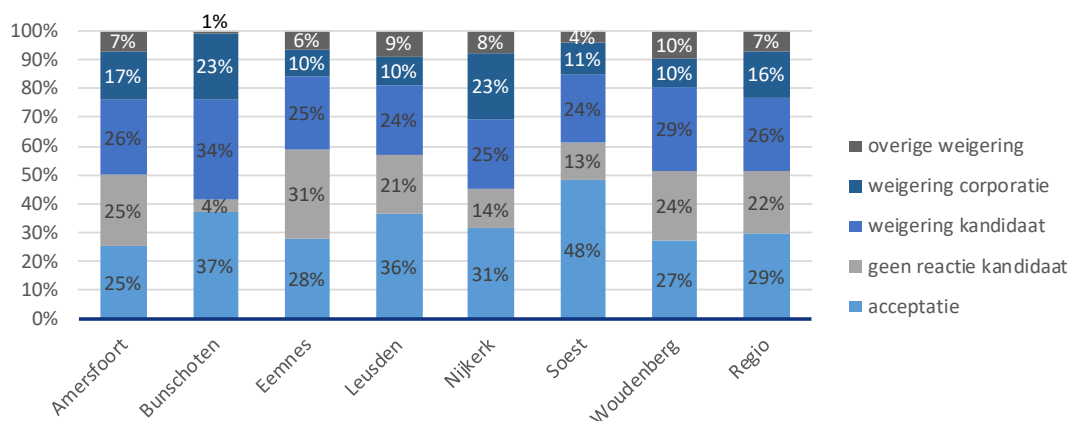
3.7 Weigeringen

Bij de toewijzing van woningen via WoningNet Eemvallei hebben woningzoekenden de mogelijkheid om een aangeboden woning te weigeren. Ook kunnen kandidaten geweigerd worden door de corporatie als zij niet aan de voorwaarden voldoen.

De afgelopen jaren heeft 29% van de ca. 12.500 aanbiedingen tot een verhuring (acceptatie) geleid. Bijna de helft van de aanbiedingen is niet geaccepteerd door de woningzoekenden, ofwel omdat de kandidaat niet (tijdig) gereageerd heeft op de aanbieding (22%), ofwel omdat de kandidaat de woning geweigerd heeft (26%). De reden die het meest genoemd wordt om te weigeren is dat de kandidaat nog niet wil verhuizen. Ook komt het geregeld voor dat een kandidaat al een andere woning heeft geaccepteerd. Bij 16% van de aanbiedingen is de kandidaat geweigerd door de corporatie. In de meeste gevallen bleek de kandidaat bij controle niet aan alle voorwaarden uit de advertentie te voldoen. Van 7% van de aanbiedingen is niet duidelijk waarom deze geweigerd zijn.

De mate waarin aanbiedingen geaccepteerd of geweigerd zijn, verschilt per gemeente (zie figuur 3-19). In Amersfoort leidde een kwart van de aanbiedingen tot een verhuring, terwijl in Soest bijna de helft van de aanbiedingen werd geaccepteerd.

figuur 3-19 Aanbiedingen die geaccepteerd of geweigerd zijn, naar type, per gemeente

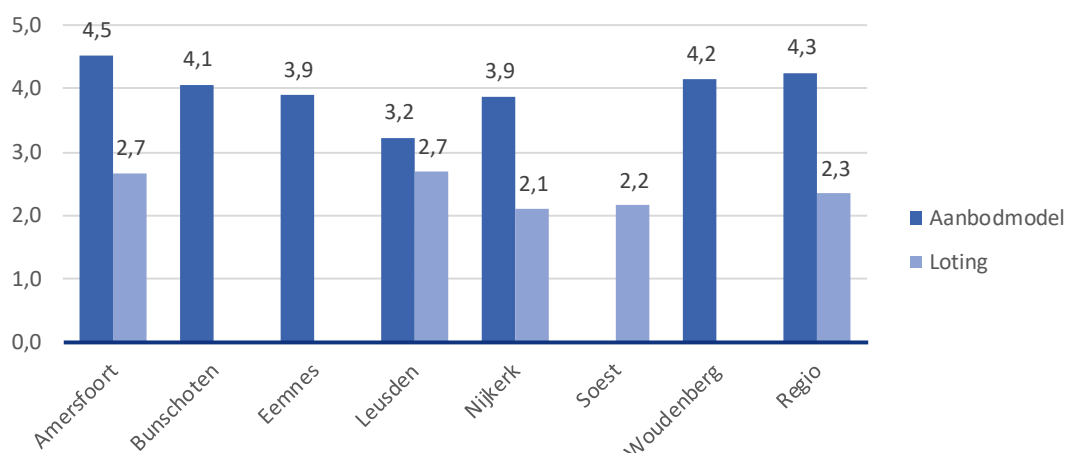


Als gevolg van de weigeringen worden woningen lang niet altijd verhuurd aan de kandidaat die na de volgordebepaling op nummer 1 staat. De afgelopen jaren zijn geadverteerde woningen uiteindelijk aan gemiddeld de vierde kandidaat verhuurd.

Bij woningen die verloot zijn, komen weigeringen minder vaak voor dan bij woningen die via het aanbodmodel zijn toegewezen: lotingwoningen werden gemiddeld door de tweede kandidaat geaccepteerd. Dit patroon kennen we ook uit evaluaties in andere gebieden. Bij loting worden woningen vooral verhuurd aan kandidaten met een korte inschrijftijd, die nog weinig kans maken in het aanbodmodel. Voor deze woningzoekenden is een aanbieding vaak letterlijk een lot uit de loterij, waardoor zij niet snel zullen weigeren. In het aanbodmodel komen vooral woningzoekenden aan bod die veel wachttijd hebben opgebouwd. Wanneer zij een woning weigeren, maken ze snel weer kans op een volgende aanbieding. Zij kunnen het zich dus permitteren om kritisch te zijn.

In figuur 3-20 zijn de gemiddelden per gemeente te zien. In Amersfoort wordt, zowel bij loting als in het aanbodmodel, het meest geweigerd.

figuur 3-20 Gemiddelde rangordenummer van geslaagde woningzoekenden (excl. nieuwbouw), per gemeente en model



4 Regionale verhuisdynamiek

Door de regionalisering van de woonruimteverdeling kunnen woningzoekenden makkelijker in andere gemeenten zoeken. In hoeverre maken zij hiervan gebruik en verhuizen ze naar een andere gemeente? En welke rol speelt de overgangsregeling daarbij?

4.1 Regionaal zoekgedrag

Via WoningNet Regio Eemvallei kunnen woningzoekenden in elke gemeente zoeken. Hierdoor is het eenvoudiger geworden voor woningzoekenden om te reageren op woningen die in een andere gemeente staan dan in hun huidige woongemeente.

In tabel 4-1 zijn de reacties van woningzoekenden in de afgelopen jaren uitgesplitst naar herkomst (gemeente waar de woningzoekende vandaan komt) en bestemming (gemeente waar de verhuurde woning staat). Zo is bijvoorbeeld te zien dat woningzoekenden uit Leusden 100 keer gereageerd hebben op woningen in Eemnes.

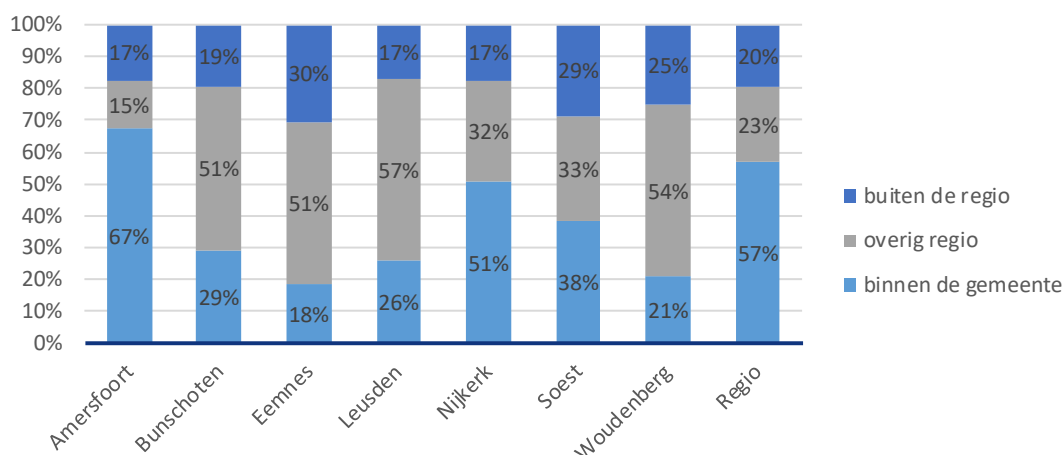
tabel 4-1 Reacties naar woongemeente van de woningzoekende (herkomst) en gemeente van de woning (bestemming)

Herkomst (woningzoekende)	Bestemming (woning)							
	Amersfoort	Bunschoten	Eemnes	Leusden	Nijkerk	Soest	Woudenberg	Regio
Amersfoort	191.532	2.550	1.289	10.445	7.081	20.361	2.612	235.870
Bunschoten	3.652	2.004	112	298	492	705	96	7.359
Eemnes	736	47	737	84	67	266	29	1.966
Leusden	10.637	155	100	6.172	827	2.116	567	20.574
Nijkerk	10.287	381	143	915	15.246	1.574	314	28.860
Soest	15.899	333	377	1.131	951	29.646	440	48.777
Woudenberg	2.157	48	22	565	189	480	1.564	5.025
Buiten de regio	49.813	1.335	1.214	4.033	5.255	22.234	1.908	85.792
Totaal	284.713	6.853	3.994	23.643	30.108	77.382	7.530	434.223

Meer dan de helft van alle reacties is afkomstig van woningzoekenden uit Amersfoort. De meeste daarvan zijn uitgebracht op woningen in Amersfoort zelf, maar ook in andere gemeenten gaat het om grote aantallen. Alleen in Nijkerk en Soest overtreft het aantal reacties van lokale woningzoekenden het aantal reacties uit Amersfoort. Andersom hebben ook veel woningzoekenden uit andere gemeenten gereageerd op woningen in Amersfoort. Woningzoekenden uit Bunschoten, Leusden en Woudenberg hebben vaker gereageerd op woningen in Amersfoort dan op woningen in hun eigen gemeente.

In figuur 4-1 is te zien dat alleen in Amersfoort en Nijkerk de meerderheid van de reacties afkomstig is van lokale woningzoekenden. In Bunschoten, Eemnes, Leusden en Woudenberg komt meer dan de helft van de reacties uit andere regiogemeenten. Een op de vijf reacties is afkomstig van woningzoekenden van buiten de regio. De meeste daarvan zijn gericht op Amersfoort. Procentueel komen in Eemnes (30%) en Soest (29%) de meeste reacties van buiten de regio.

figuur 4-1 Reacties naar herkomst, per gemeente (woning)



4.2 Verhuisstromen

Zoals we hierboven hebben gezien, maken veel woningzoekenden gebruik van de mogelijkheden die het regionale systeem biedt om in een andere gemeente op woningen te reageren. Maar in hoeverre leidt dit ook tot verhuisstromen tussen gemeenten? Om die vraag te beantwoorden kijken we in tabel 4-2 opnieuw naar de herkomst en de bestemming van woningzoekenden; dit keer bij de verhuringen.

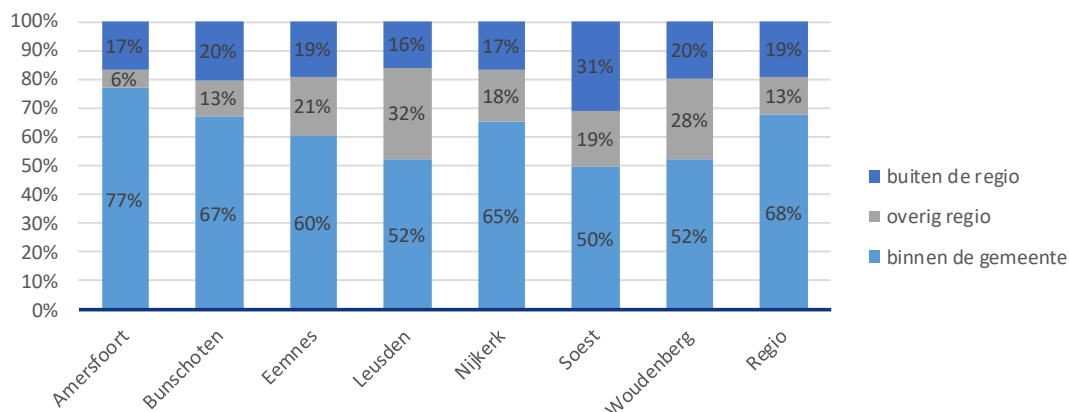
tabel 4-2 Geslaagde woningzoekenden naar gemeente van de woningzoekende (herkomst) en gemeente van de woning (bestemming)

Herkomst (woningzoekende)	Bestemming (woning)							
	Amersfoort	Bunschoten	Eemnes	Leusden	Nijkerk	Soest	Woudenberg	Regio
Amersfoort	1.556	13	10	102	57	85	28	1.851
Bunschoten	7	96	0	2	3	4	0	112
Eemnes	5	1	35	0	0	1	0	42
Leusden	44	1	0	189	7	9	4	254
Nijkerk	26	1	1	1	260	5	1	295
Soest	35	2	1	7	2	274	4	325
Woudenberg	9	0	0	2	1	2	68	82
Buiten de regio	344	29	11	58	67	170	26	705
Totaal	2.026	143	58	361	397	550	131	3.666

Ondanks de regionalisering van het systeem en het zoekgedrag zijn in elke gemeente de meeste woningen aan lokale woningzoekenden verhuurd. Dit is ook terug te zien in figuur 4-2. In totaal is 68% van de verhuurde woningen in de regio toegewezen aan woningzoekenden die binnen de gemeenten zijn verhuurd. Daarnaast is 13% verhuurd aan woningzoekenden uit een andere gemeente binnen de regio en 19% aan woningzoekenden van buiten de regio. De meeste woningzoekenden van buiten de regio zijn afkomstig uit Utrecht (87) of Zeist (51). Daarnaast is een deel van de instroom afkomstig uit asielzoekerscentra in de rest van het land.

In Leusden zijn relatief veel woningen verhuurd aan woningzoekenden uit andere regiogemeenten (32%, voornamelijk uit Amersfoort). Soest kent de grootste instroom van buiten de regio (31%). We zien geen duidelijk verschil tussen de gemeenten die voorrang voor woningzoekenden met lokale binding hebben opgenomen in de huisvestingsverordening (Amersfoort en Eemnes) en de gemeenten die dat niet hebben gedaan.

figuur 4-2 Geslaagde woningzoekenden naar herkomst, per gemeente (woning)



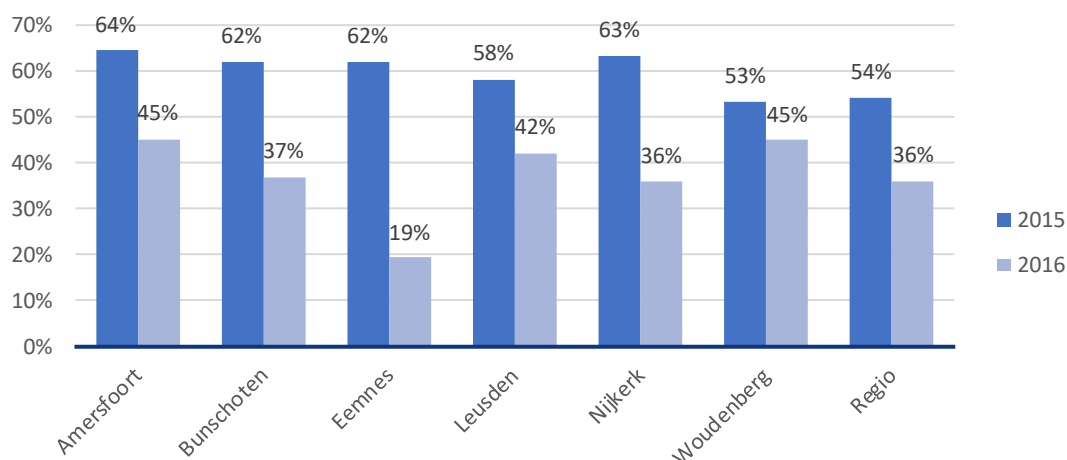
4.3 Overgangsregeling

Bij de regionalisering van het verdeelsysteem is een overgangsregeling ingesteld voor woningzoekenden die al ingeschreven stonden in de voorgaande, lokale systemen. De regeling houdt kortgezegd in dat deze woningzoekenden gebruik kunnen maken van drie jaar extra inschrijfduur wanneer ze reageren op woningen in de gemeente waarvoor ze al ingeschreven stonden. De regeling was vooral bedoeld om te voorkomen dat lokale woningzoekenden verdrongen zouden worden door woningzoekenden uit andere gemeenten. Volgens de huidige afspraken loopt de regeling eind 2017 af (drie jaar na de start).

Het aantal woningzoekenden dat aanspraak kan maken op de overgangsregeling is de afgelopen jaren gedaald. Begin 2017 staan nog 18.208 woningzoekenden ingeschreven (60%) die dit jaar gebruik kunnen maken van de overgangsregeling. Twee jaar eerder waren dat er nog 30.136 (89%). Van de actief woningzoekenden in 2016 kon 44% aanspraak maken op de overgangsregeling; in 2015 was dit nog 60%. In veruit de meeste gevallen (ca. 80%) geldt de extra drie jaar inschrijfduur op grond van de overgangsregeling voor Amersfoort.

In 2016 werd bij 36% van alle verhuringen in de regio gebruikgemaakt van de overgangsregeling (figuur 4-3). In 2015 was dit nog bij 54% van de verhuringen het geval. Het gebruik van de overgangsregeling neemt dus af. Deze afname is het grootst in Eemnes. In Amersfoort en Woudenberg werd in 2016 nog relatief veel gebruikgemaakt van de overgangsregeling (45%).

figuur 4-3 Percentage van de geslaagde woningzoekenden die gebruik hebben gemaakt van de overgangsregeling



4.4 Effectverkenning

Om meer inzicht te geven in het effect van de overgangsregeling is een effectverkenning uitgevoerd. Doel van deze verkenning was om inzichtelijk te maken wat het effect zou zijn van een eventuele beëindiging van de huidige overgangsregeling. Daarvoor hebben we een simulatie uitgevoerd op basis van WoningNet-cijfers over de reacties en toewijzingen in 2016. Hierbij ging het om de vraag: aan welke woningzoekenden zouden de woningen in 2016 zijn toegewezen als de overgangsregeling er niet was geweest?

De effectverkenning heeft alleen betrekking op woningen die in het aanbodmodel zijn toegewezen, zonder urgentie. De overgangsregeling heeft immers geen effect op directe bemiddeling, loting en de voorrang voor urgenten. Deze toewijzingen blijven hetzelfde, ongeacht de vraag of de overgangsregeling blijft bestaan of wordt beëindigd. In totaal zijn 798 woningen die in 2016 zijn verhuurd meegenomen in de effectverkenning.

De effectverkenning bestond uit drie stappen:

- Eerst hebben we per geadverteerde woning vastgesteld welke woningzoekenden in 2016 na de rangordebepaling daadwerkelijk op de eerste plaats terecht zijn gekomen, op basis van de inschrijftijd inclusief overgangsregeling. In tabel 4-3 zijn de uitkomsten te zien, uitgesplitst naar de woongemeente van de woningzoekenden (herkomst) en de gemeente van de woning (bestemming).
- Vervolgens is gesimuleerd welke woningzoekenden zonder de overgangsregeling op de eerste plaats terecht zouden zijn gekomen, op basis van hun inschrijfduur. Deze uitkomsten, naar herkomst en bestemming, staan in tabel 4-4.
- Ten slotte vergelijken we de resultaten van beide scenario's. In tabel 4-5 is per gemeente te zien welke verschillen er optreden in de herkomst van woningzoekenden die op de eerste plaats komen.

De tabellen met de uitkomsten kunnen als volgt worden gelezen. In tabel 4-3 is te zien dat in 2016 4 woningzoekenden uit Bunschoten op de eerste plaats zijn gekomen bij een woning in Amersfoort. Uit tabel 4-4 blijkt dat zonder de overgangsregeling 3 woningzoekenden uit Bunschoten op de eerste plaats zouden zijn gekomen bij een woning in Amersfoort. Dat betekent dat zonder overgangsregeling 1 woningzoekende uit Bunschoten minder een woning in Amersfoort zou hebben gekregen, zoals te zien in tabel 4-5.

tabel 4-3 Werkelijke toewijzingen in 2016

Herkomst (wo- ningzoekende)	Bestemming (woning)							
	Amers- foort	Bun- schoten	Eemnes	Leusden	Nijkerk	Soest	Wouden- berg	Regio
Amersfoort	368	7	5	45	35	1	24	485
Bunschoten	4	6	1	2	3		1	17
Eemnes			7					7
Leusden	11			68	3		1	83
Nijkerk	4				55			59
Soest	14			5		1		20
Woudenberg	2			1			10	13
Buiten de regio	60	3	2	21	14	2	12	114
Totaal	463	16	15	142	110	4	48	798

tabel 4-4 Gesimuleerde toewijzingen (zonder overgangsregeling) in 2016

Herkomst (wo- ningzoekende)	Bestemming (woning)							
	Amers- foort	Bun- schoten	Eemnes	Leusden	Nijkerk	Soest	Wouden- berg	Regio
Amersfoort	371	11	6	84	69	1	27	569
Bunschoten	3	2	2	2	3		1	13
Eemnes			1					1
Leusden	13			28	4		2	47
Nijkerk	9			2	22			33
Soest	16		2	4		1		23
Woudenberg	2			1			7	10
Buiten de regio	49	3	4	21	12	2	11	102
Totaal	463	16	15	142	110	4	48	798

tabel 4-5 Verschillen tussen gesimuleerde en werkelijke toewijzingen, 2016

Herkomst (wo- ningzoekende)	Bestemming (woning)							
	Amers- foort	Bun- schoten	Eemnes	Leusden	Nijkerk	Soest	Wouden- berg	Regio
Amersfoort	3	4	1	39	34	0	3	84
Bunschoten	-1	-4	1	0	0	0	0	-4
Eemnes	0	0	-6	0	0	0	0	-6
Leusden	2	0	0	-40	1	0	1	-36
Nijkerk	5	0	0	2	-33	0	0	-26
Soest	2	0	2	-1	0	0	0	3
Woudenberg	0	0	0	0	0	0	-3	-3
Buiten de regio	-11	0	2	0	-2	0	-1	-12
Totaal	0	0	0	0	0	0	0	0

De uitkomsten van de effectverkenning laten zien dat een eventuele beëindiging van de overgangsregeling vooral gevolgen heeft voor de verhuisstromen van Amersfoort naar Leusden en Nijkerk. Zonder de overgangsregeling zouden in Leusden en Nijkerk in 2016 meer woningzoekenden uit Amersfoort en minder lokale woningzoekenden een woning toegewezen hebben gekregen.

5 Ervaringen

Hoe ervaren corporaties en gemeenten van het regionale systeem en wat vinden woningzoekenden ervan? In dit hoofdstuk laten we hen aan het woord.

In het kader van de evaluatie van WoningNet Regio Eemvallei is in twee gespreksronden gesproken met medewerkers van corporaties en gemeenten. Het doel van deze gesprekken was om de ervaringen met het regionale verdeelsysteem inzichtelijk te maken. Wat gaat er goed, wat kan er beter en hoe beoordelen de corporaties en gemeenten de werking van en met WoningNet Eemvallei? Daarnaast hebben actief woningzoekenden via een digitale vragenlijst de mogelijkheid gekregen om hun ervaring met en mening over het regionale woonruimteverdeelsysteem te geven en is contact opgenomen met de klachtencommissie om in beeld te brengen in hoeverre er klachten zijn (geweest) over het nieuwe systeem.

Dit hoofdstuk geeft een impressie van de twee gesprekken, de vragenlijst onder woningzoekenden en het contact met de klachtencommissie.

5.1 Corporaties aan het woord

Op dinsdag 28 februari 2017 is gesproken met medewerkers van de SWEV en de volgende corporaties: de Alliantie, Portaal, Gooi en Omstreken, Vallei Wonen, Woningstichting Leusden en Woningstichting Nijkerk.

Ervaringen

Alle corporaties die bij het gesprek aanwezig waren zijn het er over eens dat het nieuwe, regionale woonruimteverdeelsysteem een vooruitgang is ten opzichte van de oude situatie met meerdere lokale verdeelsystemen. Voor de Alliantie, die in 4 van de 7 gemeenten bezit heeft, is het een verbetering dat er niet meer met meerdere systemen naast elkaar gewerkt hoeft te worden, maar dat alles is ondergebracht in één systeem. Dat maakt het werk een stuk makkelijker. Woningstichting Nijkerk geeft aan dat de rapportages met managementinformatie die uit het systeem komen sterk verbeterd zijn ten opzichte van de oude situatie. Voor de corporaties in Eemnes, Bunschoten, Nijkerk en Woudenberg, waar voor de komst van het regionale woonruimteverdeelsysteem nog niet veel digitaal gebeurde, is het een grote sprong voorwaarts. Dat vertaalt zich vooral in een versnelling van het verhuurproces, waardoor woningen tussen het moment van huuropzegging en nieuwe verhuring minder lang leegstaan. Desondanks worden nog steeds veel woningen geweigerd.

De versnelling in het verhuurproces heeft ook nadelen, zo geven de corporaties aan. Woningzoekenden krijgen nu na elke stap in het proces een e-mail, waarin de stappen worden toegelicht en eventueel vereiste documenten worden benoemd. De ervaring van de corporaties is dat er zo veel e-mails worden verstuurd dat woningzoekenden niet meer de moeite nemen om ze goed te lezen maar meteen doorklikken. Met als gevolg dat de stappen in het verhuurproces zich voor de woningzoekenden te snel opvolgen, benodigde documenten niet verzameld zijn en woningzoekenden er uiteindelijk nog maar weinig van snappen. Ook de invoering van het passend toewijzen per 1 januari 2016, iets meer dan een jaar na de start van het regionale woonruimteverdeelsysteem, heeft het er volgens de corporaties voor veel woningzoekenden niet makkelijker op gemaakt.

Hoe ervaren woningzoekenden het systeem

Tevreden woningzoekenden laten niet snel van zich horen, dus de corporaties krijgen vooral signalen van woningzoekenden die niet zo goed met het nieuwe systeem om kunnen gaan of die tegen dingen aanlopen die niet goed gaan. Woningstichting Leusden geeft aan dat vooral ouderen moeite hebben met de overgang naar het nieuwe systeem waarin alles digitaal gaat. Deze groepen komen vaker aan de balie of bellen vaker op.

Voor woningzoekenden die gewend waren hun woonzaken met de corporatie te regelen is het nu ook wel eens verwarrend bij wie ze moeten zijn: de corporatie of WoningNet. Zoals eerder aangegeven is er volgens de corporaties ook een groep woningzoekenden die moeite heeft met de snelheid waarin de stappen van het verhuurproces zich opvolgen. Woningzoekenden lijken te schrikken als ze 'opeens' hoog eindigen en allerlei gegevens bij de hand moeten hebben. De ervaring van de corporaties is overigens dat dit maar één keer gebeurt en de woningzoekenden de volgende keer wel meteen hun gegevens op orde hebben.

Qua transparantie is het er volgens de corporaties voor de woningzoekenden niet per definitie beter op geworden. Het schrikt woningzoekenden af als ze in de verantwoordingstabel heel veel urgenten zien staan en de indicatie van de slaagkans bij woningadvertenties levert onduidelijkheid op. De voorlopige positie op de wachtlijst die men bij een reactie krijgt te zien wordt door woningzoekenden als definitieve plek geïnterpreteerd, wat tot verontwaardigde reacties leidt op het moment dat dit niet zo blijkt te zijn.

Uitvoering

De digitalisering van de woonruimteverdeling levert, met name voor de corporaties die het verhuurproces voorheen handmatig doorliepen, het voordeel op dat je niks meer kan vergeten. Tegelijkertijd is men tevreden met het feit dat het systeem wel de mogelijkheid laat om ervoor te kiezen om bepaalde woningen niet digitaal aan te bieden. Een belangrijk punt van aandacht in de uitvoering betreft de gebrekkige uniformiteit in het aanbieden van woningen. Denk daarbij aan foto's, plattegronden en teksten. Er wordt steeds vaker geprobeerd om foto's van de woning in bewoonde staat te maken, maar dat is voor corporaties nog vrij revolutionair. Huurders hebben niet dezelfde urgentie als huizenbezitters, voor wie goede foto's van de binnenkant van de woning essentieel zijn bij de verkoop van hun woning, en geven daarom vaak geen toestemming foto's te maken als ze nog in de woning wonen.

De aanwezigen merken op dat er veel vaker urgentie wordt aangevraagd sinds de komst van het regionale systeem. In Amersfoort zijn de kosten voor het aanvragen van een urgentie verhoogd van € 25 naar € 60, maar dat lijkt woningzoekenden niet af te schrikken. De urgenten leiden tot onbegrip bij overige woningzoekenden, omdat veel urgenten door hen niet als urgent worden ervaren. De achterliggende oorzaak daarvan is het lokale karakter van de urgentieregelingen. Dat leidt tot grote verschillen in aantallen urgenten en urgentieredenen. De corporaties zien daar graag meer uniformiteit in: één regeling die door één partij wordt uitgevoerd.

De toekomst van woonruimteverdeling in de regio Eemvallei

Het regionale woonruimteverdeelsysteem bestaat nu ruim twee jaar. Corporaties zien geen aanleiding om daar in de (nabije) toekomst fundamentele veranderingen in aan te brengen. Wat niet wegneemt dat er wel degelijk zaken zijn die aangepast moeten worden. Deze hebben volgens de corporaties vooral betrekking op de gebruiksvriendelijkheid en begrijpelijk-

heid van het systeem en op de uniformiteit van de regelgeving. Het eerste punt ligt bij WoningNet (inrichting van het systeem) en de corporaties (communicatie richting woningzoekenden), het tweede punt ligt bij de gemeenten. Het lastige daarbij is dat je vanuit de woningzoekenden zoveel mogelijk één lijn zou willen trekken in regelgeving, terwijl er op gemeenteniveau soms behoefte is aan lokaal maatwerk.

Een ander punt dat genoemd wordt is dat het systeem nu vooral gericht lijkt te zijn op de corporatiemedewerkers, maar dat je in de toekomst misschien naar een systeem en website zou moeten gaan die (meer) aansluiten bij hoe de klant zoekt.

Ten slotte spreken de aanwezige corporatiemedewerkers nog de wens uit om in de toekomst onderling meer kennis en ervaringen uit te gaan wisselen, bijvoorbeeld als er ergens een experiment wordt gehouden.

5.2 Gemeenten aan het woord

Op donderdag 9 maart 2017 is gesproken met beleidsmedewerkers van gemeenten in het Ambtelijk Overleg Wonen. De deelnemers die niet aanwezig konden zijn, is gevraagd per e-mail input te leveren.

Ervaringen

De gemeenten hebben weinig zicht op de dagelijkse praktijk van het regionale verdeelsysteem: wat er goed of fout gaat bij het verhuren van woningen, hoe woningzoekenden het systeem ervaren en hoe de uitvoering bij de corporaties verloopt. Er zijn bij de gemeenten geen vragen of klachten van woningzoekenden over het systeem of de uitvoering daarvan binnengekomen, wat erop wijst dat het systeem werkt en dat woningzoekenden en corporaties er in voorkomende gevallen met elkaar uit komen.

Het is niet duidelijk of door het nieuwe regionale woonruimteverdeelsysteem meer of beter wordt samengewerkt op het gebied van de woonruimteverdeling. Wel blijkt dat door de regionale samenwerking (en de uitwisseling van cijfers) nu meer zicht is op de situatie in andere gemeenten. Daardoor worden bepaalde zaken eerder onderwerp van gesprek tijdens regionale overleggen.

Urgentieregeling

In de ene gemeente in de regio Eemvallei wordt de urgentieregeling ruimhartiger ingezet dan in de andere gemeente. Gezien deze onderlinge verschillen en de lokale aandachtspunten zou volgens de aanwezigen goed onderzocht moeten worden wat de effecten van het uniformeren van de urgentieregeling kunnen zijn. Daarin moet het verloten van woningen ook meegenomen worden: wat zijn de effecten daarvan en biedt loten eventueel uitkomst voor woningzoekenden die niet in aanmerking komen voor urgentie?

Overigens vindt er nu, in een apart traject, een verkenning plaats naar de mogelijkheden om a) in regionaal verband samen te werken en b) de voor- en nadelen van harmonisering van de urgentieregels vanuit het perspectief van de woningzoekenden in kaart te brengen. De resultaten van deze evaluatie zullen daarin worden meegenomen²¹.

²¹ Plan van aanpak 'Regionale uitvoering urgentieregeling', 9 februari 2017. AOW & BORW.

De overgangsregeling

Bij de overgang naar het nieuwe regionale systeem is een overgangsregeling ingesteld waardoor woningzoekenden die al stonden ingeschreven bij een lokaal systeem, een bonus van drie jaar inschrijfduur krijgen als ze reageren op een woning in de betreffende gemeente. De gemeenten vinden het belangrijk om de effecten van de overgangsregeling op basis van feiten te evalueren.

De toekomst van woonruimteverdeling in de regio Eemvallei

Voor de toekomst van de woonruimteverdeling in de regio Eemvallei en het gezamenlijk voortzetten van de woonruimteverdeling is het van belang dat eventuele aanpassingen in het systeem of de regelgeving stapsgewijs plaatsvinden. De algemene opvatting is dat het, gezien de onderlinge verschillen tussen de gemeenten en lokale aandachtspunten, niet verstandig is om te snel of te veel tegelijk te wijzigen. Welke wijziging ook plaatsvindt er zal altijd een goed onderbouwd advies aan vooraf moeten gaan.

5.3 Woningzoekenden aan het woord

Woningzoekenden die in 2016 minimaal één keer op een woningadvertentie in de Regio Eemvallei gereageerd hebben, zijn eind februari 2017 gevraagd om een korte online vragenlijst (20 (open) vragen en stellingen) in te vullen. Het doel van deze vragenlijst was het achterhalen van de ervaringen met én meningen over het nieuwe regionale woonruimteverdeelstelsel.

tabel 5-1 Achtergrondkenmerken respondenten

jonger dan 25 jaar	397	14%
25 tot 35 jaar	882	32%
35 tot 45 jaar	485	18%
45 tot 55 jaar	436	16%
55 tot 65 jaar	284	10%
65 jaar en ouder	281	10%
1 persoon	1.493	54%
2 personen	684	25%
3 personen	368	13%
4 personen	137	5%
5 of meer personen	83	3%
primaire doelgroep	1.862	67%
secundaire doelgroep	710	26%
geen doelgroep	193	7%
Amersfoort	1.422	51%
Bunschoten	61	2%
Eemnes	38	1%
Leusden	163	6%
Nijkerk	240	9%
Soest	269	10%
Woudenberg	61	2%
Buiten de regio	507	18%
Totaal	2.765	100%

De woningzoekenden hebben twee weken de tijd gekregen om de vragenlijst in te vullen. Na afloop van het veldwerk hadden 2.765 woningzoekenden de vragenlijst ingevuld. Dat komt neer op een respons van 27,8%. In tabel 5-1 zijn de achtergrondkenmerken van de respondenten opgenomen.

De spelregels

Bij de verdeling van de sociale huurwoningen in de regio Eemvallei geldt een aantal spelregels. Deze hebben onder andere betrekking op het inkomen van woningzoekenden, de inschrijfduur en de manier waarop woningen verdeeld worden. Daarnaast hanteren de gemeenten in de regio Eemvallei ook nog lokale spelregels. De spelregels worden toegelicht op de website van WoningNet Regio Eemvallei.

Woningzoekenden hebben drie stellingen voorgelegd gekregen over de spelregels. Uit de beantwoording daarvan blijkt dat het voor een ruime meerderheid van de woningzoekenden duidelijk is volgens welke spelregels woningen in de regio Eemvallei worden verdeeld, maar dat voor 40% van de woningzoekenden die spelregels te ingewikkeld zijn. 70% van de woningzoekenden is het eens met de stelling dat het beter zou zijn als de woningen in alle gemeenten in de regio Eemvallei volgens dezelfde spelregels worden verdeeld (tabel 5-2). Jongeren zijn het overigens het minst vaak (helemaal) eens met deze stelling.

tabel 5-2 Stellingen over de spelregels

	(helemaal) eens	niet eens, niet oneens	(helemaal) oneens	weet niet, geen mening
Het is voor mij duidelijk volgens welke spelregels woningen verdeeld worden via WoningNet Regio Eemvallei.	58%	18%	19%	5%
De regels die gelden bij de verdeling van woningen via WoningNet Regio Eemvallei zijn te ingewikkeld.	39%	29%	25%	8%
Het zou beter zijn als de woningen in alle gemeenten in de regio volgens dezelfde spelregels worden verdeeld.	70%	15%	8%	8%

Gebruiksvriendelijkheid

Aan de hand van vier stellingen is gekeken hoe woningzoekenden de gebruiksvriendelijkheid van het regionale woonruimteverdeelsysteem ervaren. Daarover is men, zoals te zien in tabel 5-3, positief: minstens 77% van de woningzoekenden is het eens met alle vier de, positief geformuleerde, stellingen.

tabel 5-3 Stellingen over de gebruiksvriendelijkheid

	(helemaal) eens	niet eens, niet oneens	(helemaal) oneens	weet niet, geen mening
Het is voor mij eenvoudig om via WoningNet Regio Eemvallei op woningen te reageren.	86%	7%	6%	1%
Ik vind het gemakkelijk dat alle woningen in de regio via één systeem (WoningNet Regio Eemvallei) worden aangeboden.	82%	8%	8%	2%
Ik vind het makkelijk om via WoningNet Regio Eemvallei woningen te selecteren waarop ik wil reageren.	83%	8%	8%	1%
Via WoningNet Regio Eemvallei kan ik goed aangeven wat mijn woonwensen zijn en wat voor soort woning ik zoek.	77%	14%	8%	2%

Woningzoekenden uit Woudenberg, Nijkerk en Bunschoten zijn het veel vaker dan gemiddeld oneens met de stelling dat het gemakkelijk is dat alle woningen in de regio via één sys-

teem worden aangeboden. Naar leeftijd bezien bestaan er weinig verschillen in de beantwoording van de stellingen over de gebruiksvriendelijkheid van het regionale woonruimte-verdeelsysteem.

Stellingen over de inschrijftijd

Vier op de vijf woningzoekenden vindt het prettig dat de inschrijftijd die bij WoningNet Regio Eemvallei wordt opgebouwd in alle deelnemende gemeenten geldig is en voor 60% is het duidelijk bij welke woning men de meeste kans maakt. Negatief zijn de woningzoekenden over de kans om via WoningNet Regio Eemvallei snel een woning te vinden: 79% is het eens met de stelling dat die kans klein is (tabel 5-4).

Woningzoekenden uit Woudenberg, Eemnes, Leusden en Nijkerk vinden het het minst prettig dat de inschrijftijd die wordt opgebouwd in alle deelnemende gemeenten geldig is. Voor woningzoekenden uit Soest en Woudenberg is het het minst duidelijk bij welke woningen ze de meeste kans maken. Bij deze stelling zien we dat vooral voor woningzoekenden van 55 jaar en ouder duidelijk is bij welke woningen ze de meeste kans maken. Ook geldt dat hoe ouder de woningzoekende is, hoe vaker ze het oneens zijn met de stelling dat de kans om snel een woning te vinden klein is. Met andere woorden: ouderen kunnen beter dan jongeren inschatten bij welke woningen ze de meeste kans maken en zijn minder negatief over de kans om snel een woning te vinden dan jongeren.

tabel 5-4 Stellingen over de inschrijftijd

	(helemaal) eens	niet eens, niet oneens	(helemaal) oneens	weet niet, geen mening
Ik vind het prettig dat de inschrijftijd die ik bij WoningNet Regio Eemvallei opbouw in alle deelnemende gemeenten geldig is.	80%	9%	8%	3%
Het is voor mij duidelijk bij welke woningen ik de meeste kans maak.	61%	17%	20%	2%
De kans om via WoningNet Regio Eemvallei snel een woning te vinden is klein.	79%	11%	7%	3%

Dienstverlening

Wat bij de stelling over de dienstverlening vooral opvalt zijn de hoge percentages 'niet eens, niet oneens' en, bij de laatste stelling, 'weet niet, geen mening' (tabel 5-5). Dit duidt er vooral op dat veel woningzoekenden niet veel ervaring hebben met de dienstverlening van WoningNet Regio Eemvallei.

Een tweede punt dat opvalt is het hoge percentage '(helemaal) oneens' bij de stelling 'in de woningadvertenties staat genoeg informatie over de woningen'. Woningzoekenden die dit antwoord hebben gegeven is vervolgens gevraagd wat ze dan missen in advertenties. Daaruit blijkt dat het vooral plattegronden van de woning en foto's van de woning/woonomgeving zijn die woningzoekenden missen.

Naar leeftijd van de woningzoekenden valt op dat oudere woningzoekenden vaker dan jongere woningzoekenden vinden dat de informatie die ze zoeken op de website altijd makkelijk te vinden is en dat er genoeg informatie over de woningen in de advertenties staat. Ouderen weten ook beter dan jongeren waar ze terecht kunnen met vragen en vinden vaker dat ze goed geholpen worden bij vragen over hun inschrijving of het woningaanbod.

tabel 5-5 Stellingen over de dienstverlening

	(helemaal) eens	niet eens, niet oneens	(helemaal) oneens	weet niet, geen mening
Op de website van WoningNet Regio Eemvallei kan ik de informatie die ik zoek altijd makkelijk vinden.	53%	28%	16%	3%
In de woningadvertenties staat genoeg informatie over de woningen.	53%	20%	26%	2%
Ik weet waar ik terecht kan als ik vragen heb over WoningNet Regio Eemvallei.	58%	18%	18%	6%
Bij vragen over mijn inschrijving of over het woningaanbod word ik altijd goed geholpen.	41%	24%	11%	24%

De woningzoekenden is ook nog gevraagd om een rapportcijfer te geven voor de manier waarop sociale huurwoningen via WoningNet Regio Eemvallei worden aangeboden. Bijna driekwart van de woningzoekenden geeft een voldoende, een zes of hoger. Het gemiddelde rapportcijfer komt uit op een 6,3.

5.4 Klachtencommissie

Woningzoekenden die een klacht hebben over de werking en uitvoering van het regionale woonruimteverdeelsysteem kunnen zij daarvoor terecht bij de Klachtencommissie Woonruimteverdeling Regio Eemvallei. De klachtencommissie bestaat uit 6 personen: een onafhankelijk voorzitter, twee leden van woningcorporaties, twee leden van huurdersorganisaties en een ambtelijk secretaris/rapporteur van WoningNet. Het doel van de klachtencommissie is als volgt:

- het behandelen van klachten van woningzoekenden die over een besluit of handelen ter uitvoering van het woonruimteverdeelsysteem een klacht hebben ingediend, voor zover deze vallen binnen de in haar reglement aan de commissie toegekende bevoegdheden;
- zorg dragen voor een goede afhandeling van klachten en daarmee bij te dragen aan de optimalisering van de relatie tussen partijen en klagers;
- bij te dragen aan de optimalisering van het functioneren van partijen die betrokken zijn bij de uitvoering van het woonruimteverdeelsysteem.

Voor de evaluatie van WoningNet Eemvallei zijn de jaarverslagen 2015 en 2016 van de klachtencommissie bestudeerd en is er contact opgenomen met de ambtelijk secretaris van de klachtencommissie²².

Bij de start van het regionale woonruimteverdeelsysteem eind 2014 heeft de klachtencommissie vijf klachten ontvangen over het afschaffen van de berichtgeving per post. Deze zijn echter niet-ontvankelijk verklaard omdat de klachtencommissie geen klachten in behandeling neemt die gericht zijn tegen beleid of regelgeving. De klagers zijn voor ondersteuning doorverwezen naar de plaatselijke woningcorporatie. In 2015 en 2016 heeft de klachtencommissie in totaal vier klachten in behandeling genomen, die allemaal betrekking hadden op de toewijzing van een woning. De klachtencommissie neemt, ondanks de uitbreiding van het werkgebied, weinig klachten waar en concludeert dat 'de regionalisatie van de woonruimteverdeling geen merkbare knelpunten heeft opgeleverd'²³.

²² Dit contact heeft telefonisch plaatsgevonden op dinsdag 14 maart 2017, tussen Eric Pelt (ambtelijk secretaris WoningNet) en Geert van der Wilt (RIGO).

²³ Jaarverslag 2015 en 2016, Klachtencommissie Woonruimteverdeling Regio Eemvallei.

6 Conclusies

In dit hoofdstuk keren we terug naar de onderzoeksvragen en voorzien die van een antwoord. Ook plaatsen we de uitkomsten in het licht van de woonruimteverdeling elders in het land en benoemen we een aantal aandachtspunten voor het vervolg.

De evaluatie van de regionale woonruimteverdeling in de regio Eemvallei is ingestoken aan de hand van 7 onderzoeksvragen, zoals die zijn geformuleerd in hoofdstuk 1:

- Wat werd beoogd met het regionale systeem?
- Hoe ziet de regionale woonruimteverdeling in Eemvallei eruit? En wat is veranderd sinds de start in 2014?
- Hoe heeft het regionale verdeelsysteem de afgelopen jaren gefunctioneerd?
- Hoe ervaren corporaties, gemeenten en woningzoekenden het nieuwe verdeelsysteem?
- In hoeverre zijn de beoogde doelen gehaald?
- Hoe verhouden de uitkomsten zich tot de woonruimteverdeling elders in het land?
- Welke mogelijkheden voor harmonisatie of ideeën voor de toekomst zijn er?

Hieronder geven we een (beknopt) antwoord op de bovenstaande vragen. Soms verwijzen we daarbij naar eerdere hoofdstukken, waar meer informatie te vinden is. De besprekingen van dit rapport die de komende periode op stapel staan kunnen leiden tot aanscherping van de antwoorden.

6.1 Beoogde doelstellingen

In november 2014 is WoningNet Regio Eemvallei van start gegaan. Met het regionale verdeelsysteem werden de volgende doelen beoogd:

- Een betere dienstverlening voor woningzoekenden. Denk dan aan meer keuzemogelijkheden en beter inzicht in de regionale markt.
- Meer eenduidigheid en transparantie voor woningzoekenden. Waaronder ook rechtseenduidigheid (dat was per gemeente verschillend).
- Meer bruikbare marktinformatie, doordat deze minder versnipperd is.
- Het betrekken van Nijkerk bij de regio.
- Lokaal maatwerk blijft mogelijk, ook om mogelijke ongewenste verdringingseffecten tegen te gaan.
- Schaalvergroting leidt tot efficiency en minder kosten voor corporaties, woningzoekenden en gemeenten²⁴.

De meeste van deze doelstellingen hebben betrekking op de regionalisering van de woonruimteverdeling. Er zijn bij de totstandkoming van het regionale verdeelsysteem geen gezamenlijke doelen vastgesteld over de beoogde werking van het nieuwe systeem.

6.2 Het regionale verdeelsysteem

WoningNet Regio Eemvallei is het regionale woonruimteverdeelsysteem van acht deelnemende verhuurders in zeven gemeenten. Daarnaast maken ook andere aanbieders gebruik van het systeem.

²⁴ Niet onderzocht in het kader van deze evaluatie.

De toewijzingscriteria binnen het systeem verschillen per gemeente. Alleen in Amersfoort en Eemnes zijn toewijzingsregels opgenomen in de Huisvestingsverordening. In het Convenant Woonruimteverdeling Regio Amersfoort zijn regionale afspraken vastgelegd over de uitvoering.

De belangrijkste toewijzingsregels (en wijzigingen daarin) zijn de volgende²⁵:

- Er worden (sinds juli 2015) geen bindingseisen meer gesteld aan woningzoekenden die zich in de regio willen vestigen. Amersfoort en Eemnes hebben in hun verordening wel de mogelijkheid opgenomen om regionale en lokale woningzoekenden voorrang te geven;
- Per gemeente worden verschillende criteria gehanteerd om woningen aan de passende doelgroep toe te wijzen. Vanwege de komst van de landelijke passendheidsnorm hebben sommige corporaties de huurinkomensnormen vanaf 2016 aangescherpt; andere hanteren een tweehurenbeleid;
- De meeste vrijkomende woningen worden via advertenties aangeboden. Bij de toewijzing aan kandidaten die gereageerd hebben, wordt gebruikgemaakt van inschrijfduur en/of loting, waarbij de verhouding verschilt per gemeente;
- Woningzoekenden die al voor de invoering van het regionale systeem stonden ingeschreven bij een van de lokale systemen, krijgen een bonus van drie jaar inschrijftijd als ze reageren op een woning in de gemeente waar ze ingeschreven stonden.
- De gemeenten hebben ieder een eigen urgentieregeling, die is vastgelegd in de huisvestingsverordeningen.

6.3 Functioneren van het systeem

In hoofdstuk 3 is een cijfermatig overzicht gegeven van de manier waarop het regionale systeem de afgelopen jaren heeft gefunctioneerd. Dit zijn de belangrijkste kengetallen:

- Sinds de start van WoningNet Regio Eemvallei zijn van november 2014 tot eind 2016 3.453 woningen verhuurd.
- Ruim twee derde is via het aanbodmodel aangeboden, een kwart is verloot en 8% is via bemiddeling verhuurd.
- In 2016 hebben 11.098 woningzoekenden op woningadvertenties gereageerd. Vooral jongeren zijn actief, terwijl ouderen vaker passief staan ingeschreven.
- Zes van tien woningen worden verhuurd aan alleenstaanden en 82% gaat naar primaire doelgroep.
- Van die laatste groep heeft 91%, afgaande op huur- en inkomensgegevens van WoningNet, een passende woning gekregen.
- De slaagkans bedraagt in 2016 14%. Dat betekent dat ca. één op de zeven actief woningzoekenden erin geslaagd is een woning te vinden.
- Bij jongeren is slaagkans veel lager dan bij ouderen, vooral door verschillen in zoekgedrag en door het speciaal voor ouderen gelabelde aanbod.
- De gemiddelde zoektijd bij verhuring bedraagt in 2016 0,7 jaar, gemeten vanaf de start van het nieuwe regionale systeem.
- De gemiddelde inschrijftijd in het aanbodmodel bedraagt 5,7 jaar. Daarnaast is gemiddeld 2,1 jaar op grond van de overgangsregeling toegekend.
- Woningzoekenden die via loting een woning vinden, staan gemiddeld minder dan twee jaar ingeschreven.

²⁵ Zie paragraaf 2.2 voor een uitgebreider overzicht.

- Bijna de helft van de aanbiedingen wordt niet geaccepteerd door de woningzoekende, omdat de kandidaat niet (tijdig) reageert of de woning weigert.
- Bij woningen die verloot zijn, komen weigeringen minder vaak voor dan bij woningen die via het aanbodmodel zijn toegewezen.

Veel woningzoekenden hebben van de regionalisering gebruikgemaakt door te reageren op woningen in een andere gemeente binnen de regio. Desondanks zijn in alle gemeenten de meeste woningen aan lokale woningzoekenden verhuurd.

De invloed van de overgangsregeling wordt steeds kleiner. In 2016 werden de meeste woningen verhuurd aan woningzoekenden zonder overgangsregeling. Om het effect van het (eventuele) verdwijnen van de overgangsregeling in te kunnen schatten is een effectverkenning uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de overgangsregeling vooral effect heeft op de verhuringen in Leusden en Nijkerk. Zonder overgangsregeling komen in deze gemeenten minder lokale woningzoekenden en meer woningzoekenden uit Amersfoort aan bod.

6.4 Ervaringen van corporaties, gemeenten en woningzoekenden

In twee gespreksronden zijn corporaties en gemeenten gevraagd naar hun ervaringen met het regionale verdeelsysteem. Woningzoekenden zijn via een online enquête bevroegd.

Corporaties

Voor de corporaties die in de regio Eemvallei actief zijn is het regionale systeem een grote vooruitgang: het werk is een stuk makkelijker en minder foutgevoelig geworden, het systeem levert betere managementinformatie en het verhuurproces verloopt een stuk sneller. Corporaties zien wel dat sommige woningzoekenden moeite hebben met die versnelling en daardoor niet altijd op tijd de benodigde documenten verzameld hebben.

Door de regionalisering van het woonruimteverdeelsysteem zijn de verschillen in de urgentieregeling tussen de deelnemende gemeenten meer aan de oppervlakte gekomen. Die verschillen in regelgeving leiden tot verschillen in aantallen urgenten en urgentieredenen en dat kan leiden tot onbegrip bij overige woningzoekenden. De corporaties zouden toe willen naar meer uniformiteit in de regelgeving en de uitvoering omtrent de urgenten.

Voor de nabije toekomst zien de corporaties geen aanleiding om het regionale systeem te wijzigen. Wel zou gekeken moeten worden hoe het systeem beter ingericht kan worden op hoe de klant (de woningzoekende) zoekt, en minder vanuit hoe de corporatiemedewerker er mee moet werken.

Gemeenten

De gemeenten hebben weinig zicht op de dagelijkse praktijk van het regionale verdeelsysteem. Doordat cijfers over de woonruimteverdeling nu in regionaal verband met elkaar gedeeld worden, worden sommige zaken eerder dan voorheen onderwerp van het regionale gesprek.

De gemeenten vinden het belangrijk dat eventuele aanpassingen in het systeem of de regelgeving stapsgewijs plaatsvinden. Gezien de onderlinge verschillen tussen de gemeenten en lokale aandachtspunten vinden zij het niet verstandig om te snel of te veel tegelijk te wijzigen. Bovendien zal aan een wijziging altijd een goed onderbouwd advies vooraf moeten gaan.

Woningzoekenden

Actief woningzoekenden in de regio Eemvallei zijn, ongeacht hun leeftijd, erg positief over de gebruiksvriendelijkheid van het regionale woonruimteverdeelsysteem. Een meerderheid zegt te weten welke spelregels bij de verdeling van woningen gelden. Toch zijn deze regels volgens veel woningzoekenden (te) ingewikkeld.

Woningzoekenden vinden het prettig dat ze hun opgebouwde inschrijftijd in de hele regio kunnen gebruiken, maar vinden de kans om via WoningNet Regio Eemvallei snel aan een woning te komen klein. De manier waarop sociale huurwoningen via WoningNet Regio Eemvallei worden aangeboden krijgt van de woningzoekenden een 6,3 als rapportcijfer.

6.5 Doelstellingen gehaald?

Wat kunnen we nu concluderen ten aanzien van de beoogde doelen? Hieronder trekken we conclusies per doelstelling.

Betere dienstverlening voor woningzoekenden

De regionalisering van het verdeelsysteem heeft het makkelijker gemaakt om in verschillende gemeenten in de regio Eemvallei te zoeken naar sociale huurwoningen. Dankzij de komst van WoningNet Regio Eemvallei hoeven woningzoekenden zich nog maar één keer in te schrijven om in aanmerking komen voor sociale huurwoningen in zeven gemeenten. Dit wordt door 80% van de woningzoekenden gewaardeerd, zo blijkt uit de enquête.

Uit de enquête komt ook naar voren dat woningzoekenden tevreden zijn over de gebruiksvriendelijkheid van het systeem: 86% vindt het eenvoudig om via WoningNet Regio Eemvallei naar woningen te zoeken. Daarnaast vindt 83% het gemakkelijk dat alle woningen in de regio via één systeem worden aangeboden. Hierdoor hebben zij meer keuzemogelijkheden gekregen en een beter inzicht in de regionale markt. Wel zou de informatie in de advertenties nog beter kunnen. Vooral plattegronden en foto's worden vaak gemist.

Uit deze resultaten concluderen we dat de dienstverlening voor woningzoekenden inderdaad is verbeterd, conform de doelstelling.

Meer eenduidigheid en transparantie voor woningzoekenden

Door de invoering van het regionale verdeelsysteem en de afspraken die daarover gemaakt zijn in het convenant, zijn de verschillen tussen gemeenten in de uitvoering van de woonruimteverdeling kleiner geworden. Woningzoekenden kunnen nu via één website alle sociale huurwoningen en alle informatie over toewijzingsregels vinden, terwijl zij daarvoor voorheen bij diverse systemen moesten aankloppen.

Toch blijkt uit de enquête dat veel woningzoekenden de regels die gelden bij de verdeling van woningen via WoningNet Regio Eemvallei te ingewikkeld vinden. Nu de woningen in zeven gemeenten via één systeem worden aangeboden, vallen de verschillen in de regelgeving tussen gemeenten des te meer op. Een flinke meerderheid (70%) van de woningzoekenden zou het toejuichen als in alle gemeenten in de regio dezelfde spelregels gehanteerd zouden worden.

Op basis van deze uitkomsten concluderen we dat er weliswaar meer eenduidigheid en transparantie is gekomen door de regionalisering, maar ook duidelijker is geworden dat er nog grote verschillen bestaan in regelgeving tussen de gemeenten. De eenduidigheid en transparantie zijn dus voor verbetering vatbaar.

Betrekken van Nijkerk bij de regio

Met de regionalisering van het verdeelsysteem is Nijkerk meer betrokken geraakt bij de regio Amersfoort. De Gemeente Nijkerk en de Woningstichting Nijkerk spelen een belangrijke rol in de regionale gremia die zich bezighouden met de woonruimteverdeling. Uit de reacties en verhuringen via WoningNet Regio Eemvallei blijkt bovendien dat er volop uitwisseling plaatsvindt tussen Nijkerk en de andere zes gemeenten in de regio. De doelstelling om Nijkerk (meer) te betrekken bij de regio, is dus gehaald.

Lokaal maatwerk

Bij de invoering van het regionale systeem is er bewust voor gekozen om de regionale afstemming van de toewijzingsregels beperkt te houden, zodat voldoende ruimte voor lokaal maatwerk zou blijven, ook om mogelijke ongewenste verdringingseffecten tegen te gaan. In de praktijk zien we daardoor grote verschillen in de regelgeving tussen gemeenten. Vooral de verschillen in volgordecriteria zijn opvallend: in de ene gemeente worden alle woningen via inschrijfduur toegewezen, in de andere gemeente via loting. Deze verschillen lijken eerder ingegeven door de regelgeving in de voormalige lokale systemen dan door de doelstelling om verdringing tegen te gaan. Toch kunnen we zeggen dat de doelstelling gehaald is.

Meer efficiency en minder kosten

In deze evaluatie zijn de effecten van de schaalvergroting op de efficiency en de kosten niet onderzocht. Hierover kunnen we dus geen conclusies trekken. De woningcorporaties zullen dit onderwerp op een andere manier oppakken.

6.6 Reflectie op basis van ervaringen elders

Hoe verhouden de uitkomsten van de evaluatie van de woonruimteverdeling in de regio Eemvallei zich tot de woonruimteverdeling elders in het land? Deze onderzoeksvraag beantwoorden we hieronder puntsgewijs.

Regionalisering van de woonruimteverdeling

Het regionaliseren van de woonruimteverdeling, zoals dat in de regio Eemvallei is gebeurd, past in de landelijke trend die al veel langer plaatsvindt. Vandaag de dag worden de meeste sociale huurwoningen in Nederland verhuurd via woonruimteverdelingssystemen, waarin meerdere woningcorporaties hun bezit aanbieden via een gezamenlijke website (figuur 6-1). Op dit moment zijn vooral in de noordelijke provincies nog weinig gezamenlijke systemen te vinden.

figuur 6-1 Gezamenlijke woonruimteverdelingssystemen anno 2016. Bron: Wachten, zoeken en vinden, RIGO, 2016

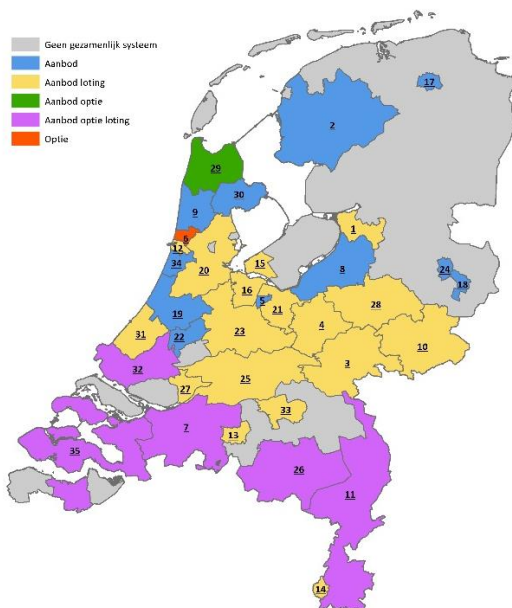
- 1 de woningzoeker
- 2 Elkien en Accolade
- 3 Entree
- 4 Huiswaarts
- 5 Huren in Baarn
- 6 IJmondwoning
- 7 Klik voor Wonen
- 8 NoordVeluwe
- 9 SVNK
- 10 Thuis in de Achterhoek
- 11 Thuis in Limburg
- 12 Wonen in Velsen
- 13 Woning Inzicht
- 14 Woningburo Maastricht
- 15 Woningnet Almere
- 16 Woningnet Gooi en Vechtstreek
- 17 Woningnet Groningen
- 18 Woningnet Hengelo / Borne
- 19 Woningnet Holland Rijnland
- 20 Woningnet regio Amsterdam
- 21 Woningnet regio Eemvallei
- 22 Woningnet regio Midden Holland
- 23 Woningnet regio Utrecht
- 24 Woonburo Almelo
- 25 Woongaard
- 26 Wooniezie
- 27 Woonkeus Drechtsteden
- 28 Woonkeus Stedendriehoek
- 29 Woonmatch Kop NH
- 30 Woonmatch West-Friesland
- 31 Woonnet Haaglanden
- 32 Woonnet Rijnmond
- 33 Woonservice regio 's-Hertogenbosch
- 34 Woonservice Zuid-Kennemerland
- 35 Zuidwestwonen.nl



Combinatie van verschillende modellen

Woningen in de regio Eemvallei worden voornamelijk verdeeld via het aanbodmodel; in een aantal gemeenten worden woningen ook verloot. In veel andere gezamenlijke systemen zien we ook een combinatie van zowel het aanbodmodel (met inschrijfduur als rangordecriterium) als een lotingmodule (figuur 6-2). Het idee daarachter is vaak dat zogenaamde 'wenszoekers' terecht kunnen in het aanbodmodel (waarbij het wachten op je beurt als rechtvaardig wordt gezien) en dat voor de zogenaamde 'spoedzoekers' (die niet over de benodigde inschrijfduur beschikken) de lotingmodule een alternatief is.

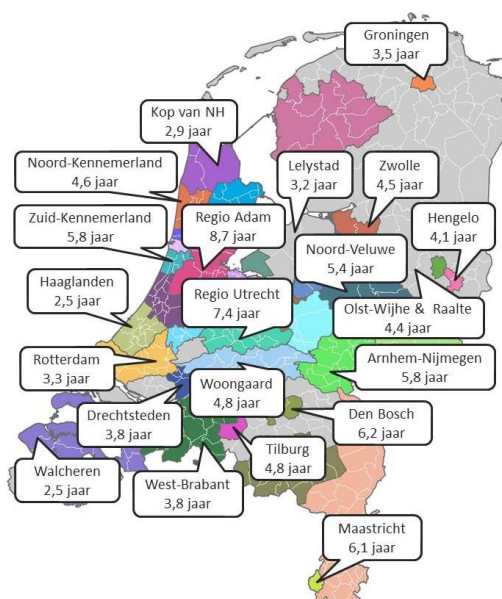
figuur 6-2 Modellen van gezamenlijke verdeelsystemen anno 2016. Bron: Wachten, zoeken en vinden. RIGO, 2016



Inschrijftijden

Het vergelijken van inschrijftijden in verschillende regio's is, om verschillende redenen, maar beperkt mogelijk. Desondanks kunnen we wel concluderen dat de gemiddelde inschrijftijd van geslaagde woningzoekenden in het aanbodmodel met 5,7 jaar in lijn is met de gemiddelde inschrijftijden elders in de noordelijke Randstad. In 2016 is de inschrijftijd in de regio Eemvallei licht gestegen ten opzichte van 2015. Ook op veel andere plekken zien we dat de wachttijden de afgelopen jaren zijn opgelopen. In figuur 6-3 is voor diverse gebieden de inschrijftijd bij verhuring in 2014 te zien. Voor de regio Eemvallei waren er over 2014 nog geen regionale gegevens beschikbaar.

figuur 6-3 Gemiddelde inschrijfduur bij verhuringen (2014). NB: cijfers zijn beperkt vergelijkbaar; zie de rapportage Wachten, zoeken en vinden, RIGO, 2016



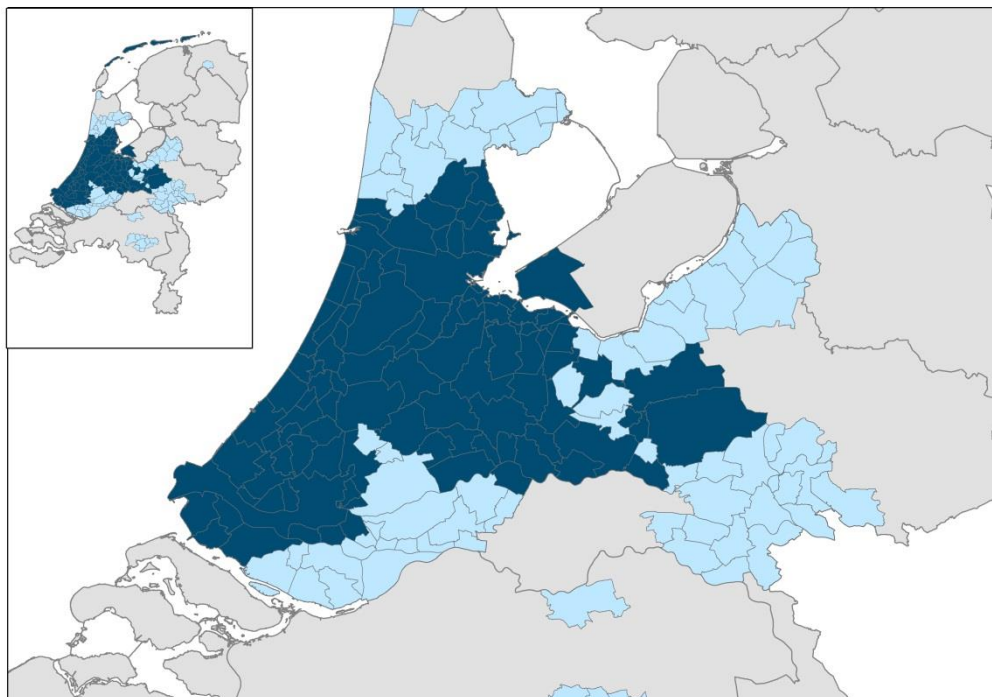
Lokale binding

In hoofdstuk vier hebben we gezien dat in alle gemeenten in de regio Eemvallei de meeste woningen aan lokale woningzoekenden zijn verhuurd, ondanks het feit dat veel woningzoekenden van de regionalisering van het woonruimteverdeelsysteem gebruik hebben gemaakt door (ook) te reageren op woningaanbod in andere dan hun eigen woongemeente.

De Huisvestingswet die op 1 januari 2015 van kracht is geworden, geeft gemeenten de mogelijkheid om (in een Huisvestingsverordening) te bepalen dat woningzoekenden met lokale of regionale binding voor gaan op andere woningzoekenden. Alle gemeenten in de regio Eemvallei hebben anno 2017 een Huisvestingsverordening, maar alleen de gemeenten Amersfoort en Eemnes hebben daarin voorrangsbepalingen voor mensen met (lokale of regionale) binding in opgenomen. Ook Woudenberg neemt deze voorrangsbepalingen op in de verordening.

Landelijk gezien hadden in 2016 178 van de 390 gemeenten een Huisvestingsverordening; in 98 daarvan waren toewijzingsregels in verband met binding opgenomen. Het zwaartepunt daarvan ligt in het westen en midden van het land, waar de druk op de woningmarkt het hoogst is en gemeenten zich zorgen maken over de positie van lokale woningzoekenden (figuur 6-4). Het is overigens niet zo dat woningzoekenden in de donkerblauwe gemeenten altijd met deze voorrangsbepalingen te maken krijgen; uit een eerdere inventarisatie blijkt dat de voorrangsbepalingen in de praktijk lang niet altijd worden toegepast.

figuur 6-4 Gemeenten met een Huisvestingsverordening met toewijzingsregels, met (donkerblauw) en zonder (lichtblauw) regels met betrekking tot binding, anno 2016. Bron: Wachten, zoeken en vinden, RIGO, 2016



6.7 Aandachtspunten voor de toekomst

Met het oog op de toekomst van de woonruimteverdeling in de regio Eemvallei heeft deze evaluatie meerdere aandachtspunten opgeleverd.

Een eerste punt is het, op regionaal niveau, bepalen van volkshuisvestelijke doelen voor de woonruimteverdeling. De doelen die voor de start van het regionale woonruimteverdeelsysteem zijn gesteld, hadden namelijk enkel betrekking op het systeem zelf (betere dienstverlening, meer transparantie, meer bruikbare marktinformatie). Het bepalen van volkshuisvestelijke doelen vergt gezamenlijke opvattingen over vragen als:

- Voor wie zijn sociale huurwoningen in de eerste plaats bedoeld?
- Hoeveel vrijheid mogen woningzoekenden hebben bij het kiezen van een woning?
- Wat is een rechtvaardige manier om woningen toe te wijzen?

Een tweede punt is het creëren van meer eenduidigheid tussen de gemeenten in de regio Eemvallei wat betreft de te hanteren modellen. Op dit moment worden, naast het aanbodmodel, in vier van de zeven gemeenten woningen verloot en in die gemeenten loopt het aandeel verlate woningen sterk uiteen. Woningzoekenden die met spoed een woning nodig hebben maar geen urgentie kunnen krijgen zijn dus op die vier gemeenten aangewezen. Om dit gelijkjer over de regio te verspreiden zou overwogen kunnen worden om in alle gemeenten woningen te gaan verloten, tot bijvoorbeeld een maximum van 20% van alle aangeboden woningen.

Een derde aandachtspunt betreft de urgentieregelingen. Uit het gesprek met de corporaties is naar voren gekomen dat de verschillen in de lokale urgentieregelingen leiden tot verschillen in aantallen urgenten en urgentieredenen en dat dit leidt tot onbegrip en verwarring bij woningzoekenden. Corporaties zien daarom graag meer uniformiteit in de invulling en uitvoering van de urgentieregelingen. De gemeenten vinden het belangrijk om de effecten eerst goed te onderzoeken. Wellicht biedt de verkenning naar een regionale uitvoering van de urgentieregeling, die dit jaar plaatsvindt, voldoende aanknopingspunten om naar meer uniformiteit in de urgentieregelingen te gaan.

Het laatste aandachtspunt betreft de overgangsregeling. Uit de effectverkenning blijkt dat de beëindiging daarvan onevenredige effecten kan hebben voor lokale woningzoekenden in Leusden en Nijkerk. Met het oog op gelijke kansen is het daarom raadzaam om de huidige overgangsregeling te verlengen²⁶. Door het afnemende gebruik van de regeling zal het effect van de overgangsregeling op termijn vanzelf uitdoven.

²⁶ Uitbreiding van de huidige regeling, waarbij de doelgroep of de bonus van drie jaar inschrijftijd wordt vergroot, zou in strijd zijn met de regels uit de Huisvestingswet, die als doel hebben om de vrijheid van vestiging te beschermen.

Bijlage 1 Huurklassen en inkomensgroepen

Huurklassen

Bij de indeling in huurklassen zijn de onderstaande huurgrenzen uit de huurtoeslagregeling gehanteerd:

tabel B1-1 Gehanteerde huurprijsgrenzen per jaar

jaar	kwaliteit-kortingsgrens	eerste aftoppingsgrens	tweede aftoppingsgrens	huurtoeslaggrens
2014	€ 389,05	€ 556,82	€ 596,75	€ 699,48
2015	€ 403,06	€ 576,87	€ 618,24	€ 710,68
2016	€ 409,92	€ 586,68	€ 628,76	€ 710,68

Inkomensgroepen

In dit onderzoek worden vier inkomensgroepen onderscheiden:

- *Primaire doelgroep*: woningzoekenden met een inkomen tot de maximum-inkomensgrenzen voor huurtoeslag;
- *Secundaire doelgroep*: woningzoekenden met een inkomen tussen de maximum-inkomensgrenzen voor huurtoeslag en de inkomensgrens voor de doelgroep van woningcorporaties uit de staatssteunregeling (daeb);
- *Geen doelgroep*: woningzoekenden met een inkomen boven de inkomensgrens voor de doelgroep van woningcorporaties uit de staatssteunregeling (daeb).

tabel B1-2 Gehanteerde inkomensgrenzen per jaar

jaar	maximuminkomen huurtoeslag				doelgroep daeb
	1p <65jr	2+p <65jr	1p ≥65jr	2+p ≥65jr	
2014	€ 21.600	€ 29.325	€ 21.600	€ 29.400	€ 34.678
2015	€ 21.950	€ 29.800	€ 21.950	€ 29.825	€ 34.911
2016	€ 22.100	€ 30.000	€ 22.100	€ 30.050	€ 35.739