

Evaluatie regionale woonruimte- verdeling Holland Rijnland

Analyse van de cijfers uit het zoekstelsel

In opdracht van
Regio Holland Rijnland en VWHR

Steven Kromhout
Sjoerd Zeelenberg

november 2007



RIGO Research en Advies BV
De Ruyterkade 139
1011 AC Amsterdam
telefoon 020 522 11 11
telefax 020 627 68 40
<http://www.rigo.nl>

Rapportnummer: 97090

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	1
1.1	ACHTERGROND	1
1.2	METHODE	2
1.3	LEESWIJZER	3
2	VRAAG EN AANBOD	5
2.1	INLEIDING	5
2.2	WONINGMARKT IN HOLLAND RIJNLAND	5
2.3	AANBOD	7
2.4	VRAAG	10
2.5	REACTIES	12
3	TOEWIJZINGEN EN WEIGERINGEN	13
3.1	INLEIDING	13
3.2	TOEWIJZINGEN	13
3.3	WEIGERINGEN	16
4	REGIONALE DYNAMIEK	19
4.1	INLEIDING	19
4.2	REACTIES	19
4.3	TOEWIJZINGEN	23
4.4	SLAAGKANSEN EN TOEWIJZINGSRESULTAAT	24
5	PASSEND VERHUREN	27
5.1	INLEIDING	27
5.2	WONINGBEZETTING	28

5.3	HUUR-INKOMEN	30
5.4	DOELGROEPLABELS	33
6	WACHTTIJDEN	35
6.1	INLEIDING	35
6.2	APPELS EN PEREN	35
6.3	SPREIDING VAN WACHTTIJDEN	36
6.4	OPBOUW VAN INSCHRIJFWAARDE	38
6.5	NABIJE TOEKOMST	39
7	URGENTIEREGELING	41
7.1	INLEIDING	41
7.2	AANVRAGEN EN TOEKENNINGEN	42
7.3	AFWIJZINGEN	44
7.4	STADSVERNIEUWINGSURGENTEN	44
8	VERHUISKETENS	47
8.1	INLEIDING	47
8.2	VERHUISKETENS ONTRAFELD	47
8.3	MEER AANBOD DOOR DOORSTROMING	48
8.4	VRIJKOMENDE WONINGEN	50
	BIJLAGE: OVERGANGSREGELING EN DEFINITIES	51
	OVERGANGSREGELING	51
	DEFINITIES STARTERS EN DOORSTROMERS	51

1

Inleiding

In 2006 is de regionale Huisvestingsverordening Holland Rijnland in werking getreden. Op grond van deze verordening is medio 2006 Woonzicht.nl van start gegaan, het nieuwe woonruimtezoekstelsel voor de regio Holland Rijnland. Bij de invoering is afgesproken dat de werking van het regionale huisvestingsbeleid op het gebied van woonruimteverdeling na één jaar geëvalueerd zou worden. Kort gezegd gaat het bij de evaluatie om de vraag of het beleid de beoogde effecten heeft en of aanpassingen van de Huisvestingsverordening wenselijk zijn.

1.1 Achtergrond

Voor de totstandkoming van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland hadden de Leidse regio en de Duin- en Bollenstreek elk een eigen huisvestingsbeleid. Door de fusie van beide regio's ontstond de behoefte aan uniformering van het regionale huisvestingsbeleid op het gebied van woonruimteverdeling. In de onderstaande tabel zijn de belangrijkste kenmerken van het nieuwe huisvestingsbeleid in de fusieregio vergeleken met het oude beleid in de toenmalige deelregio's.

tabel 1-1 **Beknopt overzicht regelgeving**

	Leidse regio (tot medio 2006)	Duin- en Bollenstreek (tot medio 2006)	Woonzicht.nl (vanaf medio 2006)
toelatingscriteria	alleen lokale bindingseisen in Alkemade en Zoeterwoude	regionale bindingseisen	geen bindingseisen
passendheidscriteria	<ul style="list-style-type: none"> • huurinkomensnormen • woningbezettingnormen • doelgroeplabels 	<ul style="list-style-type: none"> • huurinkomensnormen • woningbezettingnormen • doelgroeplabels 	doelgroeplabels (senioren / starters)
volgordecriteria	doorstromers (woonduur) starters (leeftijd)	doorstromers (woonduur) starters (inschrijfduur) vestigings (score)	doorstromers (inschrijfduur + woonwaarde) starters (inschrijfduur)
voorrangscriteria	urgentiecriteria	urgentiecriteria	urgentiecriteria

De voornaamste veranderingen ten opzichte van het oude huisvestingsbeleid zijn:

- *Afschaffing van de bindingseisen*, waardoor woningzoekenden zich vrij kunnen vestigen in de regio Holland Rijnland;
- *Afschaffing van de passendheidscriteria* (m.u.v. doelgroeplabels) waardoor geen eisen meer worden gesteld aan het inkomen en de huishoudengrootte in relatie tot respectievelijk de huurprijs en de woninggrootte.
- *Invoering van inschrijfwaarde*, een nieuw volgordecriterium dat bestaat uit een optelsom van de inschrijfduur en de woonwaarde van de achter te laten woning. De woonwaarde geldt alleen bij doorstromers die een woning van een van de deelnemende corporaties achterlaten.
- *Invoering van lokaal maatwerk*, waardoor in speciale gevallen van de algemene regels kan worden afgeweken, na goedkeuring van het Dagelijks Bestuur van de regio Holland Rijnland.

Voor de bindingseisen en de passendheidscriteria geldt dat het Dagelijks Bestuur op grond van de Verordening kan besluiten om deze criteria opnieuw in te voeren, wanneer blijkt dat zich ongewenste effecten voordoen.

De woonwaarde van de achter te laten woning wordt bepaald aan de hand van de WOZ-waarde. Op termijn, wanneer het systeem enkele jaren functioneert, is het de bedoeling dat de woonwaarde bepaald gaat worden op basis van de gemiddelde inschrijfwaarde van woningzoekenden bij acceptatie van een gelijksoortige woning.

Bij de overgang van de twee oude systemen naar het nieuwe systeem was sprake van een overgangsregeling voor woningzoekenden die zich voor 1 juli 2006 hebben ingeschreven. Daarbij werd de leeftijd van starters en de woonduur van doorstromers omgerekend in inschrijfduur. Voor 60-plussers gold dat de berekende waarde niet lager mocht zijn dan hun oude woonduur (zie bijlage 9.1).

1.2 Methode

Het onderzoek ten behoeve van de evaluatie bestaat uit twee delen: een analyse van de cijfers en een enquête onder woningzoekenden. Dit rapport doet verslag van de cijfermatige analyse. De resultaten van de enquête worden in een apart rapport weergegeven.

De belangrijkste bronnen voor het onderzoek vormen de bronbestanden van Woonzicht.nl. Het gaat om tabellen waarin alle ingeschreven woningzoekenden en woningen in de voorraad terug te vinden zijn en tabellen waarin alle handelingen binnen het systeem van Woonzicht.nl geregistreerd worden: het adverteren van, het reageren op en het aanbieden van woningen.

Naast de bestanden van Woonzicht.nl zijn ook de bestanden van de NCCW over de oude systemen in de Leidse regio en de Duin- en Bollenstreek opgevraagd. Door deze bronnen te combineren kunnen we over een lange reeks van jaren tijdreeksen produceren, bijvoorbeeld op het gebied van woningaanbod, woningzoekenden, wachttijden en slaagkansen.

Helaas bleken de bestanden over de Duin- en Bollenstreek niet meer beschikbaar te zijn. Daarom hebben we gebruik gemaakt van de cijfers tot medio 2005, die we eerder gebruikt hebben voor het onderzoek Effecten van woonwaarde. De cijfers over de tweede helft van 2005 en 2006 zijn zo mogelijk geschat op basis van de management rapportages over 2005 en 2006.

1.3 Leeswijzer

Bij het lezen van dit rapport is het van belang onderscheid te maken tussen het *huisvestingsbeleid* op het gebied van woonruimteverdeling zoals vastgelegd in de Huisvestingsverordening, en het *zoekstelsel* Woonzicht.nl, waarin het beleid is geïmplementeerd. In de evaluatie staan de effecten van het beleid uit de Huisvestingsverordening centraal en niet het zoekstelsel zelf.

In de volgende hoofdstukken wordt de uitwerking van het nieuwe beleid vergeleken met de resultaten uit de periode voor de invoering van Woonzicht.nl. Daarbij maken we onderscheid tussen het *evaluatiejaar* (medio 2006 – medio 2007) en de *voorgaande jaren* (2003 – medio 2006).

De rapportage is als volgt opgebouwd. In de eerste twee hoofdstukken worden de basisgegevens over het evaluatiejaar gepresenteerd: hoeveel woningen zijn er aangeboden, hoeveel woningzoekenden hebben erop gereageerd en wie hebben de woningen uiteindelijk gekregen? De overige hoofdstukken behandelen de effecten van de huisvestingsregels.

Hoofdstuk 4 gaat in op de effecten van de fusie van de systemen van de Leidse regio en de Duin- en Bollenstreek en het afschaffen van bindingseisen. Hiervoor wordt gekeken naar de reacties, de toewijzingen en de slaagkansen per gemeente.

Hoofdstuk 5 behandelt de effecten van het afschaffen van de passendheidscriteria (woningbezettingnormen en huurinkomensnormen) en de nieuwe doelgroepen voor starters en senioren.

In hoofdstuk 6 zijn de wachttijden aan de beurt. Hoe hebben deze zich ontwikkeld en wat kunnen we zeggen over de toekomst. De overgangsregeling speelt daarbij een belangrijke rol.

Hoofdstuk 7 gaat over de urgentieregeling. Hoeveel woningzoekenden vragen urgentie aan, hoeveel aanvragen worden gehonoreerd en welk beslag legt dit op het woningaanbod?

In hoofdstuk 8 ten slotte staan de verhuisketens centraal die in het evaluatiejaar gevormd zijn. Zien we al iets van een toenemende dynamiek?

De bijlagen 9.1 en 9.2 bevatten achtergrondinformatie over de overgangsregeling en de definitie van starters en doorstromers.

2

Vraag en aanbod

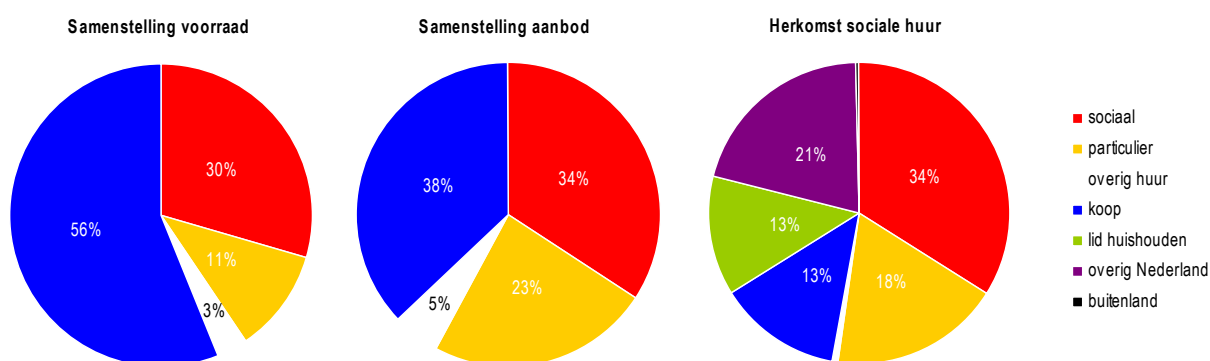
2.1 Inleiding

In dit eerste hoofdstuk worden de belangrijkste ontwikkelingen in vraag en aanbod in de sociale huursector in Holland Rijnland beschreven. Hoe heeft het aantal woningzoekenden, aangeboden woningen en reacties zich ontwikkeld? We beginnen iets breder: met een korte blik op de totale woningmarkt in de regio.

2.2 Woningmarkt in Holland Rijnland

Het Woononderzoek Nederland (WoON) van het ministerie van VROM biedt op regionaal niveau inzicht in de woonsituatie en verhuizingen van huishoudens op basis van een landelijke enquête. De eerste editie van het WoON heeft als peildatum 1-1-2006 en biedt dus alleen informatie over de situatie op en voorafgaand aan het moment dat de regionale Huisvestingsverordening voor de regio Holland Rijnland in werking trad. In het kader van de evaluatie van deze verordening zijn we vooral geïnteresseerd in de plaats van de sociale huursector binnen de woningmarkt van de regio Holland Rijnland.

figuur 2-1 Samenstelling woningvoorraad, aanbod en verhuizingen naar sociale huurwoningen in Holland-Rijnland, vóór de inwerkingtreding van de regionale verordening (1-1-2006)



Bron: VROM, WoON 2006

In figuur 2-1 zijn drie cirkeldiagrammen afgebeeld die de plaats van de sociale huursector in de regio Holland Rijnland illustreren. Links is de samenstelling van de woningvoorraad te zien, waaruit blijkt dat 30% van de huishoudens in Holland Rijnland in een sociale huurwoning woont. Meer dan de helft van de voorraad bestaat uit koopwoningen en 11% van de woningen wordt door een particuliere persoon of verhuurder verhuurd.

Het middelste plaatje toont de huidige woonsituatie van huishoudens uit Holland Rijnland die in de twee jaar voorafgaand aan het WoON 2006 zijn verhuisd. Hieruit kunnen we de samenstelling van het aanbod aan vrijgekomen woningen afleiden. Huurwoningen komen duidelijk vaker vrij dan koopwoningen. De sociale huurwoningen vormen niet meer dan 55% van het totale aanbod in de huursector.

In de rechter figuur is de herkomst van verhuizingen naar sociale huurwoningen in Holland Rijnland afgebeeld. 21% van de huishoudens die naar een sociale huurwoning verhuisden, kwam van buiten de regio. Van de huishoudens die binnen de regio verhuisden woonde het grootste deel al in een sociale huurwoning, maar we zien dat ook veel huishoudens een particuliere huur- of koopwoning achterlieten of nog niet zelfstandig woonden ('lid huishouden'). Andersom komt overigens ook regelmatig voor, zoals de cijfers in tabel 2-1 laten zien.

tabel 2-1 Verhuizingen in Holland Rijnland tussen en binnen woningmarktsectoren

herkomst	sociaal	particulier	overig huur	koop	totaal
sociaal	3600	600	300	1800	6300
particulier	1900	2700	100	1300	6100
overig huur	100	200	300	0	600
koop	1400	1300	200	4200	7100
lid huishouden	1300	300	0	1600	3200
overig Nederland	2200	2000	700	2300	7200
buitenland	0	0	0	400	400
totaal	10600	7200	1600	11500	30800

Bron: VROM, WoON 2006

Het zij nog maar eens gezegd dat deze cijfers betrekking hebben op de periode voordat de regionale Huisvestingsverordening in werking trad. Het kan bijvoorbeeld best zijn dat tijdens het evaluatiejaar (medio 2006 – medio 2007) minder verhuizingen hebben plaatsgevonden van de particuliere huursector naar de sociale huursector. Helaas zijn daarover nog geen recentere cijfers beschikbaar.

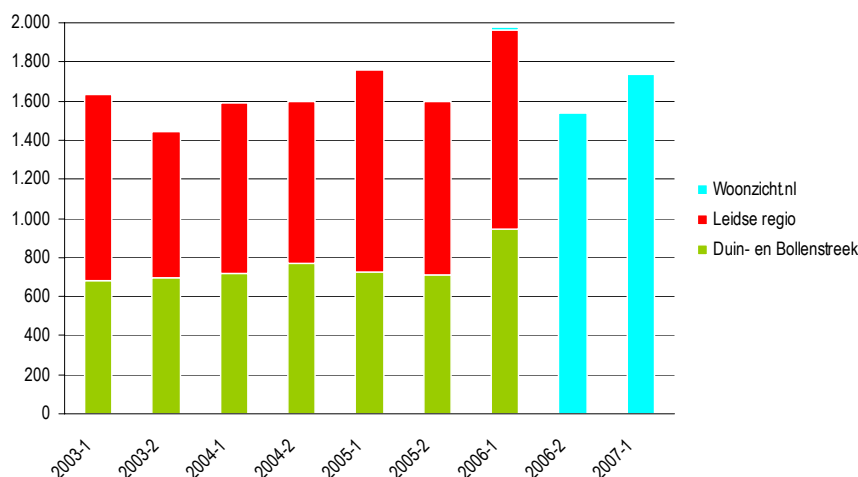
In het vervolg van dit hoofdstuk en dit rapport concentreren we ons op de woonruimteverdeling binnen de sociale huursector in de regio Holland Rijnland.

2.3 Aanbod

Medio 2006 hebben de aparte verdelingsystemen van de voormalige Leidse regio en Duin- en Bollenstreek het stokje overgegeven aan het nieuwe regionale systeem: Woonzicht.nl. Om de ontwikkeling van het totale woningaanbod in de regio voor en tijdens het evaluatiejaar te kunnen vergelijken zijn in figuur 2-1 de aantallen voor de twee regio's bij elkaar opgeteld.

Het aanbod kent een grillig verloop. Door de oogharen gezien lijkt het totale aanbod de afgelopen jaren te zijn toegenomen. Deze trend heeft zich vooralsnog niet doorgezet tijdens het evaluatiejaar. Zowel in het laatste halfjaar van 2006 als in het eerste van 2007 lag het totale aantal aangeboden woningen lager dan in de voorgaande jaren. In totaal zijn in het eerste jaar 3.285 woningen aangeboden via Woonzicht.nl.

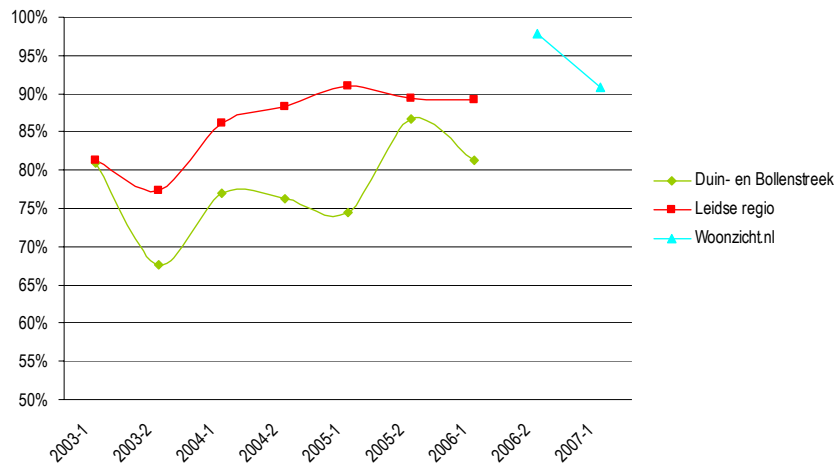
figuur 2-2 Ontwikkeling aantal aangeboden woningen per regio/systeem



Niet alle woningen worden op dezelfde manier opgeboden. Het gros van de woningen wordt geadverteerd op Internet. Tot medio 2006 werden deze woningadvertenties ook in een lokale krant of woningkrant gepubliceerd. Daarnaast zijn er woningen die buiten het reguliere systeem direct worden aangeboden aan bepaalde woningzoekenden.

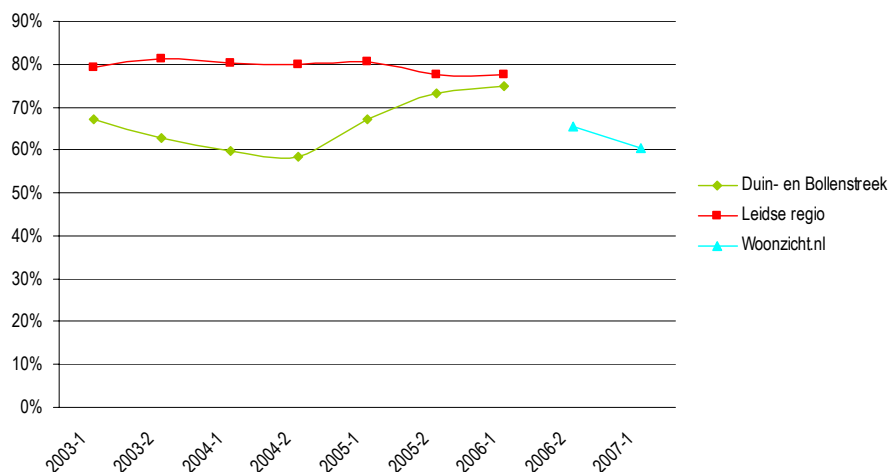
In figuur 2-3 is te zien dat in de Leidse regio voorheen een groter deel van de woningen werd aangeboden via de reguliere media dan in Duin- en Bollenstreek. Tijdens het evaluatiejaar werd meer dan 90% van het aanbod via de Internetsite aangeboden. Hierdoor lag het aantal woningen dat op deze wijze is aangeboden hoger dan in de jaren daarvoor.

figuur 2-3 Ontwikkeling aandeel woningen aangeboden via krant/website per regio/systeem



Bij het aanbieden van woningen worden in advertenties soms specifieke categorieën en woningzoekenden genoemd waarvoor de woningen zijn bedoeld. Deze doelgroepen krijgen dan voorrang op deze woningen. In de oude systemen werden woningen gelabeld voor leeftijdsgroepen: ouderen of jongeren. In het nieuwe systeem is er een starterslabel en een seniorenlabel. 20% van het aanbod mag gelabeld worden voor starters. In de praktijk was dit aandeel 22%. 15% werd gelabeld voor 65-plussers. Voorheen was 20% van het aanbod in de Leidse regio en ruim 11% in de Duin- en Bollenstreek voorbehouden aan ouderen (55+). Het aandeel van de geadverteerde woningen dat zonder labels wordt aangeboden ligt bij Woonzicht.nl lager dan voorheen (zie figuur 2-4)¹: ruim 60%.

figuur 2-4 Ontwikkeling aandeel aanbod via krant/website zonder labels

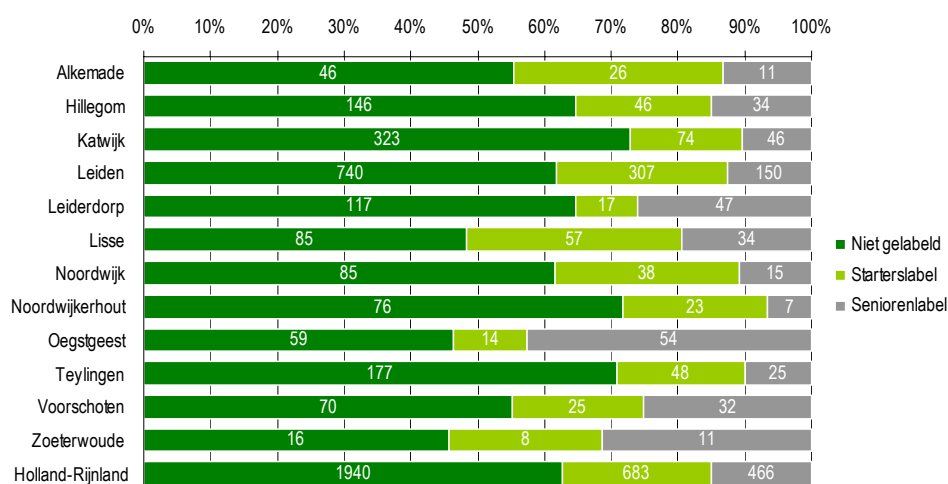


voetnoot

¹ Hierbij laten we buiten beschouwing dat het aanbod in de Duin- en Bollenstreek gesegmenteerd was in woningen voor starters, doorstromers en vestigers.

In Katwijk, Noordwijkerhout en Teylingen worden relatief weinig woningen gelabeld, in Zoeterwoude, Oegstgeest en Lisse meer dan de helft. In Oegstgeest is ruim 40% van het aanbod gereserveerd voor senioren. In Lisse en Alkemade wordt veel (ruim 30%) voor starters gelabeld.

figuur 2-5 Aangeboden woningen via krant/website naar label, evaluatiejaar



Naast de reguliere wijze van aanbidding bestaat ook de mogelijkheid om woningen als direct te huur aan te bieden, in de rubriek 'Wonen zonder wachtlijst'. Ook woningzoekenden die niet ingeschreven staan kunnen op deze woningen reageren. In het evaluatiejaar zijn 18 woningen op deze aangeboden.

Een deel van de woningen wordt niet geadverteerd maar actief bemiddeld. Soms gebeurt dat met een beroep op de hardheidsclausule, maar ook bijvoorbeeld bij het huisvesten van vluchtelingen en andere bijzondere doelgroepen. Via Woonzicht.nl kan ook woningruil plaatsvinden ('woningmarktneutrale doorstroming').

tabel 2-2 Aanbod per aanbestedingswijze, evaluatiejaar

	Aanbod	Actieve Bemiddeling	Direct te huur	Hardheidsclausule
Alkemade	83			
Hillegom	226		1	5
Katwijk	443		1	
Leiden	1197	46	10	6
Leiderdorp	181	42		
Lisse	176	21	1	
Noordwijk	138			
Noordwijkerhout	106			
Oegstgeest	127			
Teylingen	250	13	2	2
Voorschoten	127	31	3	
Zoeterwoude	35	5		2
Holland-Rijnland	3089	158	18	15

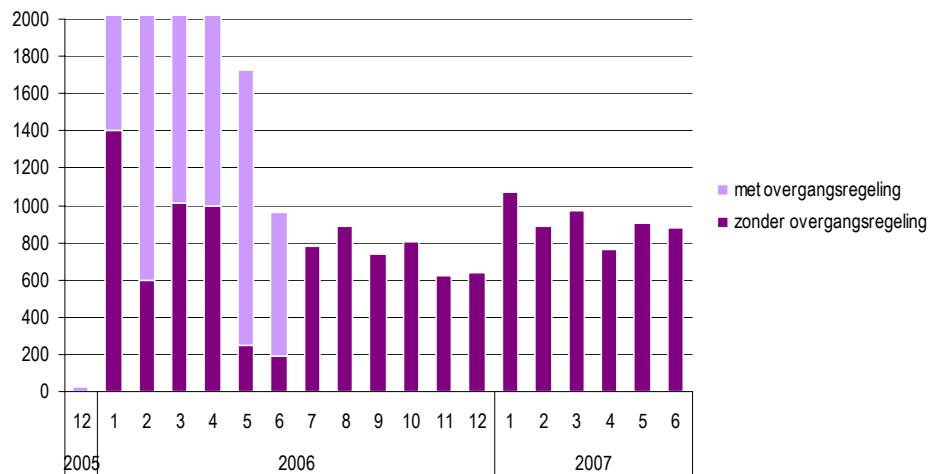
2.4 Vraag

Bij de invoering van het nieuwe systeem zijn de woningzoekenden die ingeschreven stonden bij de systemen van de Leidse regio en de Duin- en Bollenstreek overgeheveld naar de bestanden van Woonzicht.nl. In Huis-aan-bod stonden destijds bijna 18.900 woningzoekenden ingeschreven. In de Duin- en Bollenstreek waren medio 2005 ca. 7.700 woningzoekenden geregistreerd.

Medio 2006 waren ruim 52.400 woningzoekenden ingeschreven bij Woonzicht.nl waarvan 84% gebruik maakte van de overgangsregeling. Het aantal ingeschreven woningzoekenden is dus bijna verdubbeld ten opzichte van de oude systemen.² Het ligt voor de hand te stellen dat gebruikmaken van de overgangsregeling hier een rol heeft gespeeld.

In het evaluatiejaar schreven maandelijks ca. 800 nieuwe woningzoekenden zich in (figuur 2-6). Op 1 juli 2007 stonden bijna 57.000 woningzoekenden ingeschreven bij Woonzicht.nl.

figuur 2-6 Nieuwe inschrijvingen bij Woonzicht.nl per maand



Lang niet alle ingeschreven woningzoekenden reageren op aangeboden woningen, Van de ingeschreven woningzoekenden in tabel 2-3 heeft een kwart ten minste één keer gereageerd op een woning. Van deze groep heeft 23% al ten minste één woning aangeboden gekregen. Doorstromers die van een van de aangesloten corporaties huren zijn relatief inactief, maar degenen die wel reageren hebben relatief vaak al een aanbieding gehad. Qua leeftijd zijn vooral jongeren (23-34 jaar) actief (65%). Actief woningzoekenden boven de 35 jaar hebben relatief vaak al een woning aangeboden gekregen.

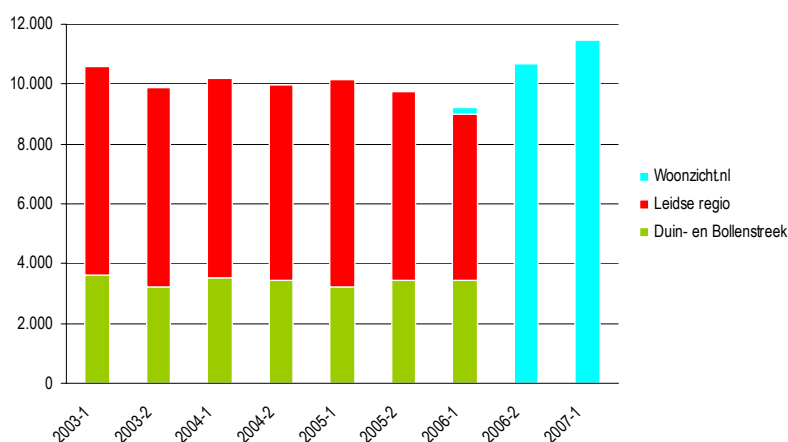
voetnoot

² Omdat woningzoekenden in de Duin- en Bollenstreek zich niet hoefden in te schrijven, is het aantal woningzoekenden in 2005 (ca. 7.700) niet een op een te vergelijken met het aantal ingeschrevenen in de Leidse regio.

tabel 2-3 Ingeschreven woningzoekenden naar categorie³ en zoekgedrag, juli 2007

	totaal	ten minste 1 reactie		ten minste 1 aanbieding	
		aantal	% van totaal	aantal	% van actief
Doorstroomer - huurder corp.- met overgangsreg.	20255	2932	14%	1510	52%
Doorstroomer - huurder corp. - zonder overgangsreg.	2252	850	38%	177	21%
Doorstroomer - niet huurder - met overgangsreg.	7529	1083	14%	207	19%
Doorstroomer - niet huurder - zonder overgang.	627	227	36%	28	12%
Starter - niet uit regio - met overgangsregeling	952	348	37%	120	34%
Starter - niet uit regio - zonder overgangsregeling	3839	1353	35%	145	11%
Starter - uit regio - met overgangsregeling	15823	5500	35%	1005	18%
Starter - uit regio - zonder overgangsregeling	5703	2077	36%	66	3%
Eindtotaal	56980	14370	25%	3258	23%

Niet alleen het aantal inschrijvingen is gestegen. Uit figuur 2-7 blijkt dat ook het aantal actief woningzoekenden wat is toegenomen. Actief woningzoekenden worden hier gedefinieerd als woningzoekenden die in het betreffende halfjaar ten minste een keer op een woning hebben gereageerd. Toch daalt het aandeel actief woningzoekenden binnen het totale aantal ingeschreven woningzoekenden. Dit komt door de grote toename van het aantal ingeschrevenen.

figuur 2-7 Ontwikkeling aantal actief woningzoekenden per regio/systeem


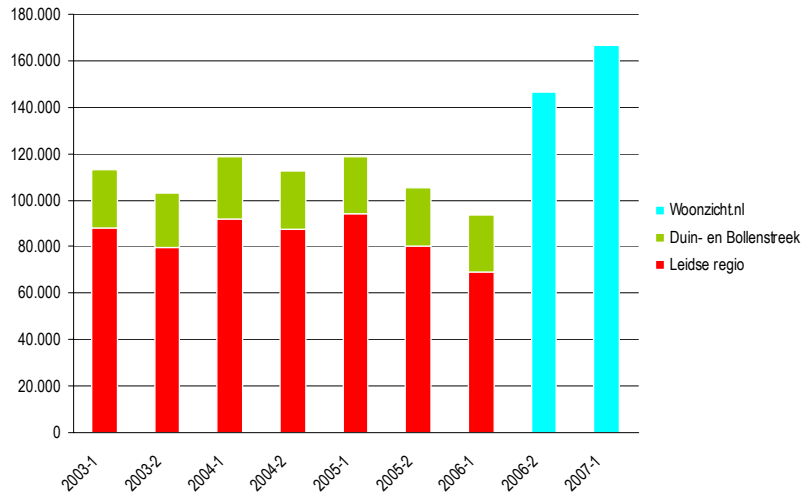
voetnoot

³ Zie voor definities van doorstroomers en starters bijlage 9.2

2.5 Reacties

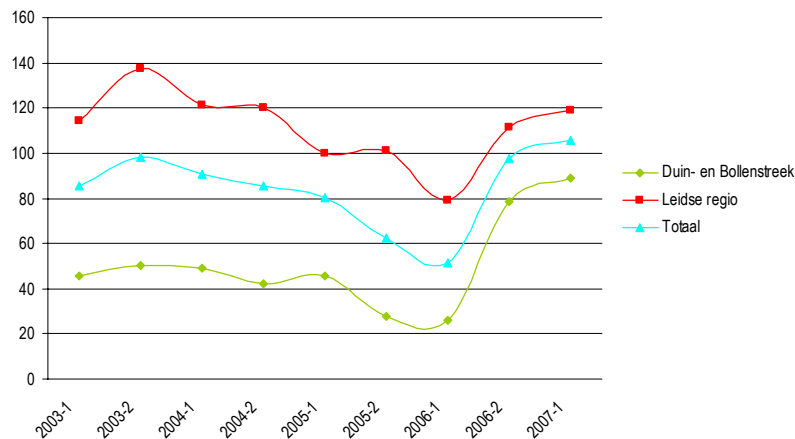
Meer nog dan het aantal actief woningzoekenden is het aantal reacties flink gestegen. De actief woningzoekenden zijn dus actiever geworden. In het eerste halfjaar van 2007 werd ruim 166.000 keer op een woning gereageerd, terwijl het aantal reacties in het eerste halfjaar van 2006 niet boven de 100.000 uitkwam.

figuur 2-8 Ontwikkeling aantal reacties per regio/systeem



Door het toegenomen aantal reacties en het relatief stabiele aantal aangeboden woningen is ook het gemiddelde aantal reacties per aangeboden woning gestegen. Vooral in de Duin- en Bollenstreek komen meer reacties op aangeboden woningen. Een verklaring voor deze toename kan de afschaffing van passendheidcriteria zijn. In de Duin- en Bollenstreek gold dat het aanbod was gesegmenteerd voor starters, doorstromers en vestigers. Daarnaast zijn de woningbezettingnormen en huurinkomensnormen afgeschaft. Met de nieuwe regels van Woonzicht.nl komen woningzoekenden nu voor meer woningen in aanmerking.

figuur 2-9 Ontwikkeling gemiddeld aantal reacties per woning per regio/systeem



3

Toewijzingen en weigeringen

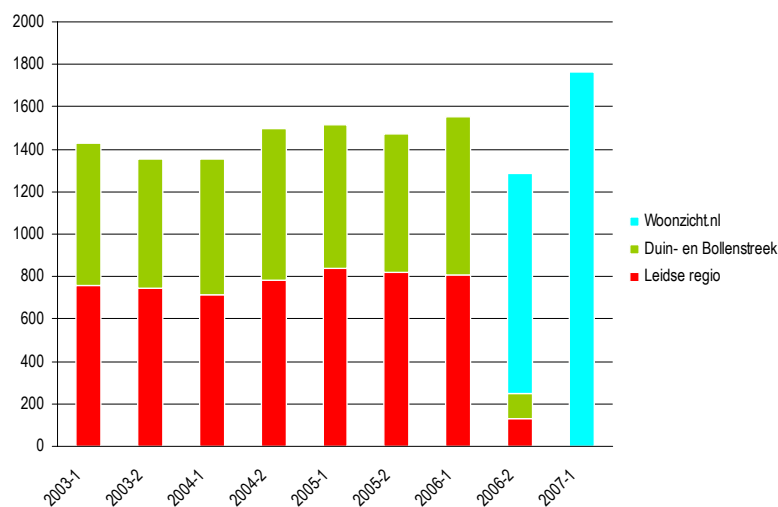
3.1 Inleiding

Nadat vraag en aanbod elkaar hebben gevonden door middel van reacties, wordt bepaald wie van de kandidaten een woning als eerste aangeboden krijgt. Deze aanbiedingen kunnen leiden tot een toewijzing, maar dat is niet altijd het geval. In dit hoofdstuk wordt beschreven hoeveel woningen in het evaluatiejaar zijn toegewezen en aan welke groepen woningzoekenden. Daarna komen de aanbiedingen aan bod die niet geleid hebben tot een toewijzing.

3.2 Toewijzingen

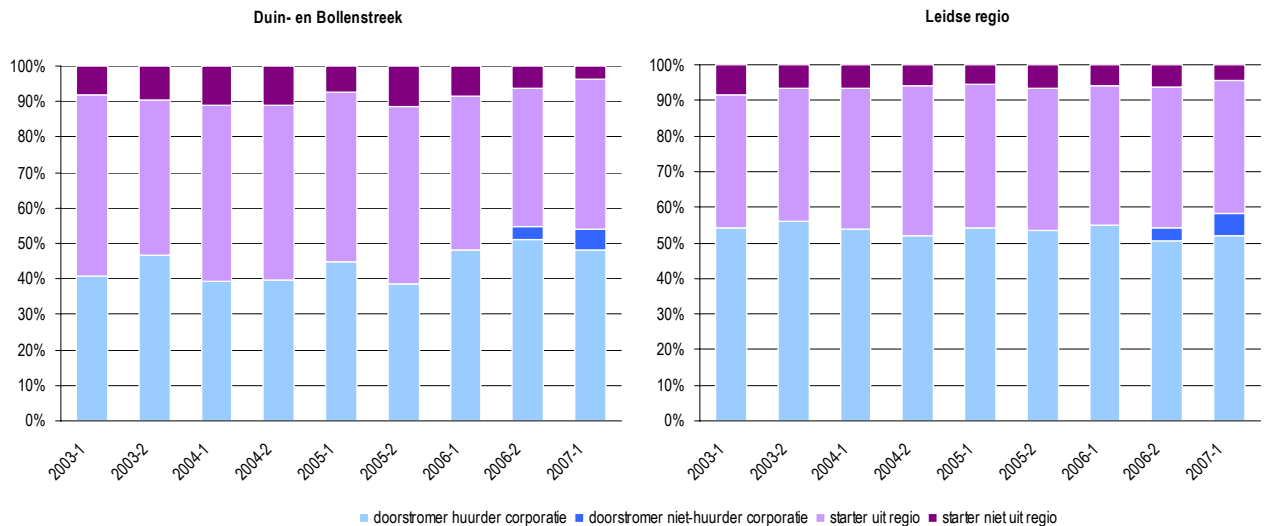
In het evaluatiejaar zijn ruim 2800 woningen toegewezen, waarvan de meeste in de eerste helft van 2007. Het aantal toewijzingen was daarmee ongeveer gelijk aan de afgelopen jaren.

figuur 3-1 Ontwikkeling aantal toewijzingen, per regio/systeem



Kijken we naar de verdeling tussen starters en doorstromers in beide deelregio's, dan zien we opmerkelijk weinig verschillen. Daarbij zij opgemerkt dat doorstromers in de Duin- en Bollenstreek voorheen exclusief en in de Leidse regio inclusief doorstromers uit de particulier huur- en koopsector waren. Er lijken iets meer woningen aan doorstromers te worden toegewezen.

figuur 3-2 Toewijzingen naar categorie⁴



In het evaluatiejaar waren de doorstromers die een woning hebben gekregen bijna allemaal doorstromers uit de sociale huursector: de helft van de woningen is aan deze groep toegewezen. Woningzoekenden die een particuliere huur- of koopwoning achterlaten hebben 5% van de woningen gekregen; evenveel als de woningzoekenden van buiten de regio. Starters uit Holland Rijnland kregen 39% van de toewijzingen.

Bijna 9 op de 10 woningzoekenden die een woning toegewezen hebben gekregen, hebben gebruikgemaakt van de overgangsregeling. Alleen van de woningzoekenden uit andere regio's hadden de meesten niet van de regeling geprofiteerd. Om gebruik te kunnen maken van de overgangsregeling was een binding met de regio verplicht.

tabel 3-1 Toewijzingen in het evaluatiejaar, naar categorie

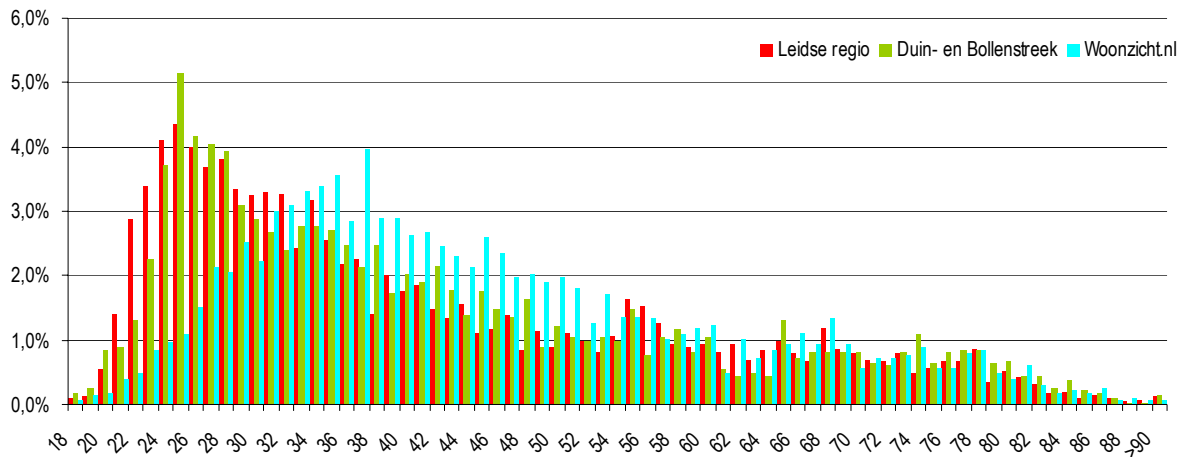
	<i>met overgangsregeling</i>	<i>zonder overgangsregeling</i>	<i>Totaal</i>
Doorstroomer - huurder corporatie	1278	127	50%
Doorstroomer - niet huurder corporatie	142	11	5%
Starter - niet uit regio	44	94	5%
Starter - uit regio	986	101	39%
Totaal	88%	12%	100%

voetnoot

⁴ Zie voor definities van doorstromers en starters bijlage 9.2

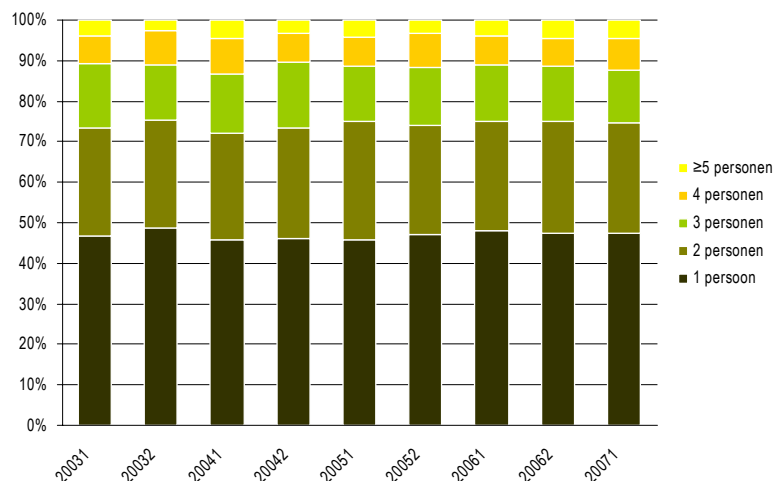
Als we naar de leeftijdsverdeling kijken, dan zien we een verschuiving. Tijdens het evaluatiejaar zijn minder woningen toegewezen aan woningzoekenden tot 35 jaar en meer aan woningzoekenden van 35 tot 65 jaar. Met name van de starters die een woning hebben gekregen was een veel groter deel ouder dan 35.

figuur 3-3 Spreiding leeftijd bij toewijzing in jaren per regio/systeem



Het grootste deel van de geslaagde woningzoekenden (bijna 50%) bestaat uit alleenstaanden. Dat was vóór medio 2006 zo en dat is niet veranderd. Op de tweede plaats komen de tweepersoonshuishoudens met een kwart van de toewijzingen. Nieuwe huishoudens met meer dan vier personen vormen nog geen 5% van de geslaagde woningzoekenden.

figuur 3-4 Toewijzingen naar aantal personen

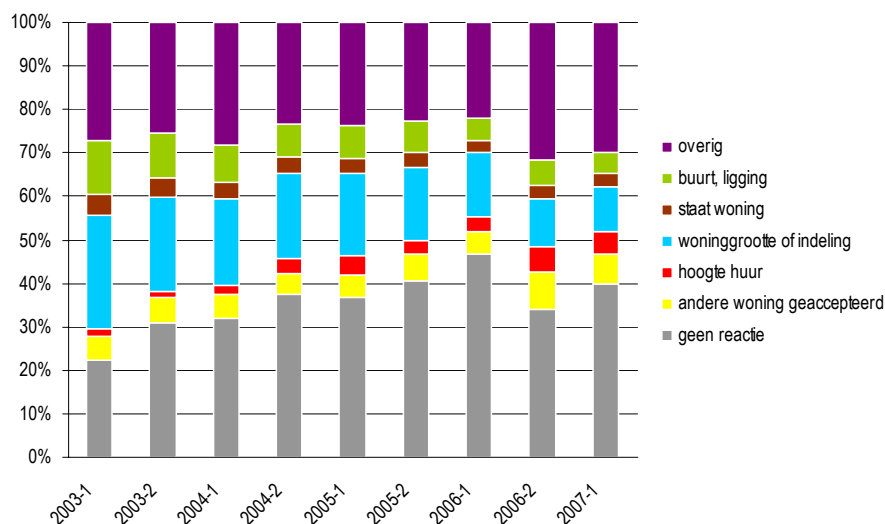


3.3 Weigeringen

In het evaluatiejaar zijn ca. 14.000 aangeboden woningen geweigerd. In een beperkt aantal gevallen (1.100) heeft de woningcorporatie een woningzoekende geweigerd. Dit gebeurde vrijwel altijd op grond van huurachterstand of foutieve gegevens. In de andere gevallen heeft de woningzoekende de aangeboden woning geweigerd. Gemiddeld werden woningen door de zesde kandidaat geaccepteerd.

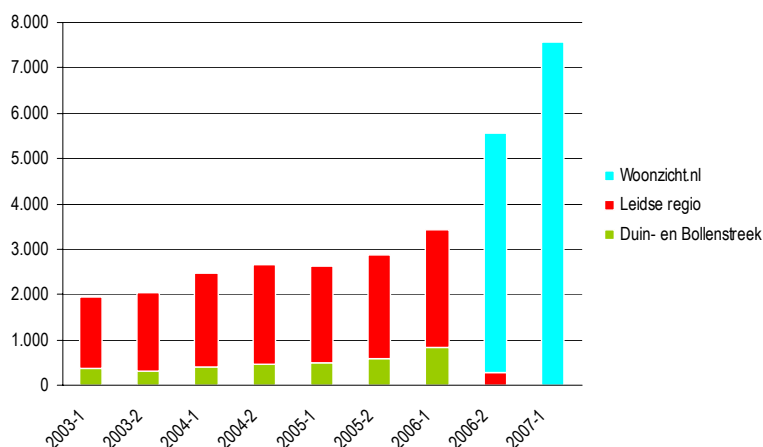
De redenen waarom woningzoekenden een woning weigeren zijn divers. Uit figuur 3-5 blijkt dat in het evaluatiejaar ruim een derde van de woningzoekenden niet reageerde op een aangeboden woning. Dit aandeel lijkt in de loop der jaren te zijn gestegen. Verder spelen de buurt en ligging van de woning, de onderhoudsstaat en de huurhoogte een rol. Ook het aandeel overig (waaronder persoonlijke redenen) is groot, en lijkt licht toe te nemen. Woninggerelateerde argumenten (zoals grootte, indeling, huurprijs, buurt) daarentegen, worden in de loop der jaren minder vaak genoemd.

figuur 3-5 Ontwikkeling weigeringen woningzoekenden naar weigeringsredenen



Niet alleen de weigeringsredenen zijn in de loop der tijd veranderd, maar ook het absolute aantal weigeringen. Het aantal weigeringen neemt sinds 2003 gestaag toe, zoals blijkt uit figuur 3-6. Opvallend is de stijging van het aantal weigeringen door woningzoekenden tijdens het evaluatiejaar. De toename van het aantal geweigerde woningen wordt vooral veroorzaakt door woningzoekenden die een woning weigeren (en dus niet door een toename van het aantal weigeringen door de corporaties). Mogelijk houdt dit verband met het feit dat woningzoekenden hun hoge inschrijfwarde (als gevolg van woonwaarde en de overgangsregeling) verliezen bij acceptatie van een woning. Ze zullen dus geneigd zijn alleen een aangeboden woning te accepteren die zeer goed aansluit bij hun woonwensen en waar ze lange tijd kunnen wonen. Deze woningzoekende is kritisch en zal dus vaker een woning weigeren.

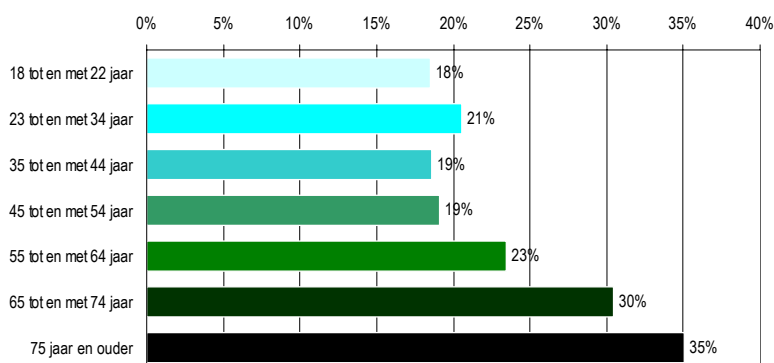
figuur 3-6 Ontwikkeling aantal weigeringen door woningzoekenden, per regio/system



Het aantal toewijzingen en het aantal weigeringen door woningzoekenden zijn absolute getallen. Een stijging van het aantal toewijzingen en weigeringen kan het gevolg zijn van het feit dat er meer huizen beschikbaar komen. Daarom is het van belang naar de verhouding tussen het aantal toewijzingen en weigeringen te kijken. De verhouding tussen deze getallen geeft een indicatie van hoe serieus de belangstelling van woningzoekenden was. Het toont de mate waarin woningzoekenden een woning hebben geaccepteerd: de zogenaamde acceptatiegraad⁵.

De totale acceptatiegraad bedroeg 18%. De acceptatiegraad onder jongeren is lager dan onder ouderen, zoals blijkt uit figuur 3-7. De meest voor de hand liggende verklaring voor dit verschil is dat ouderen gerichter zoeken naar een woning en dus minder vaak hoeven te weigeren. Van jonge woningzoekenden wordt relatief vaak geen reactie vernomen wanneer zij een woning aangeboden krijgen. Ouderen geven vaker persoonlijke redenen op als motief om de woning niet te accepteren.

figuur 3-7 Acceptatiegraad naar leeftijd, evaluatiejaar

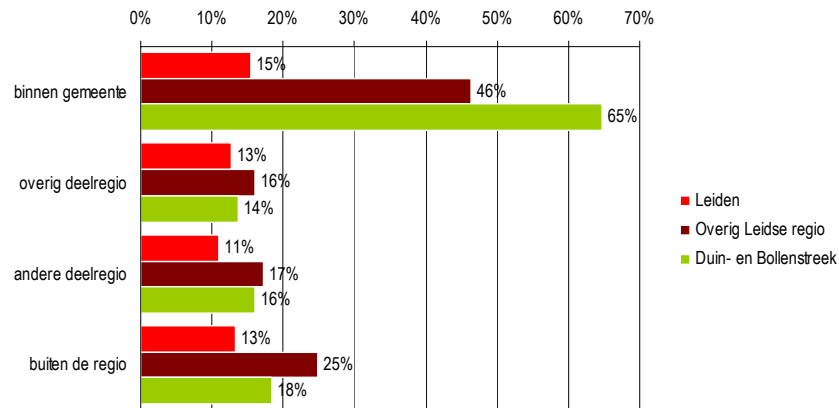


voetnoot

⁵ De acceptatiegraad is berekend door het aantal daadwerkelijke toewijzingen te delen door het aantal aanbiedingen. Niet-aangeboden woningen en woningen waarvan toewijzing nog niet is afgerond, zijn hierin niet meegenomen.

In figuur 3-8 is de acceptatiegraad afgebeeld naar herkomst van de woningzoekende. Ook is onderscheid gemaakt naar de regio waar de woning staat: Leiden, overig Leidse regio en Duin- en Bollenstreek⁶.

figuur 3-8 Acceptatiegraad naar herkomst woningzoekende en regio woning, evaluatiejaar



Wat opvalt, is de hoge acceptatiegraad voor woningen in de Duin- en Bollenstreek door woningzoekenden binnen de gemeente. Kennelijk wordt een woning in de Duin- en Bollenstreek vaker geaccepteerd door woningzoekenden van binnen de gemeente, dan door woningzoekenden van buiten de gemeente. Hetzelfde geldt voor woningen in overig Leidse regio. Woningen in Leiden vormen een uitzondering: zij worden nauwelijks vaker geaccepteerd door woningzoekenden van binnen de gemeente Leiden, dan door woningzoekenden van buiten.

Uit de figuur blijkt ook dat in de Duin- en Bollenstreek woningzoekenden die zoeken binnen de eigen gemeente, vaker een woning accepteren dan in Leiden of in de rest van de Leidse regio. Verder wordt duidelijk dat de acceptatiegraad voor woningen in Leiden ongeacht de herkomst van de woningzoekende lager is dan die van woningen elders. Wanneer we tot slot woningzoekenden binnen de eigen gemeente buiten beschouwing laten, dan blijkt dat woningzoekenden van buiten Holland Rijnland iets vaker geneigd zijn een woning te accepteren dan woningzoekenden die al in de regio wonen.

voetnoot

⁶ Omdat Leiden het beeld van de acceptatiegraad van de Leidse regio als geheel sterk vertekent, is besloten onderscheid te maken tussen Leiden en overig Leidse regio.

4

Regionale dynamiek

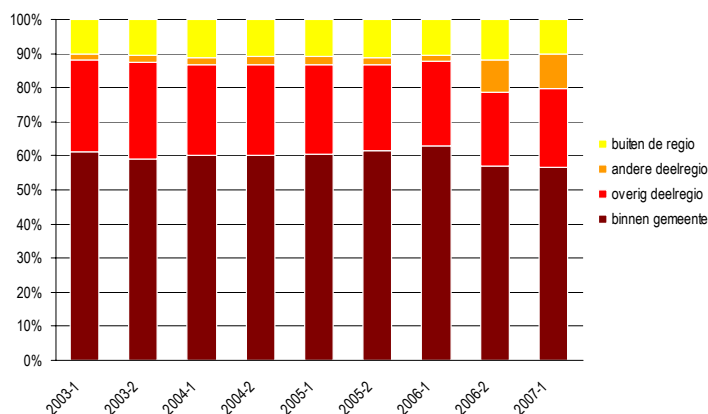
4.1 Inleiding

Een belangrijke doelstelling van het nieuwe regionale huisvestingsbeleid is dat er een open en dynamische regionale woningmarkt wordt gecreëerd. Daarom zijn de lokale en regionale bindingseisen afgeschaft. Wat de gevolgen hiervan zijn, kan inzichtelijk worden gemaakt door de reacties en verhuisbewegingen van woningzoekenden in kaart te brengen. Ten slotte kijken we naar de verdeling van slaagkansen binnen de regio en de gevolgen voor het toewijzingsresultaat.

4.2 Reacties

Zoals uit figuur 4-1 blijkt, is de herkomst van reacties op woningen in Holland Rijnland redelijk stabiel. Ruim de helft is afkomstig uit de eigen gemeente. Tijdens het evaluatiejaar is een kleine verandering waar te nemen: het aandeel reacties van binnen de gemeente is licht afgenomen. Dit is voornamelijk het gevolg van een toename van het aandeel reacties uit de andere deelregio. Van een hausse van reacties uit de andere deelregio is echter geen sprake.

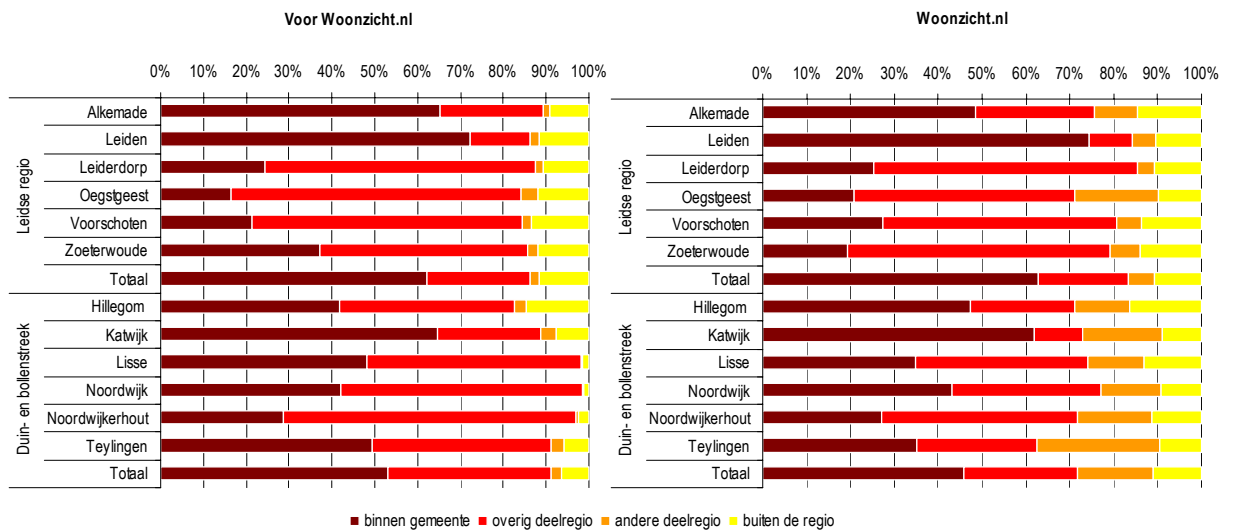
figuur 4-1 Ontwikkeling reacties naar herkomst



Dit beeld wordt bevestigd als we de herkomst van de reacties op gemeentelijk niveau bekijken (figuur 4-2). Van de reacties in het evaluatiejaar op woningen in de Leidse regio was iets meer dan 60% afkomstig van woningzoekenden van binnen de gemeente. Dit percentage wordt sterk door Leiden beïnvloed: bijna driekwart van de reacties is afkomstig uit de gemeente zelf. Voor de Duin- en Bollenstreek ligt dit percentage aanmerkelijk lager: 46%. In deze regio heeft Katwijk het hoogste percentage reacties van binnen de gemeente. Tijdens het evaluatiejaar is in de Leidse regio het aandeel binnengemeentelijke reacties nauwelijks veranderd; in Duin- en Bollenstreek is dit aandeel licht teruggelopen.

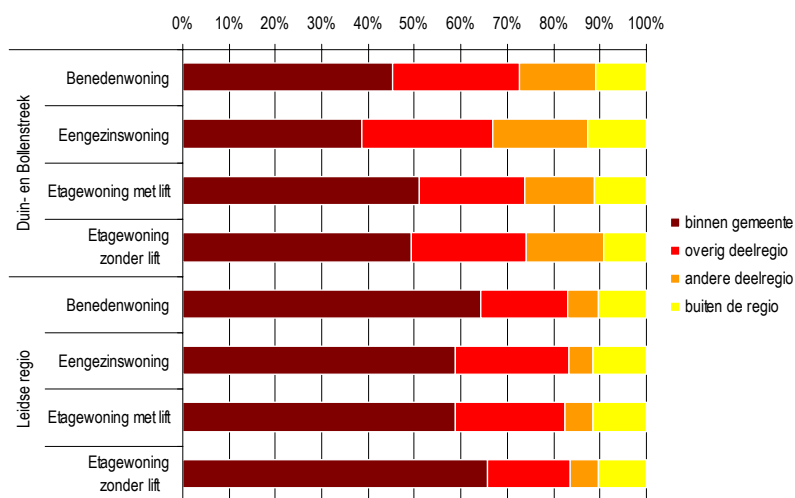
Wel wordt duidelijk dat het aandeel reacties van buiten de ‘eigen’ deelregio groter is geworden. Vooral in de Duin- en Bollenstreek is het aandeel reacties uit Leidse regio en van buiten Holland Rijnland toegenomen: van bijna 10% naar bijna 30%.

figuur 4-2 Reacties naar herkomst, 2003 – medio 2005 en vanaf medio 2006



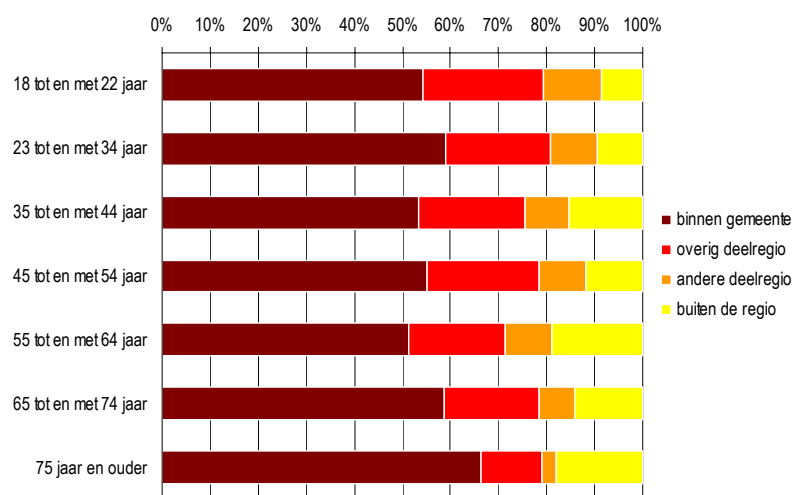
Dit beeld wordt bevestigd in figuur 4-3: ongeacht het type woning in de Duin- en Bollenstreek is het percentage reacties uit de Leidse regio groter dan het percentage reacties uit Duin- en Bollenstreek op woningen in de Leidse regio.

figuur 4-3 Reacties naar herkomst en woningtype per deelregio, evaluatiejaar



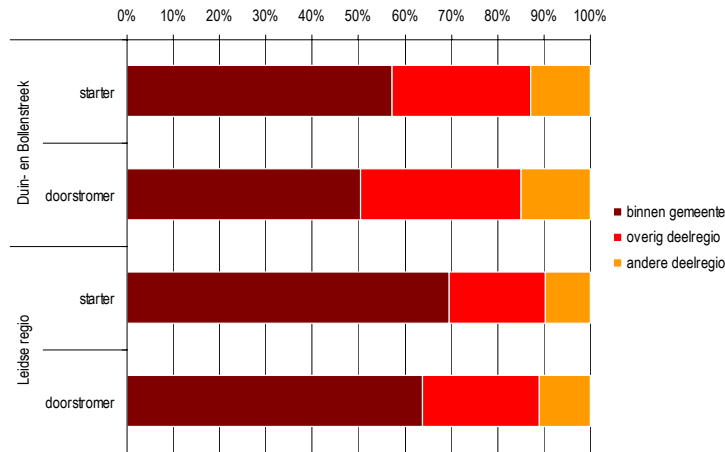
Wanneer onderscheid wordt gemaakt naar het type woningzoekende vallen twee dingen op. Ten eerste blijkt dat ouderen vaker op een woning binnen de eigen gemeente reageren dan jongere woningzoekenden (figuur 4-4). Dit is in lijn met onderzoek in andere regio's, waaruit blijkt dat de oudere woningzoekenden sterker gehecht zijn aan hun woonplaats dan jongeren. De verschillen zijn in Holland Rijnland echter niet erg groot.

figuur 4-4 Reacties naar herkomst en leeftijd, evaluatiejaar



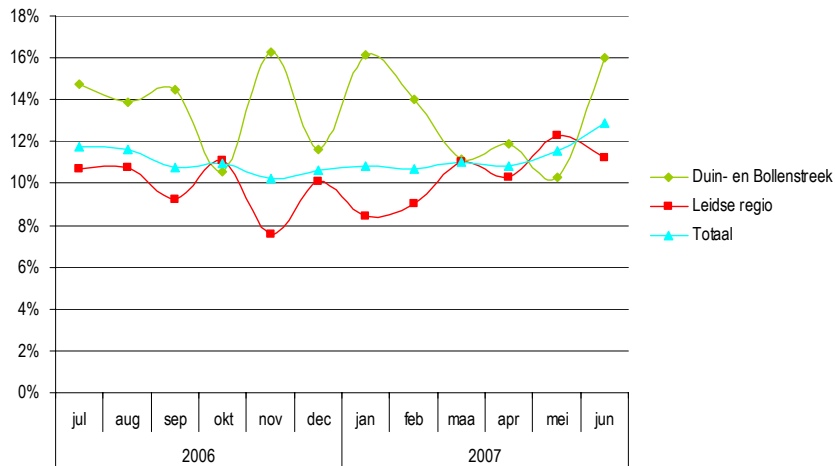
Ten tweede valt op dat starters uit beide regio's vaker op woningen in de eigen gemeente reageren dan doorstromers uit beide regio's (figuur 4-5). Het totale aandeel reacties tussen deelregio's is redelijk stabiel.

figuur 4-5 Reacties naar herkomst woningzoekende, doorstromer-starter, en deelregio van de woning, evaluatiejaar



Kijken we in beide deelregio's naar de ontwikkeling van het aandeel reacties uit de andere deelregio gedurende het evaluatiejaar, dan zien we een wisselend beeld. Van een duidelijk 'boeggolfeffect' is geen sprake. In 2007 lijkt het totale aandeel reacties van over de voormalige regiogrens iets toe te nemen.

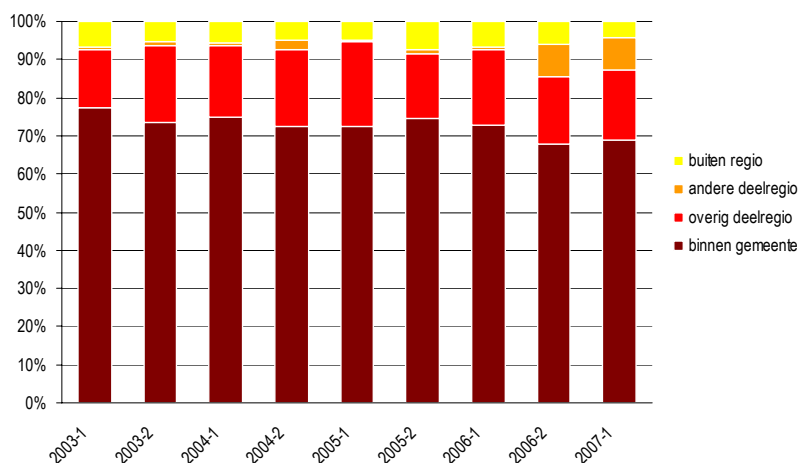
figuur 4-6 Ontwikkeling aandeel reacties uit andere deelregio, per deelregio woning



4.3 Toewijzingen

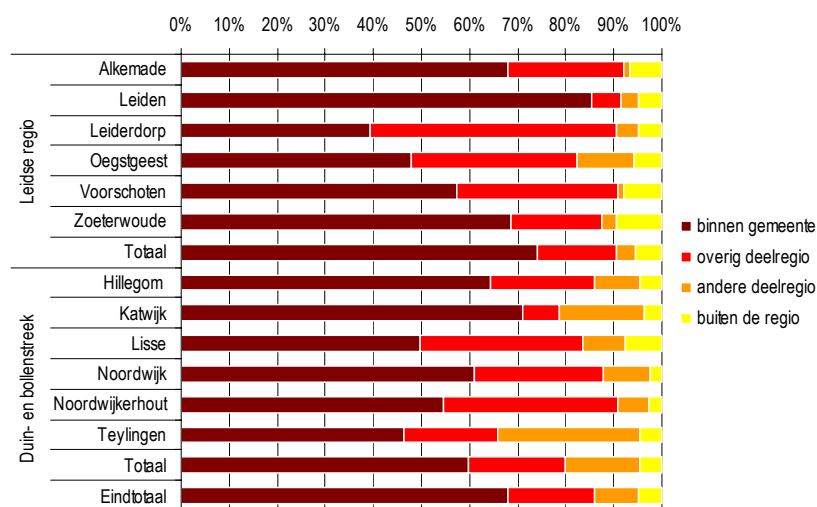
Zoals uit figuur 4-1 bleek, is het aandeel reacties uit de andere deelregio licht gestegen tijdens het evaluatiejaar. Hetzelfde geldt voor toewijzingen (figuur 4-7). In het evaluatiejaar zijn woningen vaker toegewezen aan woningzoekenden uit de andere deelregio dan het geval was in de jaren ervoor. Gelet op de toewijzingen is de woningmarkt in Holland Rijnland opener geworden, al is het effect beperkt.

figuur 4-7 Ontwikkeling toewijzingen naar herkomst



In de Leidse regio is het aandeel toewijzingen aan woningzoekenden binnen de gemeente iets hoger dan in de Duin- en Bollenstreek, zoals blijkt uit figuur 4-8. Dit lijkt vooral het gevolg van Leiden: 85% van de huurwoningen die in Leiden vrijkwamen is toegewezen aan woningzoekenden uit de gemeente zelf.

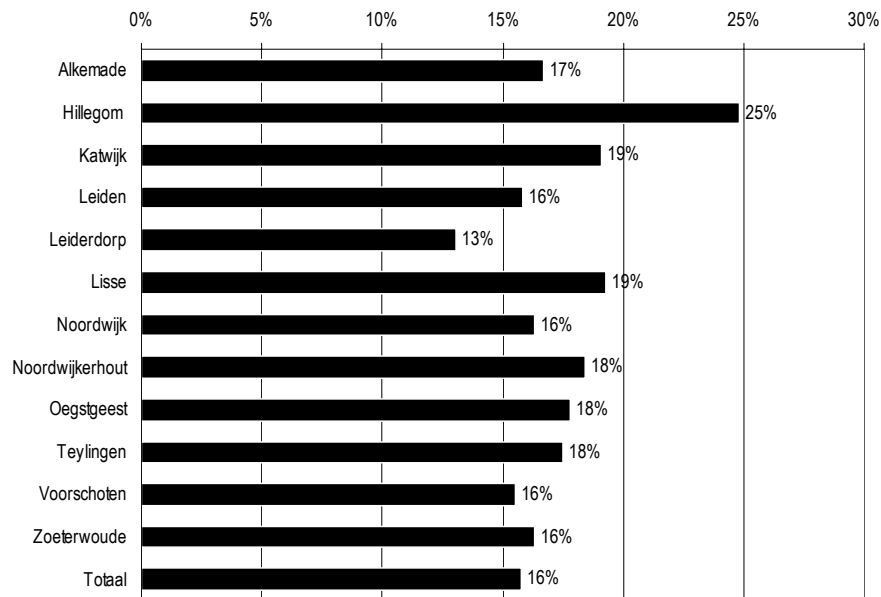
figuur 4-8 Toewijzingen naar herkomst per gemeente, evaluatiejaar



4.4 Slaagkansen en toewijzingsresultaat

Slaagkansen zijn gedefinieerd als het aantal geslaagde woningzoekenden gedeeld door het aantal actieve. In het evaluatiejaar bedroeg de gemiddelde slaagkans van actief woningzoekenden 16%. Per gemeente varieerde dit van 13% (Leiderdorp) tot 25% (Hillegom).

figuur 4-9 Slaagkansen naar herkomst woningzoekenden per gemeente, evaluatiejaar



In de onderstaande tabel is de ontwikkeling van het aantal toewijzingen per gemeente (herkomst) te zien. De cijfers over de Duin- en Bollenstreek in 2005 en 2006 zijn schattingen, omdat exacte cijfers over de toewijzingen per halfjaar ontbreken.

tabel 4-1 Ontwikkeling toewijzingsresultaat naar herkomst woningzoekenden per gemeente

	2003		2004		2005		2006		2007
	1	2	1	2	1	2	1	2	1
Alkemade	39	28	19	19	19	23	23	26	42
Hillegom	108	89	103	117	116	60	165	65	102
Katwijk	252	234	211	214	239	189	226	149	201
Leiden	507	463	509	524	569	601	604	538	771
Leiderdorp	46	82	62	103	84	82	68	53	67
Lisse	79	80	83	97	73	70	89	38	86
Noordwijk	73	61	72	69	89	30	79	28	95
Noordwijkerhout	33	36	51	46	46	36	51	23	54
Oegstgeest	29	32	17	37	28	23	61	31	58
Teylingen	98	97	97	137	102	71	3	73	103
Voorschoten	41	36	41	44	35	54	63	49	77
Zoeterwoude	23	47	17	16	45	32	16	15	24
buiten regio	98	71	75	74	73	63	55	79	87
onbekend						138	167		
Totaal	1426	1356	1357	1497	1518	1472	1670	1167	1767

tabel 4-2 Toewijzingsresultaat (excl. urgenten) en slaagkans per gemeente naar herkomst, evaluatiejaar

	<i>binnen gemeente</i>		<i>overig deelregio</i>		<i>andere deelregio</i>		<i>buiten de regio</i>	
	toew.res.	slaagkans	toew.res.	slaagkans	toew.res.	slaagkans	toew.res.	slaagkans
Alkemade	39	11%	18	3%	1	0%	5	2%
Hillegom	114	18%	39	6%	18	3%	9	2%
Katwijk	215	13%	23	4%	58	4%	13	2%
Leiden	664	9%	58	4%	30	3%	45	3%
Leiderdorp	50	7%	62	2%	5	1%	7	1%
Lisse	77	15%	57	5%	16	2%	11	3%
Noordwijk	48	8%	28	3%	10	1%	3	1%
Noordwijkerhout	30	8%	26	2%	4	1%	2	1%
Oegstgeest	52	15%	33	2%	13	2%	7	2%
Teylingen	99	13%	41	4%	65	4%	9	2%
Voorschoten	60	15%	39	3%	2	1%	10	3%
Zoeterwoude	16	11%	4	0%	1	1%	2	1%
Totaal	1464	11%	428	3%	223	3%	123	2%

In de bovenstaande tabel zijn de toewijzingsresultaten en de slaagkansen tijdens het evaluatiejaar nogmaals weergegeven, maar dan per gemeente waar de woning stond. Tevens is onderscheid gemaakt tussen de woningzoekenden die binnen hun gemeente zoeken en zij die vanuit andere delen van de regio, of daarbuiten, op woningen in deze gemeenten gereageerd hebben. In elke gemeente was de slaagkans van lokale woningzoekenden groter dan die van woningzoekenden van buiten de gemeente.

In de totale regio bedroeg de slaagkans van lokale woningzoekenden 11%, tegenover 3% voor woningzoekenden uit de rest van de regio en 2% voor woningzoekenden van buiten de regio. Bij de voorbereiding van de regionale huisvestingsverordening zijn deze cijfers ook berekend, over de periode 2001-2003. Destijds was de totale slaagkans voor lokale woningzoekenden 14%, voor de rest van de regio 4% en voor vestigers 3%. De slaagkansen zijn dus voor alle groepen iets achteruitgegaan – omdat er meer woningzoekenden actief zijn en het aanbod ongeveer gelijk is gebleven – maar de verhoudingen tussen lokale, regionale en buitenregionale woningzoekenden zijn niet veranderd.

5

Passend verhuren

5.1 Inleiding

Een groot verschil tussen de huidige huisvestingsverordening en de oude verordeningen is de afschaffing van de passendheidscriteria. Hierbij gaat het om de verhouding tussen huishoudengrootte en inkomen van de woningzoekende enerzijds, en omvang en huurprijscategorie van de toegewezen woning anderzijds. Voordeel van deze afschaffing is dat de keuzevrijheid van de woningzoekende wordt vergroot. Een mogelijk risico ervan is verdringing. Kort gezegd: zijn woningzoekenden massaal gaan reageren op grotere of goedkopere woningen, waar zij in de vorige systemen niet voor in aanmerking kwamen?

Omdat de passendheidscriteria met de invoering van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland zijn komen te vervallen, wordt in de figuren in dit hoofdstuk onderscheid gemaakt tussen de periode voor en de periode Woonzicht.nl. In hoeverre reageren woningzoekenden op woningen die bij hun inkomen en woninggrootte passen en in hoeverre worden de woningen 'passend' toegewezen?

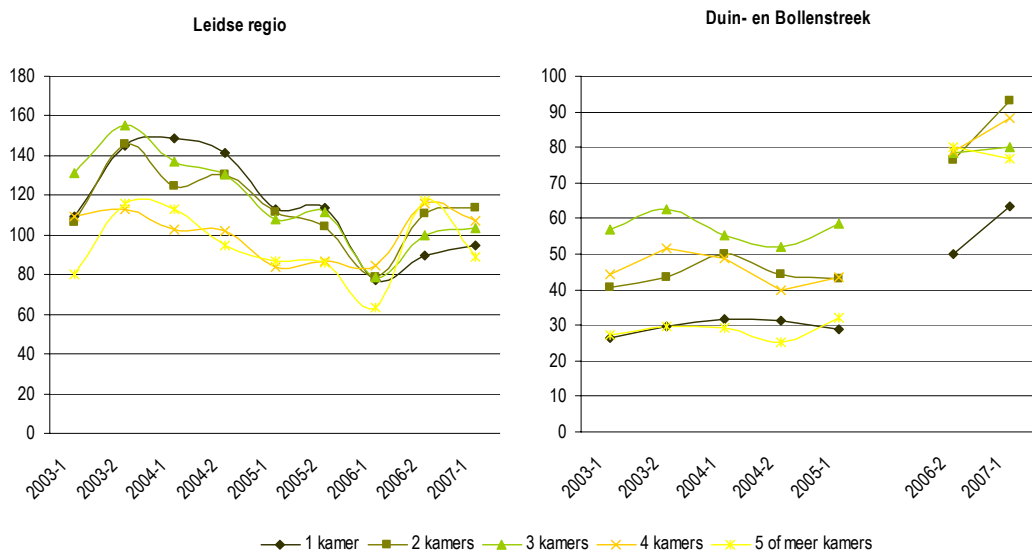
Naast de huur-inkomensnormen en woningbezettingsnormen kunnen ook de doelgroelabels als passendheidscriteria gezien worden. Ook doelgroelabels beperken de keuzevrijheid van woningzoekenden bij het reageren op woningen en veelal worden ze gebruikt om ervoor te zorgen dat doelgroepen een woning vinden die bij hun leefstijl past.

In Woonzicht.nl worden een starterslabel en een seniorenlabel gehanteerd. Het doel van deze labels was met name het waarborgen van de kansen van beide groepen. In dit hoofdstuk wordt onderzocht in hoeverre deze labels hebben bijgedragen aan de kansen van starters en senioren.

5.2 Woningbezetting

Bij de woningbezettingnormen gaat het om de verhouding tussen het aantal personen van een huishouden en het aantal kamers van de woning. De afschaffing van deze normen heeft als gevolg dat kleine huishoudens mogen reageren op grotere woningen dan voorheen. In figuur 5-1 is te zien dat met name in de Leidse regio het gemiddeld aantal reacties bij grotere woningen is toegenomen ten opzichte van de kleinere woningen.

figuur 5-1 Ontwikkeling gemiddeld aantal reacties per woning per regio, naar kamertal

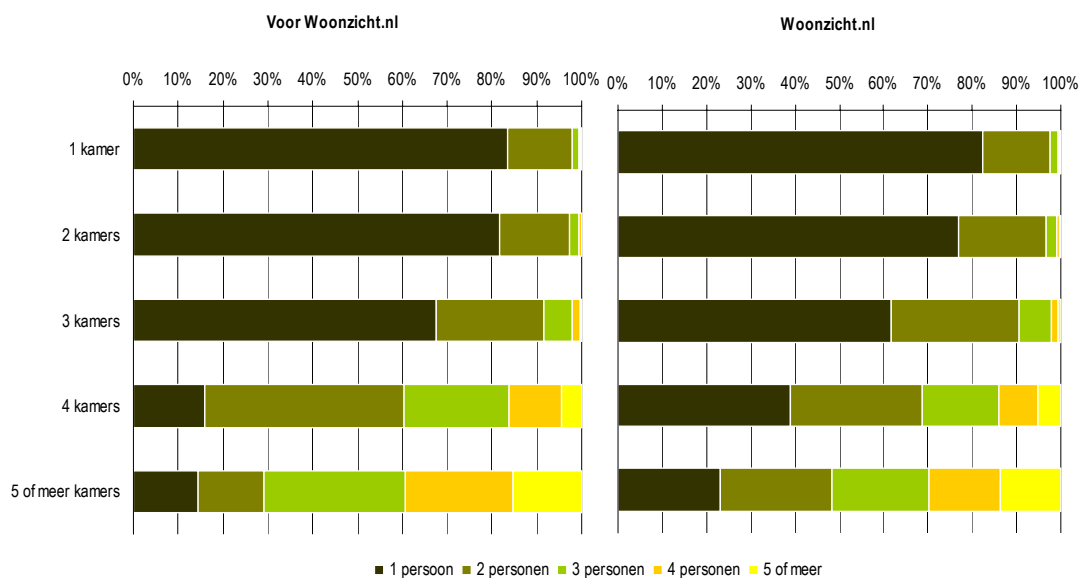


Wanneer we kijken naar de reacties (figuur 5-2) blijkt dat vrijwel alle reacties op een- en tweekamerwoningen afkomstig zijn van een- en tweepersoonshuishoudens. Dit is nauwelijks veranderd met het loslaten van de passendheidscriteria. Wel zijn op grotere woningen (4 kamers of meer) vaker kleine huishoudens gaan reageren.

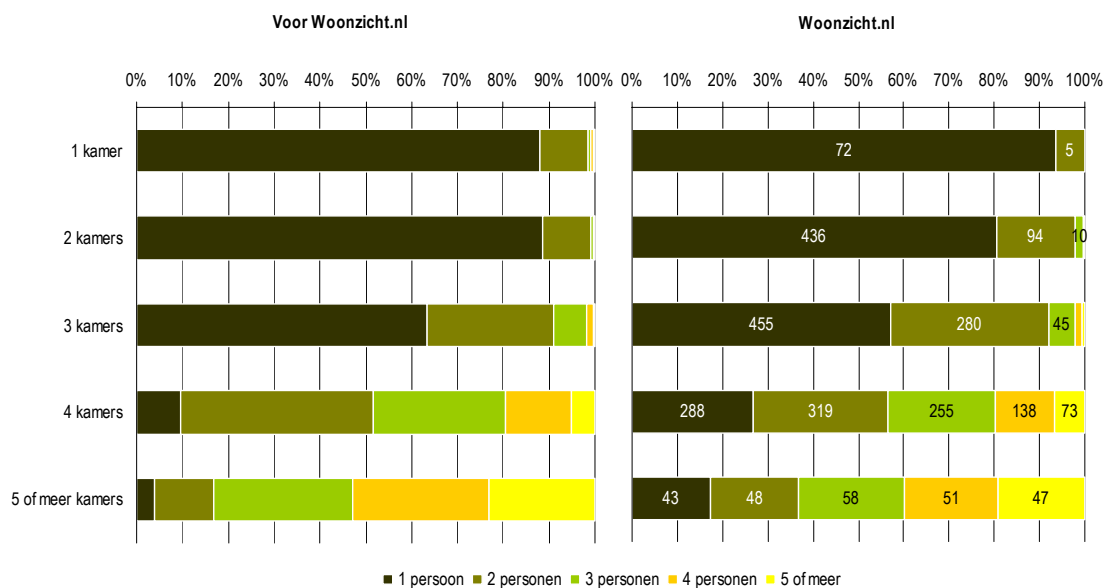
Voor de toewijzingen heeft dit uiteindelijk beperkte gevolgen, zoals te zien is in figuur 5-3. De meest in het oog springende verandering in toewijzingen is de toename van het aantal toewijzingen van woningen met 4 of meer kamers aan eenpersoonshuishoudens. Dit gaat ten koste van het aandeel toewijzingen aan huishoudens van 4 personen of meer. Voor de overige verschuivingen in beide figuren geldt dat ze slechts beperkt zijn.

Door de oogbaren bezien, is in beide figuren een beperkte verschuiving waar te nemen: op grotere woningen wordt vaker gereageerd door kleinere huishoudens. Dit gaat ten koste van het aandeel grotere huishoudens. Tegelijkertijd zijn grotere woningen vaker aan kleinere huishoudens toegewezen en dus minder vaak aan grotere huishoudens. Niettemin zijn de slaagkansen van grotere huishoudens niet achteruit gegaan ten opzichte van voorgaande jaren.

figuur 5-2 Reacties naar woningbezetting, 2003 – medio 2005 en vanaf medio 2006



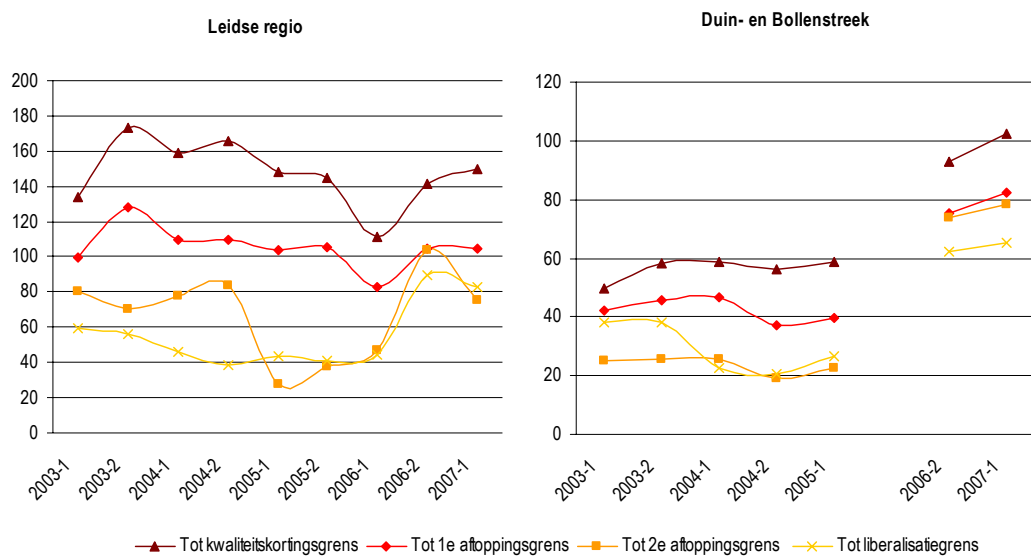
figuur 5-3 Toewijzingen naar woningbezetting, 2003 – medio 2005 en vanaf medio 2006



5.3 Huur-inkomen

Een tweede maat voor passendheid is de relatie tussen het inkomen van de bewoner(s) en de huurprijs van de woning. Ook hier kijken we eerst naar de gevolgen van het afschaffen van de huur-inkomensnormen voor het gemiddeld aantal reacties. Uit figuur 5-4 blijkt dat zowel bij goedkope woningen als bij dure woningen het gemiddeld aantal reacties in de Leidse regio relatief sterk is gestegen.

figuur 5-4 Ontwikkeling gemiddeld aantal reacties per woning per regio, naar huurklasse

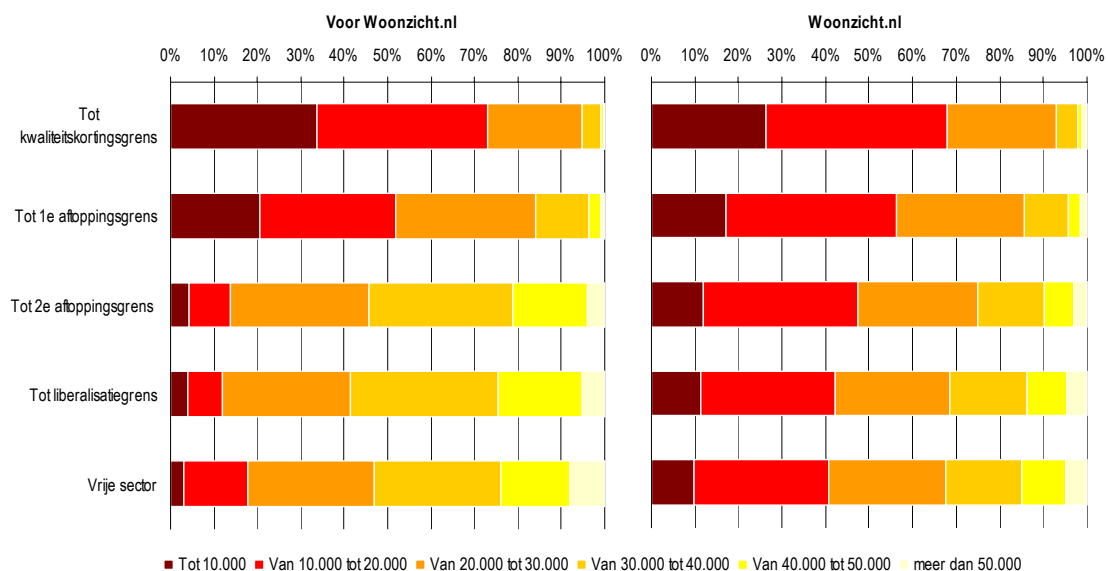


De relatie tussen huur en inkomen is afgebeeld in figuur 5-5 (reacties) en in figuur 5-6 (toewijzingen). Hierbij moet worden opgemerkt dat de gegevens over de inkomens van woningzoekenden die een woning toegewezen kregen, vanaf februari 2007 nauwkeuriger zijn geregistreerd dan daarvoor. Daarom is in figuur 5-7 en figuur 5-8 de verhouding tussen huurklasse en inkomen van toewijzingen vanaf februari 2007 nogmaals apart weergegeven.

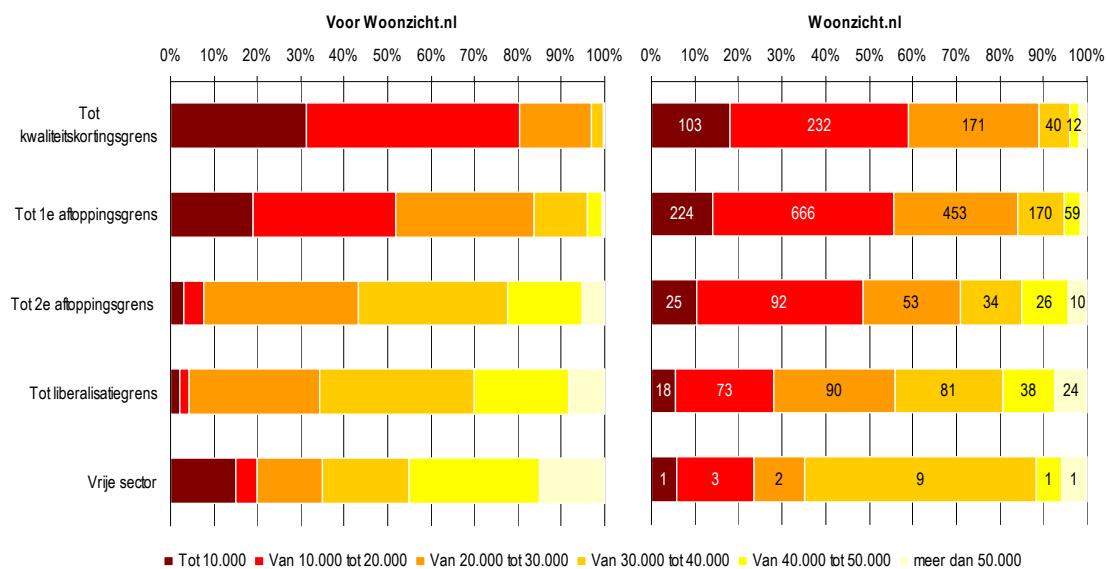
Tijdens het evaluatiejaar is op woningen vanaf de eerste aftoppingsgrens vaker gereageerd door woningzoekenden met een laag inkomen (tot €20.000) (figuur 5-7). Voor deze woningen geldt dat het aandeel reacties van woningzoekenden met een inkomen boven €30.000 behoorlijk is teruggelopen.

Een vergelijkbaar beeld is te zien in figuur 5-8 voor de toegewezen woningen. Woningen met een huurprijs boven de eerste aftoppingsgrens zijn na het loslaten van de passendheidcriteria vaker toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot €20.000. Verder valt op dat woningen tussen de kwaliteitskortingsgrens en tweede aftoppingsgrens in het evaluatiejaar aanmerkelijk minder vaak zijn toegewezen aan huishoudens met een inkomen hoger dan €20.000.

figuur 5-5 Reacties naar huurklasse en inkomen, 2003 – medio 2005 en vanaf medio 2006 (huurprijsklassen 2006)

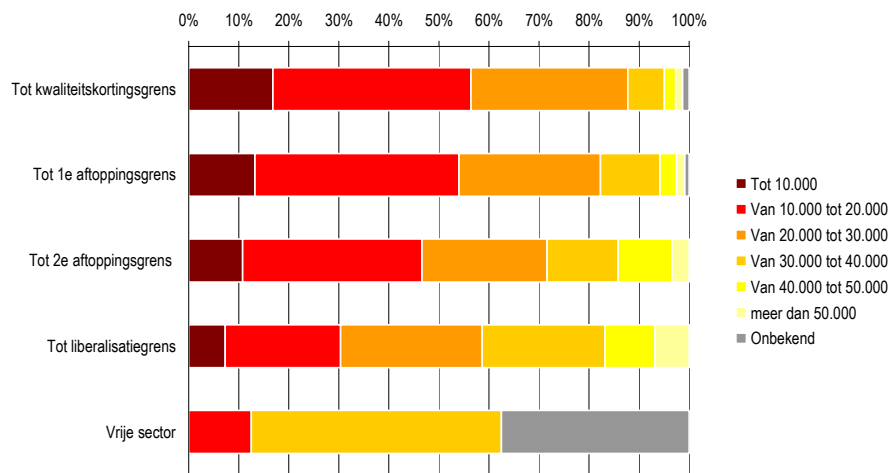


figuur 5-6 Toewijzingen naar huurklasse en inkomen, 2003 – medio 2005 en vanaf medio 2006 (huurprijsklassen 2006)

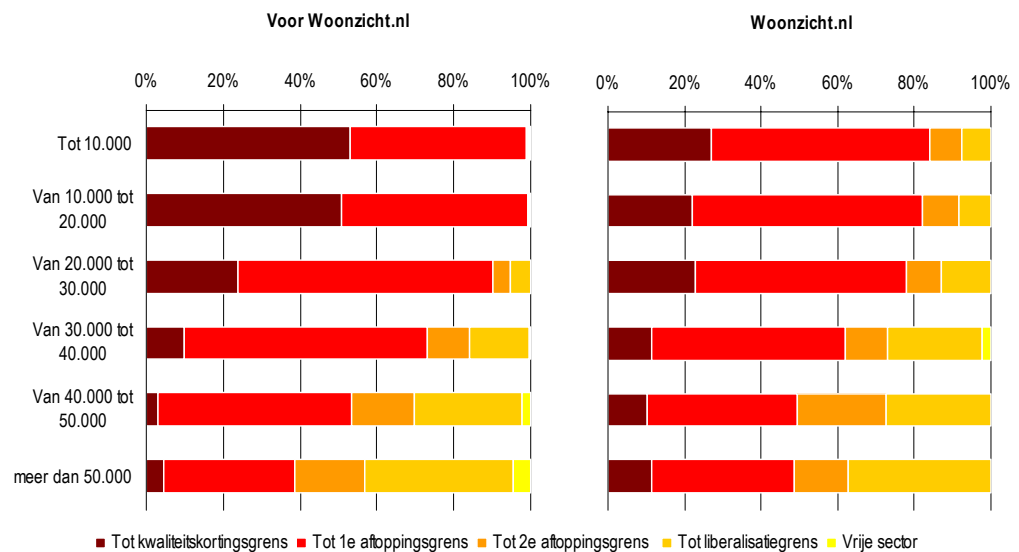


De precieze inkomencijfers, die gebruikt zijn in figuur 5-7, maken duidelijk dat ruim de helft van de woningen tot de eerste aftoppingsgrens wordt toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen tot €20.000 (vanaf februari 2007). Dit wordt ondersteund door figuur 5-8: ruim 80% van de huishoudens met een inkomen tot €20.000 krijgt een woning tot de eerste aftoppingsgrens toegewezen. Verder wordt duidelijk dat duurdere huizen vaker aan hogere inkomensgroepen worden toegewezen en dat hogere inkomensgroepen vaker een duurdere woning toegewezen krijgen dan lage inkomensgroepen, net als in de oude systemen.

figuur 5-7 Toewijzingen naar huurklasse en inkomen, vanaf februari 2007 (huurprijsklassen 2006)



figuur 5-8 Toewijzingen naar inkomen en huurklasse, , 2003 - medio 2005 en vanaf februari 2007 (huurprijsklassen 2006)



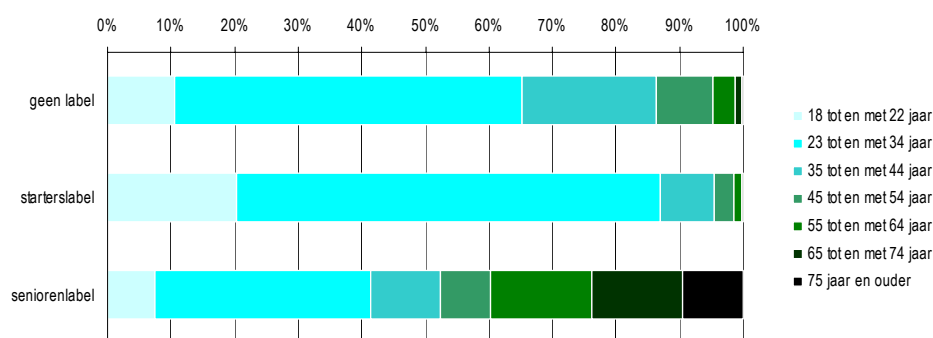
5.4 Doelgroeplabels

In de onderstaande figuren is de samenstelling van de reacties en de toewijzingen te zien naar leeftijdsklasse per doelgroeplabel. Opvallend is dat er een aanmerkelijk verschil is tussen de reacties en de toewijzingen.

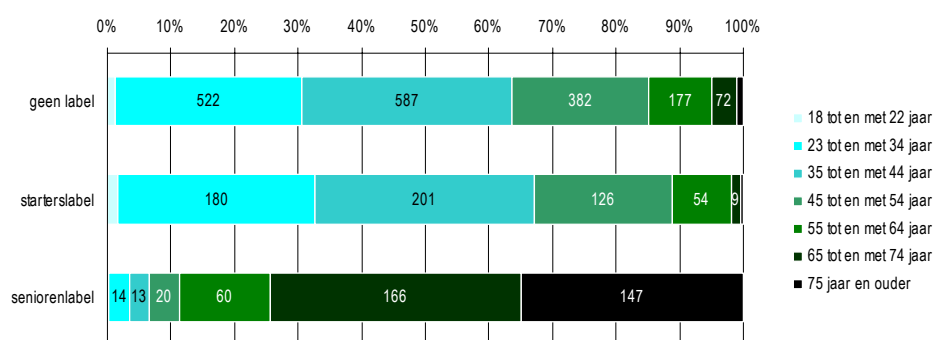
Starterslabel

Het verschil in samenstelling tussen reacties en toewijzingen is het meest extreem bij de starterswoningen. Meer dan 85% van de reacties op starterswoningen is afkomstig van woningzoekenden tot 35 jaar, terwijl tweederde van de voor starters gelabelde woningen aan woningzoekenden van boven de 35 jaar wordt verhuurd. Met het starterslabel worden dus relatief weinig jonge starters geholpen.

figuur 5-9 Reacties op aangeboden woningen naar label en leeftijd, evaluatiejaar



figuur 5-10 Toewijzingen van woningen naar label en leeftijd, evaluatiejaar

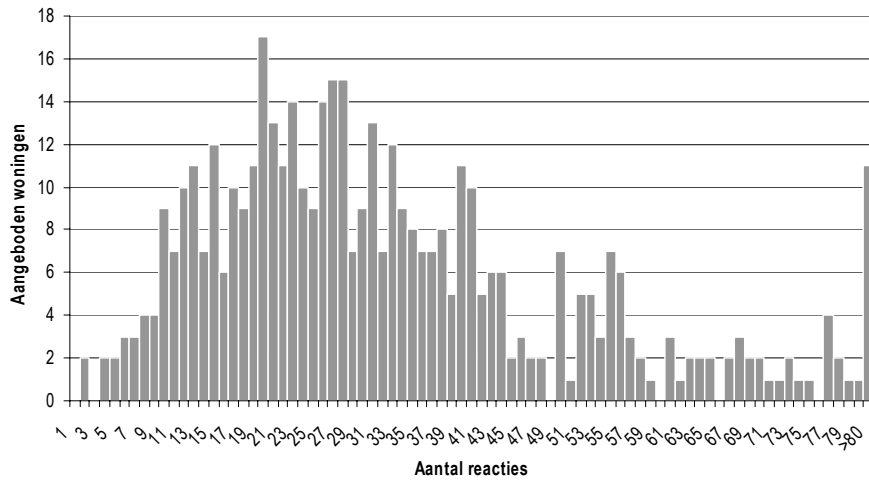


Seniorenlabel

Op woningen met het seniorenlabel wordt niet alleen gereageerd door 65-plussers maar ook door jongere woningzoekenden. Zij maken alleen een kans wanneer er geen senioren zijn die de gelabelde woning willen hebben. Een kwart van de voor 65-plussers gelabelde woningen is aan woningzoekenden onder de 65 jaar verhuurd, waarvan de helft aan de categorie van 55 tot 65 jaar.

Op seniorenwoningen wordt minder gereageerd dan op andere woningen. In de onderstaande figuur is te zien dat seniorenwoningen met minder dan 20 reacties geen uitzonderingen zijn. Hierdoor maken ook ouderen met een lage inschrijfwarde en zelfs jongere woningzoekenden kans op een ouderenwoning.

figuur 5-11 Spreiding aantal reacties op woningen met seniorenlabel



6

Wachttijden

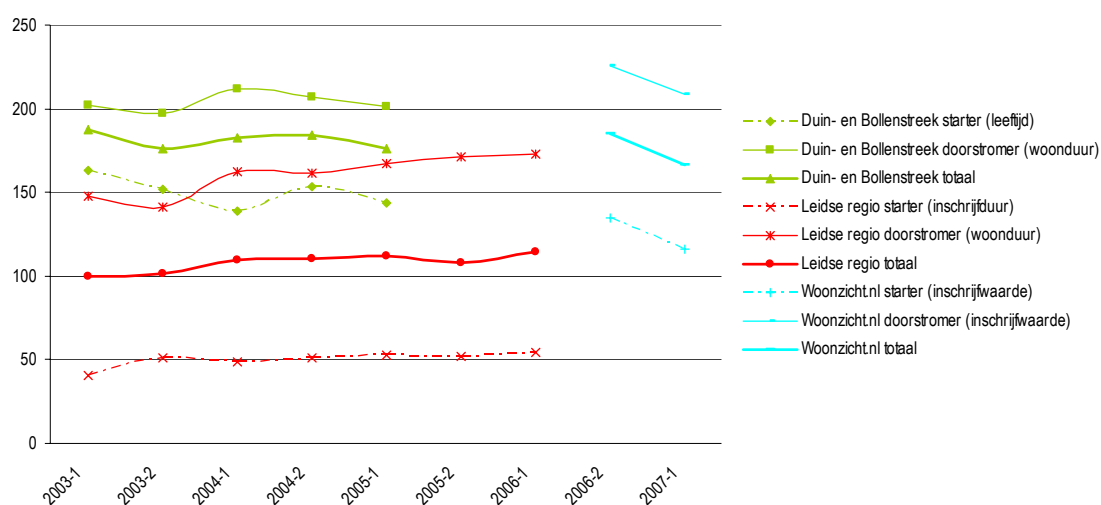
6.1 Inleiding

De belangrijkste vraag voor woningzoekenden is hoe lang zij moeten wachten voor een woning. Beleidsmakers willen graag weten of deze wachttijd is toegenomen of afgenomen. Deze vraag is niet zo eenvoudig te beantwoorden. Toch doen we in dit hoofdstuk een poging. Eerst vergelijken we de wachttijden in het evaluatiejaar met die in de voorgaande jaren. Vervolgens gaan we dieper in op hoe de wachttijd volgens de nieuwe huisvestingsverordening (inschrijfwaarde) is opgebouwd. Ten slotte richten we ons op de toekomst.

6.2 Appels en peren

In de onderstaande figuur zijn de verschillende 'wachttijden' voor starters en doorstromers (zie voor definities bijlage 9.2) in de oude systemen en het nieuwe systeem afgebeeld. In deze systemen golden verschillende criteria.

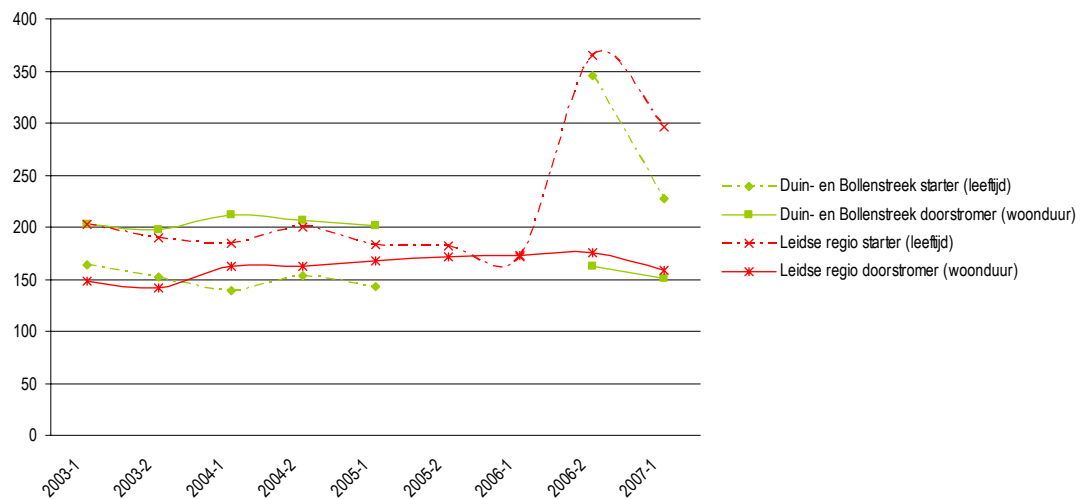
figuur 6-1 Ontwikkeling gemiddelde wachttijden in maanden per regio/systeem, naar woonsituatie



Het vergelijken van deze verschillende wachttijden (leeftijd, inschrijfduur, woonduur en inschrijfwaarde) is hetzelfde als het vergelijken van appels en peren. Daarom is hieronder geprobeerd de wachttijden meer vergelijkbaar te maken door in elk systeem uit te gaan van de gemiddelde leeftijd van starters en de woonduur van doorstromers.

We zien dan (in figuur 6-2) dat de gemiddelde woonduur van doorstromers relatief stabiel is gebleven in het evaluatiejaar maar dat de gemiddelde leeftijd van starters die een woning hebben gekregen, flink gestegen is. Dit lijkt weinig met een gestegen wachttijd voor starters te maken te hebben en meer met een veranderde samenstelling van de groep woningzoekenden die als starter ingeschreven staat: er staan nu meer oudere woningzoekenden als starter ingeschreven dan voorheen.

figuur 6-2 Ontwikkeling gemiddelde leeftijd/woonduur bij toewijzing per regio, naar woonsituatie



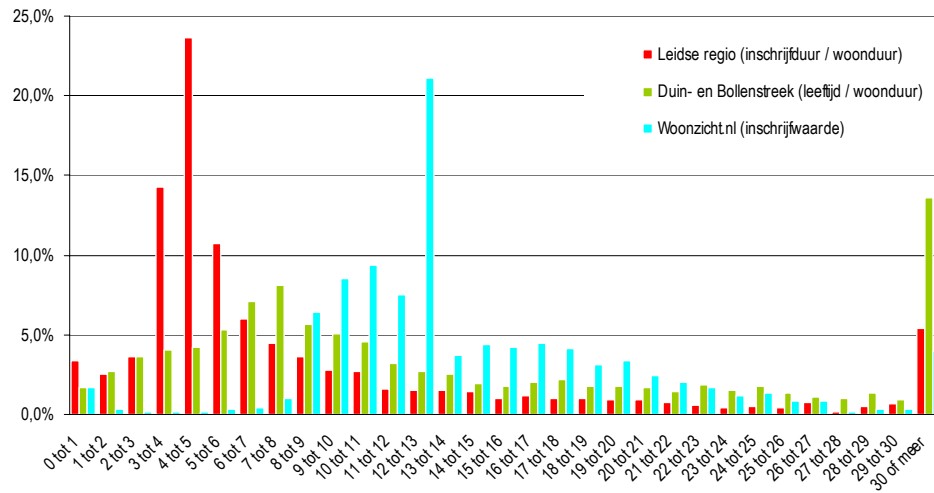
6.3 Spreiding van wachttijden

Interessanter dan de gemiddelde wachttijden is de spreiding ervan. Er zijn immers altijd woningzoekenden die geen haast hebben en daarmee de gemiddelden beïnvloeden én woningzoekenden die erin slagen om snel een woning te bemachtigen. In figuur 6-3 is deze spreiding per systeem te zien.

Bij de oude systemen van de Leidse regio en de Duin- en Bollenstreek zien we een bekend patroon: een snel oplopende helling met na de top een lange afdaling. Voor de top zien we woningzoekenden die relatief snel een woning hebben gevonden. Na de top vinden we woningzoekenden die niet zo'n haast hebben en/of erg kritisch zijn.

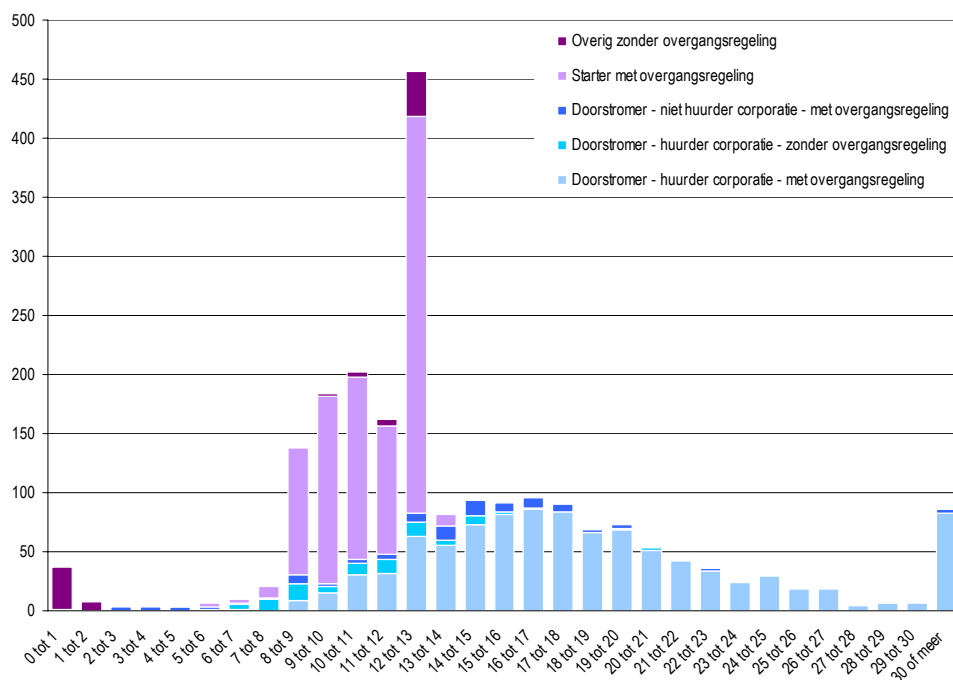
We zien dat in het evaluatiejaar heel weinig geslaagde woningzoekenden met een gering aantal maanden een woning hebben gevonden. Ook valt de tweetoppigheid van de spreiding op. De grootste pieken liggen bovendien veel later dan bij de oude systemen.

figuur 6-3 Spreiding wachttijden bij toewijzing in jaren per regio/systeem



In figuur 6-4 zien we waardoor de vorm van de spreiding wordt veroorzaakt, namelijk door de overgangsregeling. In de overgangsregeling werd onderscheid gemaakt tussen starters en doorstromers, waarbij starters maximaal 12 jaar extra inschrijfduur konden krijgen (zie bijlage 9.1). Dit maximum zien we terug in de onderstaande figuur. Doorstromers, die woonwaarde meekrijgen voor hun achter te laten woning, kunnen een hogere inschrijfwaarde hebben. Woningzoekenden die geen woonwaarde hebben en ook geen overgangsregeling, komen slechts sporadisch aan bod.

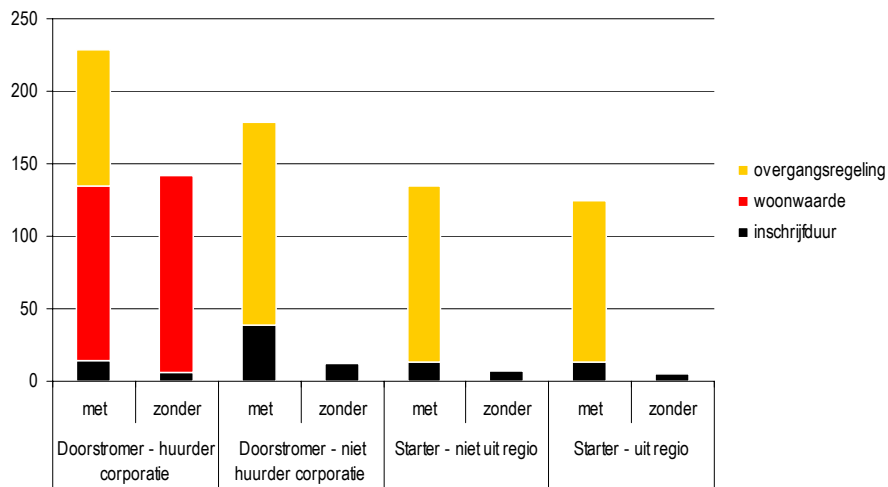
figuur 6-4 Spreiding inschrijfwaarden bij acceptatie in maanden in Woonzicht.nl



6.4 Opbouw van inschrijfwaarde

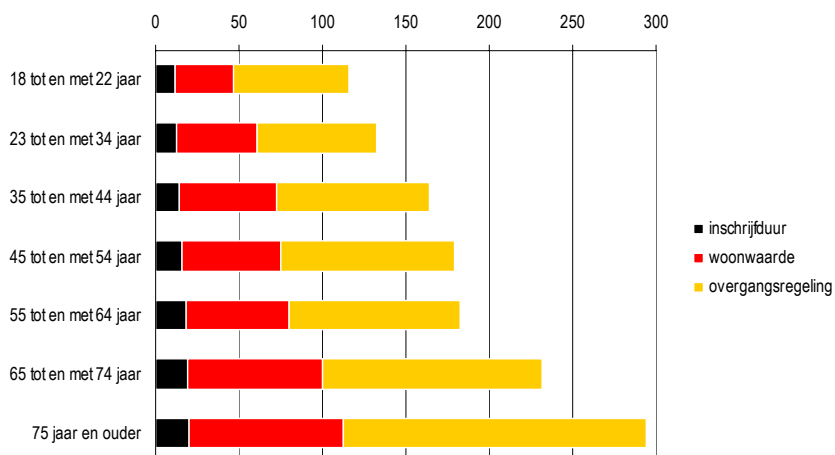
De inschrijfwaarde is mede afhankelijk van de vraag of woningzoekenden gebruik hebben gemaakt van de overgangsregeling. Bovendien geldt voor doorstromers dat de woonwaarde van hun huidige woning wordt opgeteld bij de inschrijftijd. In figuur 6-5 is voor de geslaagde woningzoekenden per categorie te zien hoe hun inschrijfwaarde was opgebouwd.

figuur 6-5 Gemiddelde inschrijfwaarde in maanden van geslaagde woningzoekenden per categorie, eerste halfjaar 2007 (excl. urgenten)



In figuur 6-6 zijn de gevolgen voor de positie van verschillende leeftijdsgroepen te zien. Oudere woningzoekenden zijn dubbel in het voordeel ten opzichte van jongere: zij hebben (gemiddeld) zowel een hogere woonwaarde als meer inschrijfmaanden op grond van de overgangsregeling.

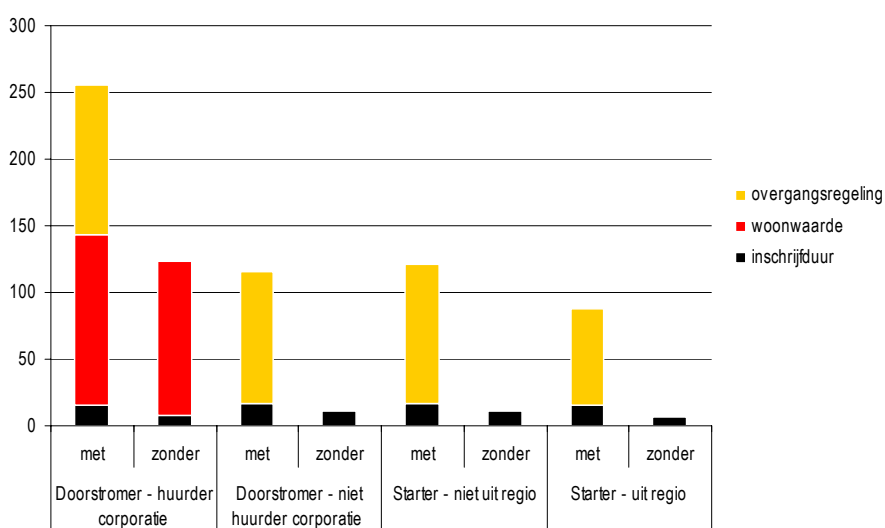
figuur 6-6 Gemiddelde inschrijfwaarde in maanden van geslaagde woningzoekenden per leeftijdsklasse, eerste halfjaar 2007 (excl. urgenten)



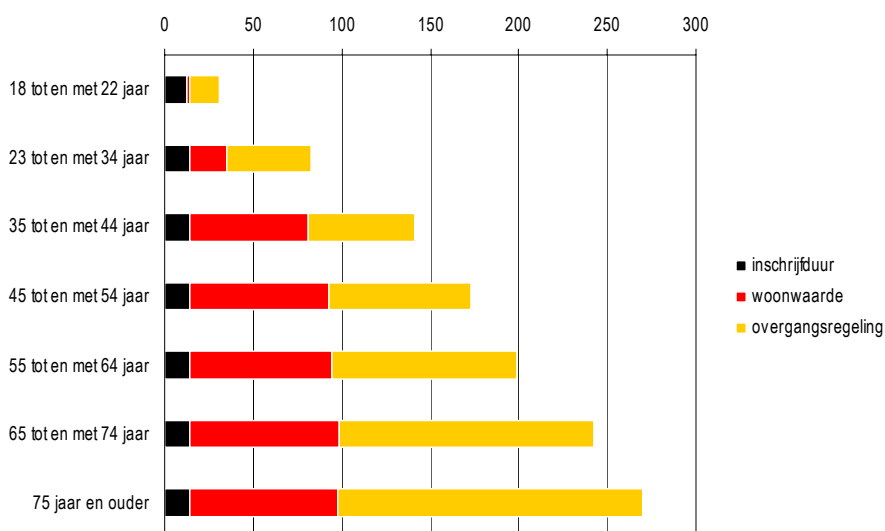
6.5 Nabije toekomst

Om de blik te kunnen richten op de toekomst kijken we naar de huidige woningzoekenden. Het hiervoor geschetste beeld geldt niet alleen voor de geslaagde woningzoekenden maar ook voor de woningzoekenden die op dit moment nog ingeschreven zijn. Van de woningzoekenden zonder overgangsregeling kunnen alleen de doorstromers die een corporatiewoning achterlaten concurreren met de woningzoekenden die wel gebruikmaken van de overgangsregeling.

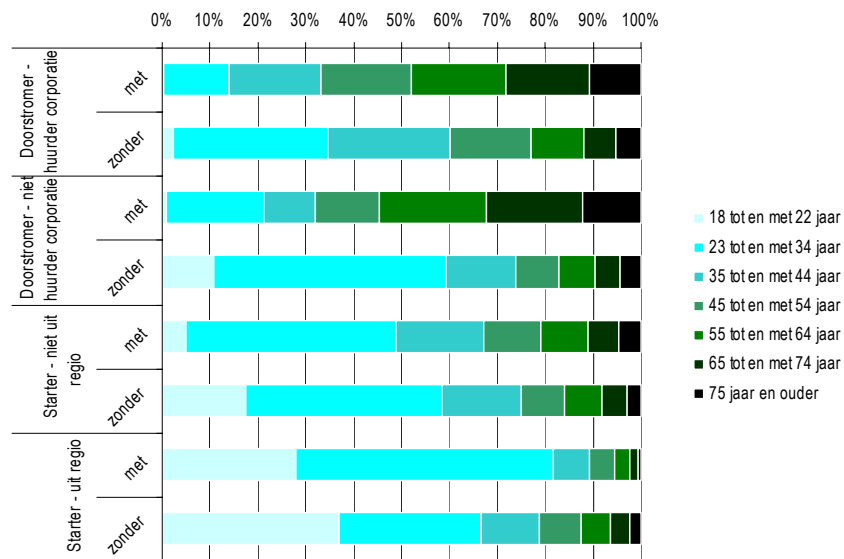
figuur 6-7 Gemiddelde inschrijfwaarde in maanden van ingeschreven woningzoekenden per categorie, juli 2007



figuur 6-8 Gemiddelde inschrijfwaarde in maanden van ingeschreven woningzoekenden per leeftijdsklasse, juli 2007



figuur 6-9 Ingeschreven woningzoekenden naar leeftijd en categorie, juli 2007



De relatief lage inschrijfwaarde van jongeren wordt ten eerste veroorzaakt door het feit dat zij ondervertegenwoordigd zijn in categorieën met een hoge gemiddelde inschrijfwaarde, zoals de doorstromers die huren van een van de regiocorporaties. Meer dan de helft van de woningzoekenden tot 35 jaar zijn starters uit de regio, terwijl in de oudere leeftijdsklassen meer dan de helft huurder is.

Daarnaast geldt dat jongeren *binnen* de meeste (kansrijke) categorieën gemiddeld een relatief lage inschrijfwaarde hebben (zie tabel 6-1). Bij de starters wordt dat veroorzaakt door de overgangsregeling, waarbij gold: hoe hoger de leeftijd, hoe meer inschrijfwaarde. Bij de doorstromers heeft dit te maken met een relatief lage woonduur en woonwaarde.

tabel 6-1 Gemiddelde inschrijfwaarde in maanden van ingeschreven woningzoekenden, naar leeftijd en categorie, juli 2007

	18-22	23-34	35-44	45-54	55-64	65-74	≥75
Doorstroomer - huurder corp. - met overgangsreg.	181	159	206	238	271	324	363
Doorstroomer - huurder corp. - zonder overgangsreg.	113	116	125	131	128	131	128
Doorstroomer - niet huurder - met overgangsreg.	44	52	83	108	132	154	168
Doorstroomer - niet huurder - zonder overgang.	10	12	13	11	9	11	7
Starter - niet uit regio - met overgangsregeling	45	99	135	154	155	156	156
Starter - niet uit regio - zonder overgangsregeling	10	11	11	10	11	11	11
Starter - uit regio - met overgangsregeling	42	92	137	156	156	156	156
Starter - uit regio - zonder overgangsregeling	7	6	6	6	6	6	6

7

Urgentieregeling

7.1 Inleiding⁷

Woningzoekenden die vanwege dringende omstandigheden snel willen verhuizen, kunnen een urgentieverklaring aanvragen. Deze verklaring wordt afgegeven onder strikte voorwaarden en alleen in acute probleemsituaties. Met deze verklaring krijgen woningzoekenden voorrang bij de toewijzing van woningen. Een urgentieverklaring wordt voor bepaalde tijd verleend en bevat vrijwel altijd een zoekprofiel. Dit laatste betekent dat in de urgentieverklaring is vastgelegd op welk type woning de woningzoekende voorrang krijgt bij toewijzing. Urgentieaanvragen worden behandeld door de Regionale Urgentiecommissie Woonruimteverdeling.

Urgentie kan in Holland Rijnland worden toegekend op vier gronden: medische gronden, psychosociale gronden, financiële problemen of bij echtscheidingen. Voor medische en psychosociale problemen geldt dat zij verbonden moeten zijn met de huidige woonruimte en dat aanpassingen van de woning niet afdoende zijn. Financiële urgenties worden alleen verleend indien de problemen buiten de eigen schuld veroorzaakt zijn. Om urgentie op basis van een echtscheiding te krijgen, is een aantal voorwaarden opgesteld. Zo moet samenwoning voor ten minste twee jaar bewezen zijn en moeten gedegen pogingen zijn gedaan de (echtelijke) woning te verkrijgen. Van minderjarige kinderen moet duidelijk zijn dat zij hun hoofdverblijf bij de aanvrager hebben. Bij echtscheiding kan slechts één van beide partijen urgent worden.

Voor al deze criteria geldt dat er sprake moet zijn van acute noodzaak en dat herhuisvesting leidt tot verlichting (of oplossing) van de problemen. Bovendien moet duidelijk zijn dat de woningzoekende zelf niet voor vervangende woonruimte kan zorgen en mag hij of zij slechts beperkt eigen vermogen hebben. De bedoeling van de strenge criteria is om zoveel mogelijk woningen op reguliere wijze toe te wijzen, om de wachttijden te beperken.

voetnoot

⁷ Delen van deze paragraaf zijn ontleend aan de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2005 en het jaarverslag van de Regionale Urgentiecommissie 2006.

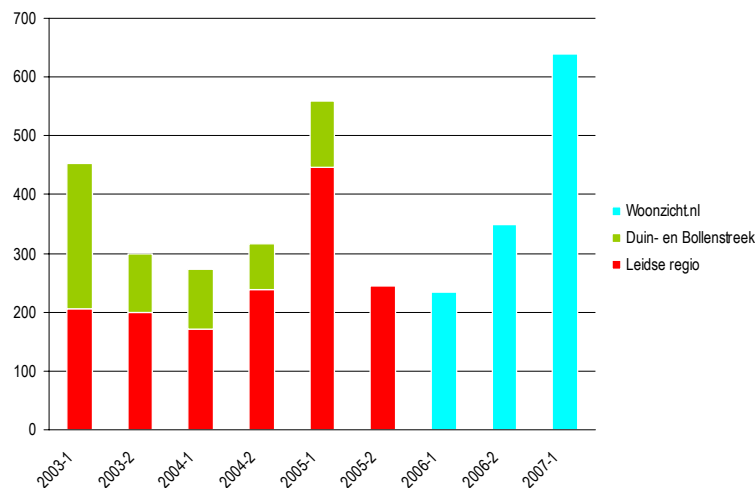
Bewoners kunnen in het kader van stadsvernieuwing ook urgentie krijgen. Stadsvernieuwingsurgentie wordt toegekend na een gemeentelijk sloopbesluit. Ook in geval van ingrijpende woningverbetering, waarna de bewoner niet zonder meer kan terugkeren in de woning, kan stadsvernieuwingsurgentie worden verleend.

In de praktijk maakt de urgentiecommissie vaak gebruik van onafhankelijk deskundigen, zoals de GGD. Indien de GGD eenduidig positief oordeelt, wordt een medische urgentie vrijwel altijd toegekend. Hetzelfde geldt wanneer de aanvrager een verhuiskostenvergoeding in het kader van de WMO is toegewezen. Een financiële urgentie wordt vrijwel altijd toegekend als de aanvrager door de gemeente een woonkostentoeslag met verhuisverplichting opgelegd krijgt.

7.2 Aanvragen en toekenningen

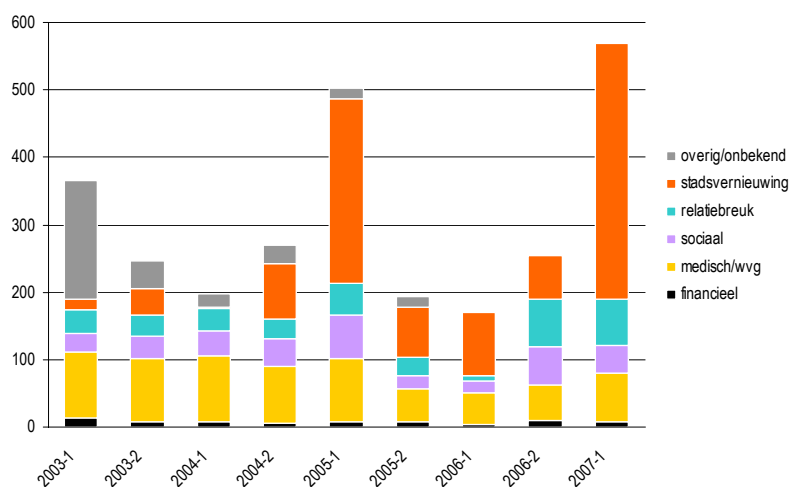
In totaal werden in het evaluatiejaar 987 urgentieverklaringen aangevraagd. In 442 van de gevallen ging het om stadsvernieuwingsurgentie, die in alle gevallen werd toegekend. De ontwikkeling van het aantal urgentieaanvragen is in figuur 7-1 weergegeven; hieruit blijkt dat tijdens het evaluatiejaar het aantal verzoeken aanzienlijk gestegen is. Deze stijgende lijn wordt bevestigd in het jaarverslag 2006 van de Regionale Urgentiecommissie. Overigens verdient het hoge aantal verzoeken in het eerste halfjaar van 2007 nuancering: in 358 van de 639 gevallen gaat het om stadsvernieuwingsurgenten, wat ongebruikelijk hoog is.

figuur 7-1 Ontwikkeling aantal urgentieaanvragen per regio (inclusief stadsvernieuwingsurgenten)



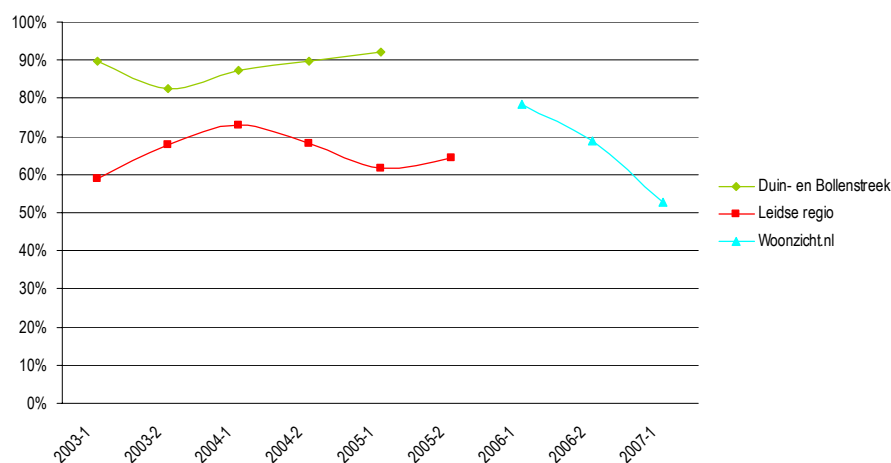
Uit figuur 7-2 blijkt hoezeer stadsvernieuwingsurgenten het beeld van de ontwikkeling van urgentieverlening bepalen. In het eerste halfjaar van 2005 en het eerste halfjaar van 2007 vormen zij de hoofdmoot van het aantal verleende urgenties. Wordt deze groep buiten beschouwing gelaten, dan blijkt dat het aantal toegekende urgenties in Holland Rijnland tijdens het evaluatiejaar is verdubbeld. De belangrijkste redenen voor urgentieverlening zijn medische of psychosociale gronden, en redenen in de relationele sfeer (vrijwel altijd echtscheidingen).

figuur 7-2 Ontwikkeling toegekende urgenties naar reden



Vanaf 2006 vertoont het percentage toekenningen van verzoeken om een urgentieverklaring juist een daling, zoals blijkt uit figuur 7-3.⁸ Het aandeel verleende urgentieverklaringen is bijna 50% in de eerste helft van 2007. Kennelijk is het moeilijker geworden om voor een urgentieverklaring in aanmerking te komen. Het ligt voor de hand te veronderstellen dat deze daling verband houdt met de nieuwe criteria voor urgentieverlening, zoals die zijn vastgelegd in de regionale huisvestingsverordening.

figuur 7-3 Ontwikkeling percentage toekenningen per regio (exclusief stadsvernieuwingurgenties)



voetnoot

⁸ Deze figuur is exclusief stadsvernieuwingurgenties: omdat deze verzoeken allemaal werden gehonoreerd vertekenen zij het beeld.

In totaal zijn in het evaluatiejaar ongeveer 650 woningen toegewezen met urgentie. De meeste woningen zijn toegewezen aan stadsvernieuwingsurgenten (222), op afstand gevolgd door urgenten op grond van relatiebeëindiging (117). Bijna 90 urgenten hadden een medische Wvg- of CIZ-indicatie en 80 urgenten moesten op psychosociale gronden verhuizen. De meeste urgenten zijn binnen zes maanden aan een nieuwe woning geholpen.

7.3 Afwijzingen

Vanaf 2006 is, met het aantal aanvragen, ook het aandeel afgewezen urgentieverzoeken toegenomen. Het jaarverslag 2006 van de Regionale Urgentiecommissie geeft een indruk van de redenen van afwijzing. In tabel 7-1 staan de redenen voor afwijzing. Belangrijkste reden voor de commissie was de constatering dat de aanvrager in staat werd geacht zelf te voorzien in nieuwe woonruimte. Ook een negatief advies van de GGD blijkt vaak reden om een urgentieverzoek niet in te willigen.

tabel 7-1 Afgewezen urgentieverzoeken naar grond in Holland Rijnland, 2006

<i>Afwijzingsgrond</i>	<i>Totaal</i>	<i>%</i>
Kan zelf voorzien in woonruimte	42	29%
Negatief advies GGD	32	22%
Niet regionaal gebonden	19	13%
Te veel eigen vermogen	14	10%
Geen acute noodzaak	11	8%
Urgentie is niet de oplossing	9	6%
Overig	16	11%
Totaal	143	100%

Bron: Jaarverslag 2006 Regionale Urgentiecommissie Holland Rijnland, bewerking RIGO

7.4 Stadsvernieuwingsurgenten

Stadsvernieuwingsurgenten vormen een categorie apart. Zij vragen niet zelf urgentie aan, vanwege een dringende omstandigheid, maar worden door hun verhuurder als urgent opgegeven, omdat hun woning wordt gesloopt. In het evaluatiejaar zijn 222 woningen aan stadsvernieuwingsurgenten toegewezen. Van 215 van hen kunnen we ook de herkomst traceren, zodat we weten welke verhuisstap zij hebben gemaakt.

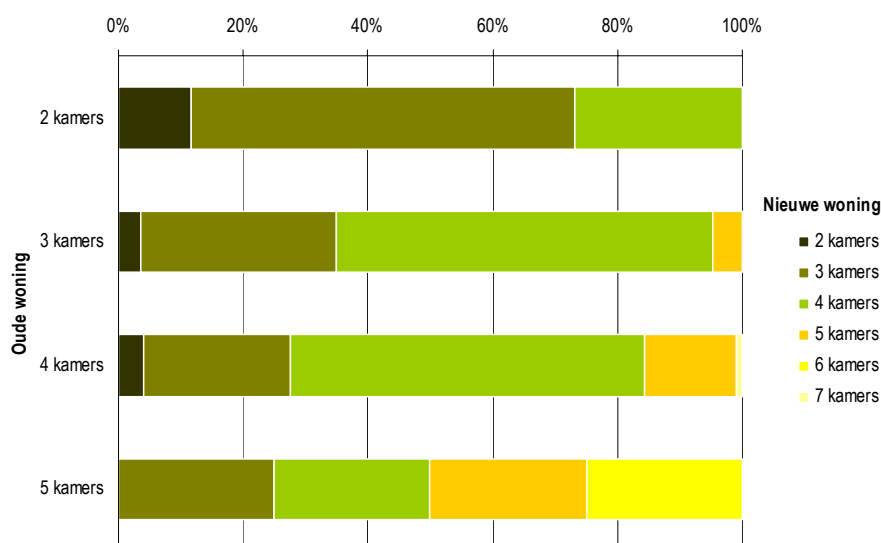
Bijna alle stadsvernieuwingsurgenten (87%) vonden binnen hun gemeente een nieuwe woning. Vaak kiezen zij er ook voor om binnen hun woonplaats of wijk te blijven. Dit geldt bijvoorbeeld voor stadsvernieuwingsurgenten uit Rijnsburg (7 van de 11), Noordwijkerhout (6 van de 8) en de Vlietwijk in Voorschoten (12 van de 14).

tabel 7-2 Toewijzingen aan stadsvernieuwingsurgenten uit Leiden, naar wijk (herkomst) en district (woning)

Wijk	De Kooi	Dobbewijk-Noord	Groen-oord	Haagweg-Noord	Haven-wijk-Zuid	Hoge Mors	Noorderkwartier
Binnenstad-Zuid	1	0	0	0	0	0	1
Binnenstad-Noord	0	0	0	3	1	6	1
Stationsdistrict	0	0	0	0	0	0	1
Leiden-Noord	5	0	6	2	0	2	21
Roodenburgerdistrict	0	0	1	5	2	4	3
Bos- en Gasthuisdistrict	1	0	1	9	0	17	2
Morsdistrict	1	0	0	2	0	16	2
Merenwijkdistrict	2	0	1	0	0	1	5
Stevenshofdistrict	0	1	0	3	0	4	0
Totaal Leiden	10	1	9	24	3	50	36
Totaal elders	0	0	0	5	2	11	1
Totaal	10	1	9	29	5	61	37

De meeste stadsvernieuwingsurgenten komen uiteraard uit de herstructureringswijken van Leiden. In het evaluatiejaar accepteerden 152 van hen een nieuwe woning, waarvan 87,5% binnen de gemeente Leiden. Ook hier zien we dat veel stadsvernieuwingsurgenten dicht bij hun oude huis blijven. Zo verhuizen de meeste urgenten uit de herstructureringswijken in Leiden-Noord (De Kooi, Groenoord en Noorderkwartier) binnen Leiden-Noord.

figuur 7-4 Toewijzingen aan stadsvernieuwingsurgenten naar aantal kamers oude en nieuwe woning, evaluatiejaar



Uit deze figuur blijkt dat bijna de helft (44%) van de stadsvernieuwingsurgenten met een kleine woning (2 of 3 kamers) er in slaagt een woning te vinden met een of twee extra kamers; 41% houdt hetzelfde aantal kamers en 15% gaat er qua kamertal op achteruit.

tabel 7-3 Toewijzingen aan stadsvernieuwingsurgenten naar woningtype en kameraantal, evaluatiejaar

Nieuwe woning	Oude woning	Appartement		Eengezinswoning		Totaal
		2 of 3	4 of 5	2 of 3	4 of 5	
Appartement	2 of 3	44	21	3	5	73
	4 of 5	41	39			80
Eengezinswoning	2 of 3	1	1		2	4
	4 of 5	8	25	12	11	56
	6 of 7				2	2
Totaal		94	86	15	20	215

8

Verhuisketens

8.1 Inleiding

Het doorbreken van de stagnatie in de sociale huursector is een belangrijke reden geweest om over te gaan op het nieuwe volgordecriterium inschrijfwaarde, waarin de woonwaarde van de achter te laten woning een grote rol speelt. De grote vraag is of dit criterium in de praktijk daadwerkelijk leidt tot meer verhuizingen en dus een groter woningaanbod.

Als gevolg van de woonwaarde hebben doorstromers die een woning huren van een deelnemende corporatie een voordeel ten opzichte van anderen. Deze doorstromers laten een woning achter die opnieuw verhuurd kan worden. Zodoende komt een verhuisketen op gang. In dit hoofdstuk worden deze verhuisketens in beeld gebracht. Hoeveel van deze ketens zijn in het evaluatiejaar gevormd en uit hoeveel schakels bestonden ze?

8.2 Verhuisketens ontrafeld

In het evaluatiejaar zijn 3285 woningen aangeboden en 2809 woningen toegewezen. De helft is toegewezen aan doorstromers die één of meer corporatiewoningen leeg achterlieten. Hierdoor kwamen 886 woningen vrij die opnieuw werden aangeboden, waarvan 739 inmiddels weer zijn toegewezen.

In tabel 8-1 zijn het aanbod en de toewijzingen in het evaluatiejaar uitgesplitst naar de schakels in de verhuisketens. Wanneer een woning in schakel 1 is toegewezen aan een doorstromer die huurder van een corporatie uit de regio is, dan laat deze een woning achter die opnieuw aangeboden kan worden via Woonzicht.nl. In de tabel is te zien dat de 1043 toewijzingen aan doorstromers in schakel 1 inmiddels een aanbod van 651 woningen in schakel 2 hebben gegenereerd.

Een groot deel van deze woningen is inmiddels al toegewezen, waarvan 284 aan doorstromers die van een van de corporaties huren. Hierdoor konden opnieuw 182 woningen worden aangeboden (schakel 3). Op deze wijze kunnen we de verhuisketens blijven volgen, totdat geen enkele woning meer is toegewezen aan een doorstromer die huurder is van een corporatie. Dat is bij de twee langste verhuisketens

die tot nu toe via Woonzicht.nl zijn gevormd in schakel 6: nadat vijf doorstromers van plek zijn verschoven zijn er starters uit de regio aan de beurt gekomen. Wanneer deze starters al in de eerste schakel waren geholpen, dan waren de vijf doorstromers nog woningzoekend geweest.

tabel 8-1 Aanbod en toewijzingen per schakel van de verhuisketen naar categorie woningzoekende

	Schakel	1	2	3	4	5	6	Totaal
Aanbod		2399	651	182	43	8	2	3285
Waarvan toegewezen, aan:		2070	551	148	33	5	2	2809
Doorstromer - huurder corporatie		1043	284	65	12	3	0	1407
Doorstromer - niet huurder corporatie		118	25	5	5	0	0	153
Starter - uit regio		789	208	73	15	2	2	1089
Starter - niet uit regio		107	29	3	0	0	0	139
Onbekend		13	5	2	1	0	0	21

Van de verhuisketens die (binnen het regionale systeem) geëindigd zijn, omdat een woningzoekende uit een andere categorie de woning heeft gekregen, zijn veruit de meeste (1089) geëindigd met een starter uit de regio Holland Rijnland. In 139 gevallen werd een woning aan woningzoekenden van buiten de regio verhuurd en in 153 gevallen aan een woningzoekende die geen sociale huurwoning achterlaat.

Overigens kunnen de toewijzingen in het evaluatiejaar nog tot veel langere verhuisketens leiden. Een groot deel van de woningen die vrij zijn gekomen door de toewijzingen aan doorstromers is immers nog niet aangeboden en/of toegewezen.

Een deel van het verschil tussen de 1407 toewijzingen aan huurders van corporaties uit de regio en de 886 aangeboden woningen die als gevolg van doorstroming vrijgekomen zijn, kan verklaard worden door toewijzingen aan stadsvernieuwingsurgente. Deze toewijzingen leiden niet tot nieuw aanbod, omdat de woningen die deze groep achterlaat worden gesloopt. In totaal zijn 222 woningen toegewezen aan stadsvernieuwingsurgente, waarvan 215 te boek stonden als huurders van corporaties. Woningmarkttechnisch gezien moeten deze als starters worden beschouwd, omdat zij geen woning achterlaten die door iemand anders betrokken kan worden.

8.3 Meer aanbod door doorstroming

Het is moeilijk om na één jaar een waardering te geven aan de resultaten van Woonzicht.nl op het gebied van doorstroming. Vooral omdat er geen vergelijkingsmateriaal is met het verleden of andere regio's: pas sinds medio 2006 wordt geregistreerd welke woning een woningzoekende achterlaat. Daarbij is ook onduidelijk in hoeverre de lengte van de verhuisketens nog zal toenemen (zie tabel 8-2).

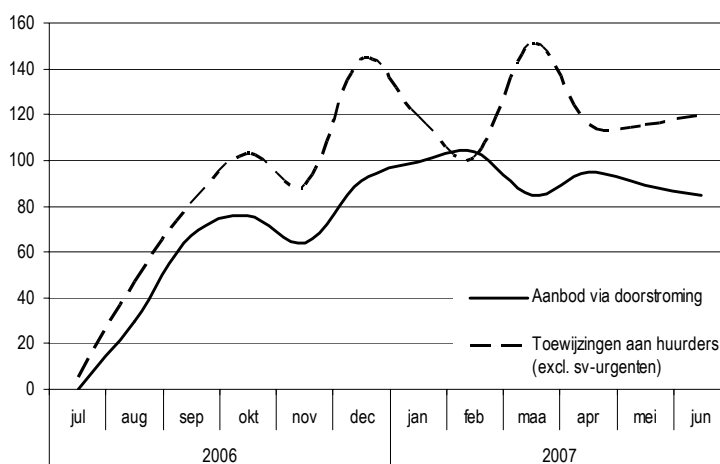
tabel 8-2 Toewijzingen per schakel in de verhuisketen, per maand

Schakel		1	2	3	4	5	6
2006	juli	16					
	augustus	105					
	september	161	8				
	oktober	224	38	1			
	november	154	45	5			
	december	208	64	9			
2007	januari	215	64	25	6		
	februari	190	60	13	5	1	
	maart	235	69	24	5	1	
	april	196	62	21	7	1	1
	mei	167	75	27	3	2	1
	juni	199	66	23	7		

Als we kijken naar het woningaanbod dat als gevolg van doorstroming via Woonzicht.nl is vrijgekomen en we volgen de ontwikkeling daarvan (figuur 8-1), dan zien we dat het aanbod via doorstroming in het begin sterk is toegenomen⁹, rond de jaarwisseling boven de 100 woningen per maand is uitgekomen en daarna wat is afgezakt.

Als we deze ontwikkeling afzetten tegen het aantal toewijzingen aan huurders van corporatiewoningen uit de regio (excl. stadsvernieuwingsurgente), dan zien we een duidelijke relatie tussen het toewijzen van woningen aan doorstromers en het aanbod dat dit genereert. Toewijzingen aan huurders van corporatiewoningen leiden met enige vertraging tot nieuw aanbod.

figuur 8-1 Ontwikkeling aanbod via doorstroming, afgezet tegen het % toewijzingen aan huurders



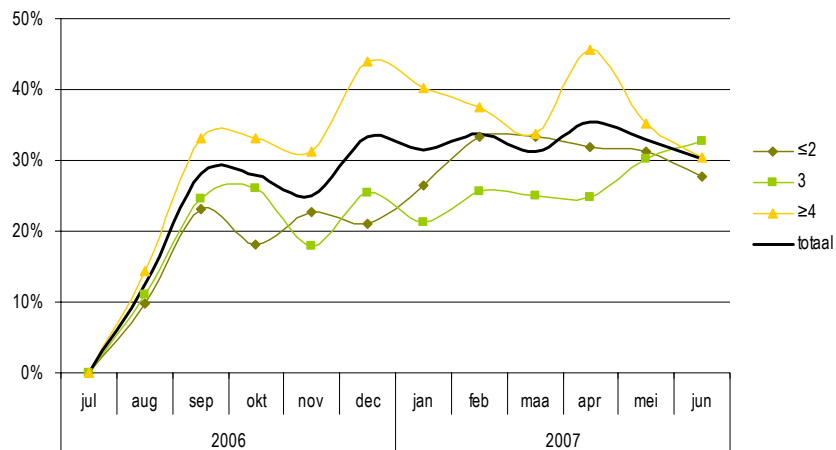
voetnoot

- ⁹ Het aanbod als gevolg van doorstroming via Woonzicht.nl begint op 0%, omdat Woonzicht.nl daarvoor nog niet bestond en dus ook geen aanbod kon genereren.

8.4 Vrijkomende woningen

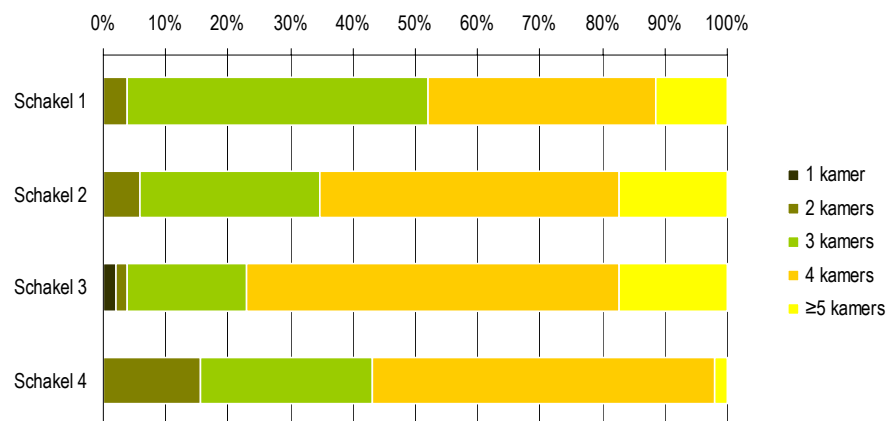
Naast het aantal is ook de aard van de woningen die zijn vrijgekomen als gevolg van doorstroming binnen het systeem interessant. Vooral van het aanbod aan grote woningen in het evaluatiejaar was een groot deel het gevolg van doorstroming. Dit duidt erop dat dankzij de toekenning van een hoge woonwaarde aan deze woningen meer grote woningen vrijgekomen zijn.

figuur 8-2 Aandeel aanbod dat vrijkomt door doorstroming via Woonzicht.nl, naar kamertal



Als we kijken naar de langste verhuisketens die in het evaluatiejaar gevormd zijn (52 ketens met vier of meer schakels) en we per schakel het woningaanbod bekijken, dan zien we ook dat vooral grote woningen vrijkomen. In de tweede en derde schakel bestond bovendien de helft van het aanbod uit eengezinswoningen. Qua locatie neemt het percentage woningen dat in Leiden staat toe van 21% in de eerste schakel tot 57% in de vierde schakel.

figuur 8-3 Vrijgekomen aanbod door verhuisketens met vier of meer schakels, naar kamertal



Bijlage: overgangsregeling en definities

Overgangsregeling

- a. voor ingeschreven woningzoekenden die niet woonachtig zijn in een zelfstandige woonruimte in de regio Holland Rijnland (starters) wordt de inschrijftijd bepaald op de leeftijd van de woningzoekende verminderd met 18 jaar en met een maximum van 7 jaar, uitgedrukt in dagen;
- b. aan de woningzoekende omschreven onder a, wordt voor iedere dag boven de leeftijd van 25 jaar extra inschrijftijd toegekend van een dag vermenigvuldigd met de factor 0,25, met een maximum van 5 jaar, uitgedrukt in afgeronde, hele dagen;
- c. voor ingeschreven woningzoekenden die woonachtig zijn in een woonruimte in de regio Holland Rijnland die beschikbaar komt voor verhuur of koop (doorstromers) wordt de inschrijftijd vastgesteld op het aantal jaren dat de woningzoekende woonachtig is in die woning indien de woontijd zeven jaar of minder bedraagt, uitgedrukt in dagen. Indien de woontijd meer dan zeven jaar bedraagt wordt de inschrijftijd vastgesteld op zeven jaar, vermeerderd met het aantal jaren woontijd van acht of meer gedeeld door vier, uitgedrukt in dagen;
- d. een huurder van één van de deelnemende corporaties die 60 jaar of ouder is én waarvan na berekening van de woonwaarde blijkt dat de woontijd groter is dan de woonwaarde, krijgt de woontijd in tijd als woonwaarde toegekend;
- e. de overgangsregeling geldt uitsluitend voor woningzoekenden waarvoor geldt dat de woningzoekende een regionaal gebondene is, dan wel voor de inwerkingsperiode was ingeschreven als woningzoekende.

Definitie starters en doorstromers

Starters: ingeschreven woningzoekenden die niet woonachtig zijn in een zelfstandige woonruimte in de regio Holland Rijnland. Binnen deze groep wordt onderscheid gemaakt tussen starters die *wel* in de regio wonen maar *niet* in zelfstandige woonruimte wonen en starters die *niet* in de regio wonen en al of niet in zelfstandige woonruimte wonen.

Doorstromers: ingeschreven woningzoekenden die woonachtig zijn in een zelfstandige woonruimte in de regio Holland Rijnland. Binnen deze groep wordt onderscheid gemaakt tussen doorstromers die na verhuizing een huurwoning van een van de deelnemende corporaties achterlaten en doorstromers die dat niet doen, bijvoorbeeld omdat zij van een particuliere verhuurder huren of een koopwoning hebben. Deze laatste groep wordt bij inschrijving na afloop van de inschrijftermijn voor de overgangsregeling beschouwd als starter uit de regio.