

Evaluatie herziening woonruimteverdeling

De voornaamste uitkomsten op een rij

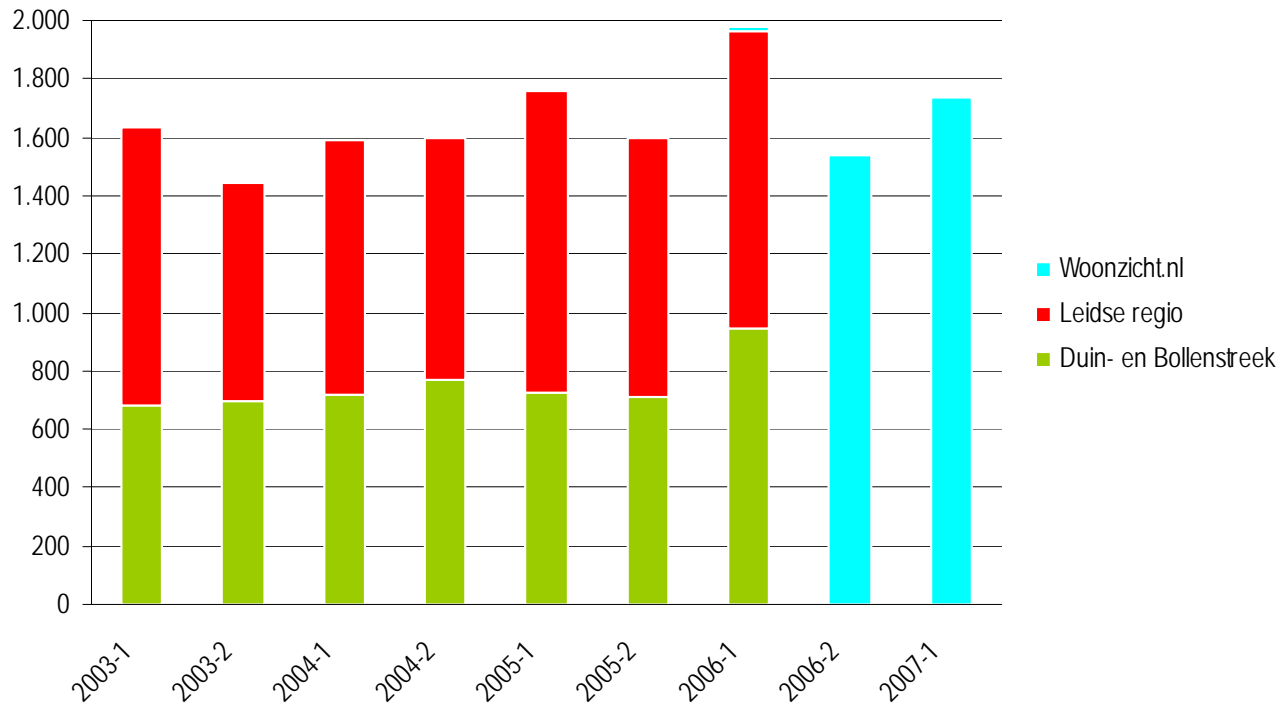
Informatiebijeenkomst woensdag 14 november 2007

RIGO Research en Advies, Arjen Zandstra



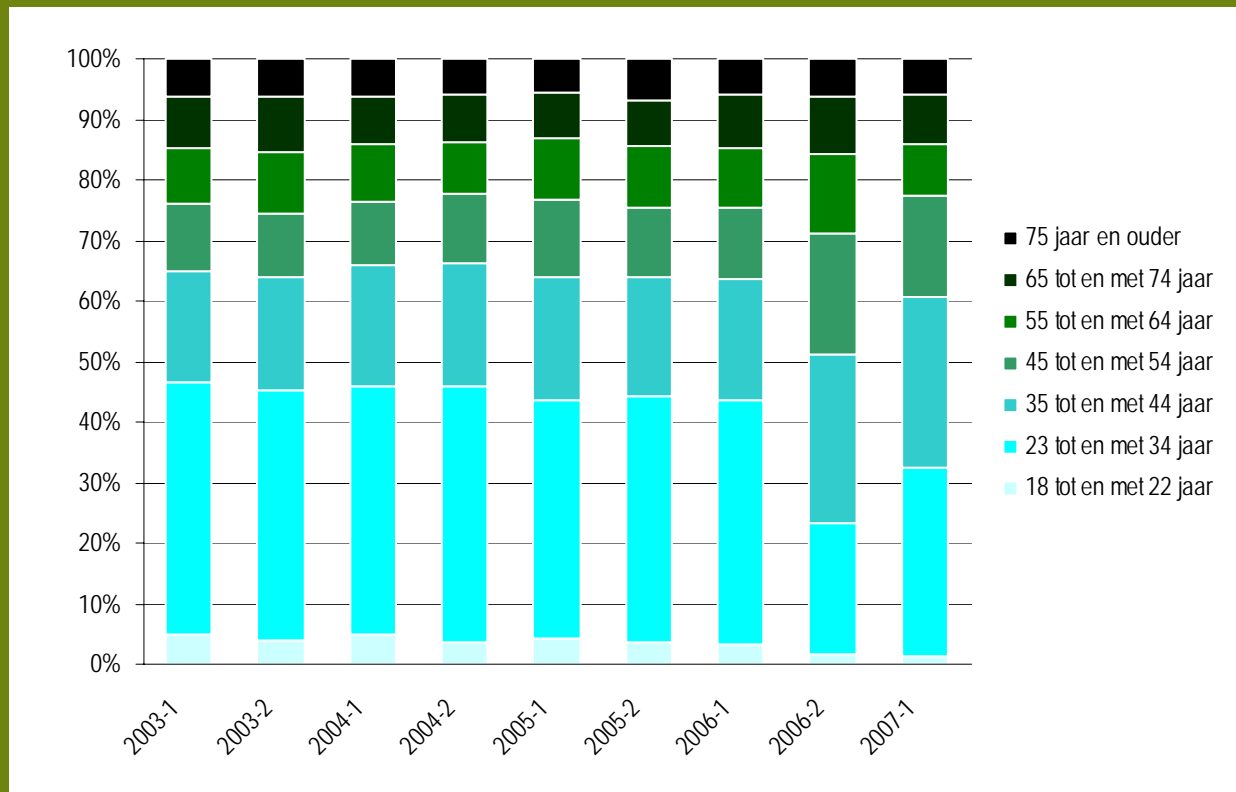
Om te beginnen (1)

- ✓ Nieuwe verordening, nieuwe uitvoering
- ✓ Evenveel woningen: 3.285 in het 1^e jaar



Om te beginnen (2)

- ✓ Minder 'jongeren', meer 35 tot 65-jarigen
- ✓ Hoofdoorzaak: overgangsregeling



Opzet

- 1. Een nieuw verdelingsstelsel**
- 2. Een evaluatie:**
 - Enquête onder woningzoekenden
 - Cijfers over vraag, aanbod en verdeling
- 3. De voornaamste uitkomsten:**
 - ✓ Enkele basisgegevens over vraag en aanbod
 - ✓ De beleidsdoelen en -maatregelen
 - ✓ Gebruiksaspecten en informatievoorziening
- 4. Tot voorlopig slot**

Genomen maatregelen

- ✓ Geen regionale of lokale bindingseisen
- ✓ Geen koppeling inkomen / huur
- ✓ Geen koppeling huishoudengrootte / kamertal
- ✓ Starterslabel en seniorenlabel
- ✓ Inschrijfwaarde als volgordecriterium
- ✓ Woonwaarde voor doorstromers
- ✓ Regionale urgentiecommissie
- ✓ Ruimte voor lokaal maatwerk
- ✓ Ruime overgangsregeling

Het eerste jaar in kengetallen

- ✓ **Aanbod: bijna 3.300 woningen**
- ✓ **Woningzoekenden: 57.000 (1 juli 2007)**
 - waarvan 25% ten minste 1x gereageerd
 - waarvan 23% ten minste 1 aanbieding
- ✓ **Ruim 100 reacties per woning**
- ✓ **Veel weigeringen (bijna 14.000)**
- ✓ **Ruim 2.800 woningen toegewezen**

Verhuringen in het eerste jaar

	<i>met overgangs- regeling</i>	<i>zonder over- gangsregeling</i>	<i>Totaal</i>
Doorstromer - huurder corporatie	1.278	127	50%
Doorstromer - niet huurder corporatie	142	11	5%
Starter - niet uit regio	44	94	5%
Starter - uit regio	986	101	39%
Totaal	88%	12%	100%

De woningzoekenden

De actief zoekenden:

- ✓ Ruim 60% is 'wensverhuizer', verhuist alleen naar een woning die écht voldoet
- ✓ Bijna 30%: "Ik kom in de problemen als ik niet snel een woning vind"
- ✓ Circa 30% is bereid in te leveren op wensen

De niet-actief zoekenden:

- ✓ Circa 70% heeft geen haast en is dan ook niet bereid om met minder genoegen te nemen

Motieven woningzoekenden

De actief zoekenden:

- ✓ 41% reageerde op minder dan 10 woningen
- ✓ Reden: aanbod niet interessant of weinig kans
- ✓ Veel reageren wordt gebruikt als strategie om snel een woning te krijgen
- ✓ Ook methode om eigen kans in te schatten

De niet-actief zoekenden:

- ✓ Willen nog niet verhuizen, vinden aanbod niet interessant of maken nog weinig kans

Wegvallen bindingseisen

Open regionale woningmarkt:

- ✓ Het is makkelijker geworden om te verhuizen tussen deelregio's en naar de regio
- ✓ Daar wordt vrij weinig gebruik van gemaakt
- ✓ Circa 11% reacties uit andere deelregio
- ✓ Vooral in gemeenten met centrale ligging
- ✓ 85% toegewezen binnen oude deelregio's
- ✓ Lokale slaagkans hoger dan van 'instromers'

Lokale slaagkansen

<i>slaagkans</i>	binnen gemeente	binnen deelregio	andere deelregio	buiten regio
Alkemade	11%	3%	0%	2%
Hillegom	18%	6%	3%	2%
Katwijk	13%	4%	4%	2%
Leiden	9%	4%	3%	3%
Leiderdorp	7%	2%	1%	1%
Lisse	15%	5%	2%	3%
Noordwijk	8%	3%	1%	1%
Noordwijkerhout	8%	2%	1%	1%
Oegstgeest	15%	2%	2%	2%
Teylingen	13%	4%	4%	2%
Voorschoten	15%	3%	1%	3%
Zoeterwoude	11%	0%	1%	1%
TOTAAL	11%	3%	3%	2%
<i>Periode 2001-2003</i>	14%	4%	4%	3%

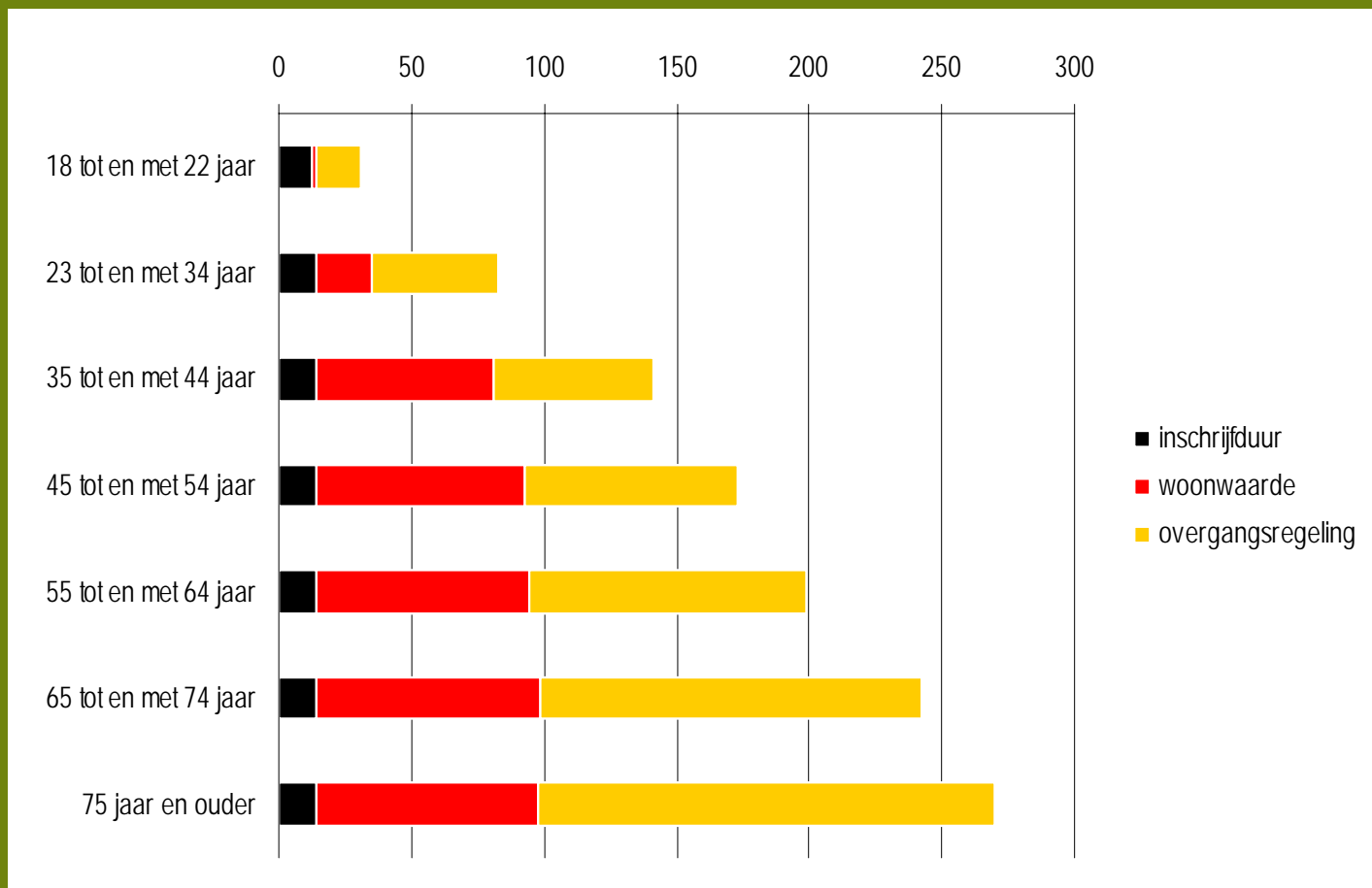
De overgangsregeling

- ✓ **Extra inschrijfwaarde starters (leeftijd), doorstromers (woonduur) en 60-plus**
- ✓ **Voor oude én nieuwe inschrijvers**
- ✓ **Geen einddatum vastgesteld**
- ✓ **Geldt voor meer dan 80% ingeschreven**
- ✓ **Toewijzingen: 88% overgangsregeling**
- ✓ **Doorstromers hebben zich als ('oudere') starter ingeschreven**

Inschrijfwaarde naar leeftijd



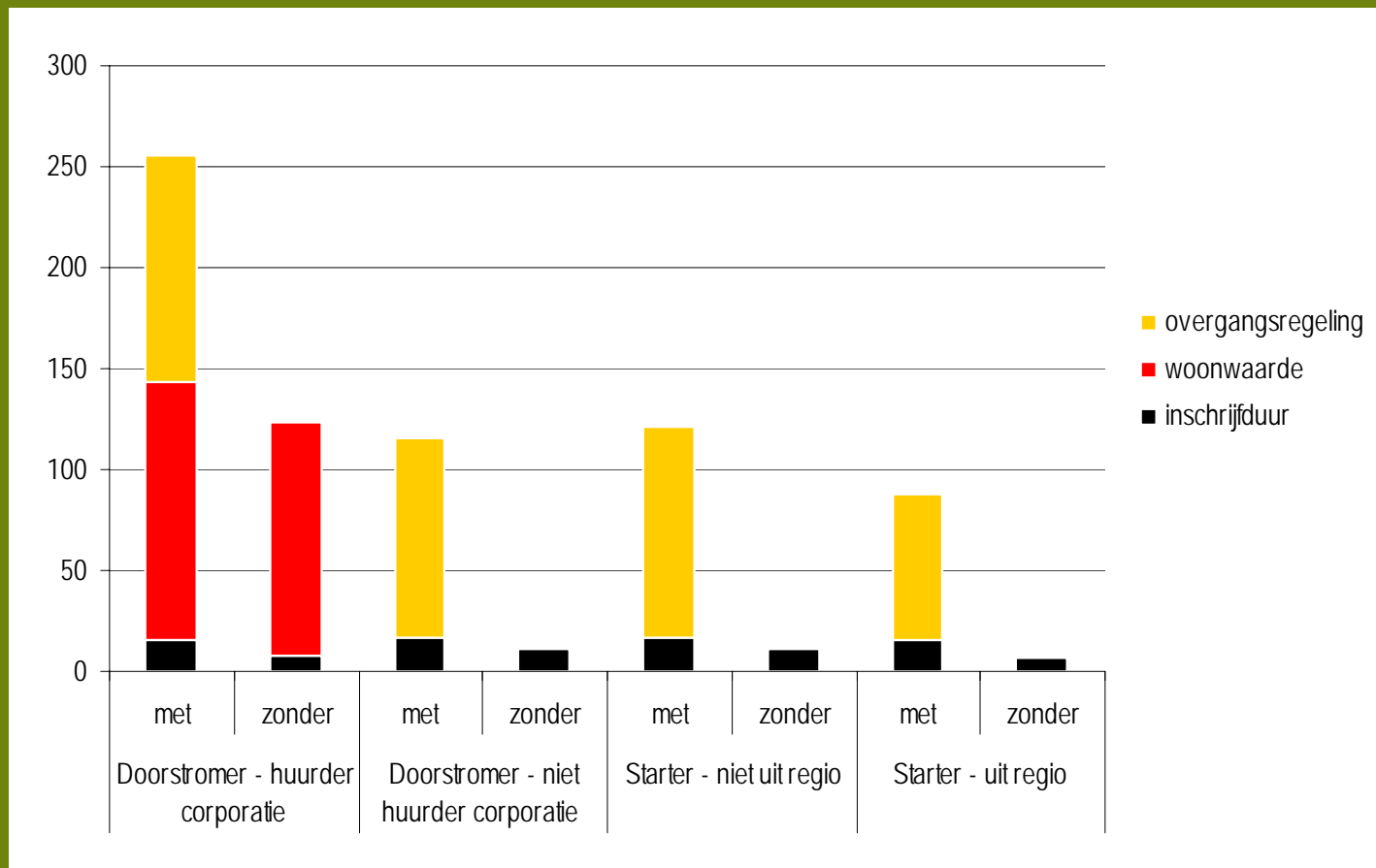
Gemiddelde van ingeschreven woningzoekenden:



Inschrijfwaarde naar categorie



Gemiddelde inschrijfwaarde in maanden:



Labels voor starters en senioren

Starterslabel:

- ✓ Afspraak: 20%, eerste jaar 22% gelabeld
- ✓ Veel starters zijn ouder dan 35 jaar!
- ✓ Reacties: 85% < 35 jaar. Verhuring: 33%
- ✓ Label bedient wel starters maar geen jongeren

Seniorenlabel:

- ✓ Eerste jaar: 15% gelabeld voor 65-plussers
- ✓ Relatief weinig reacties, lage inschrijfwaarde
- ✓ Sterke marktpositie voor senioren

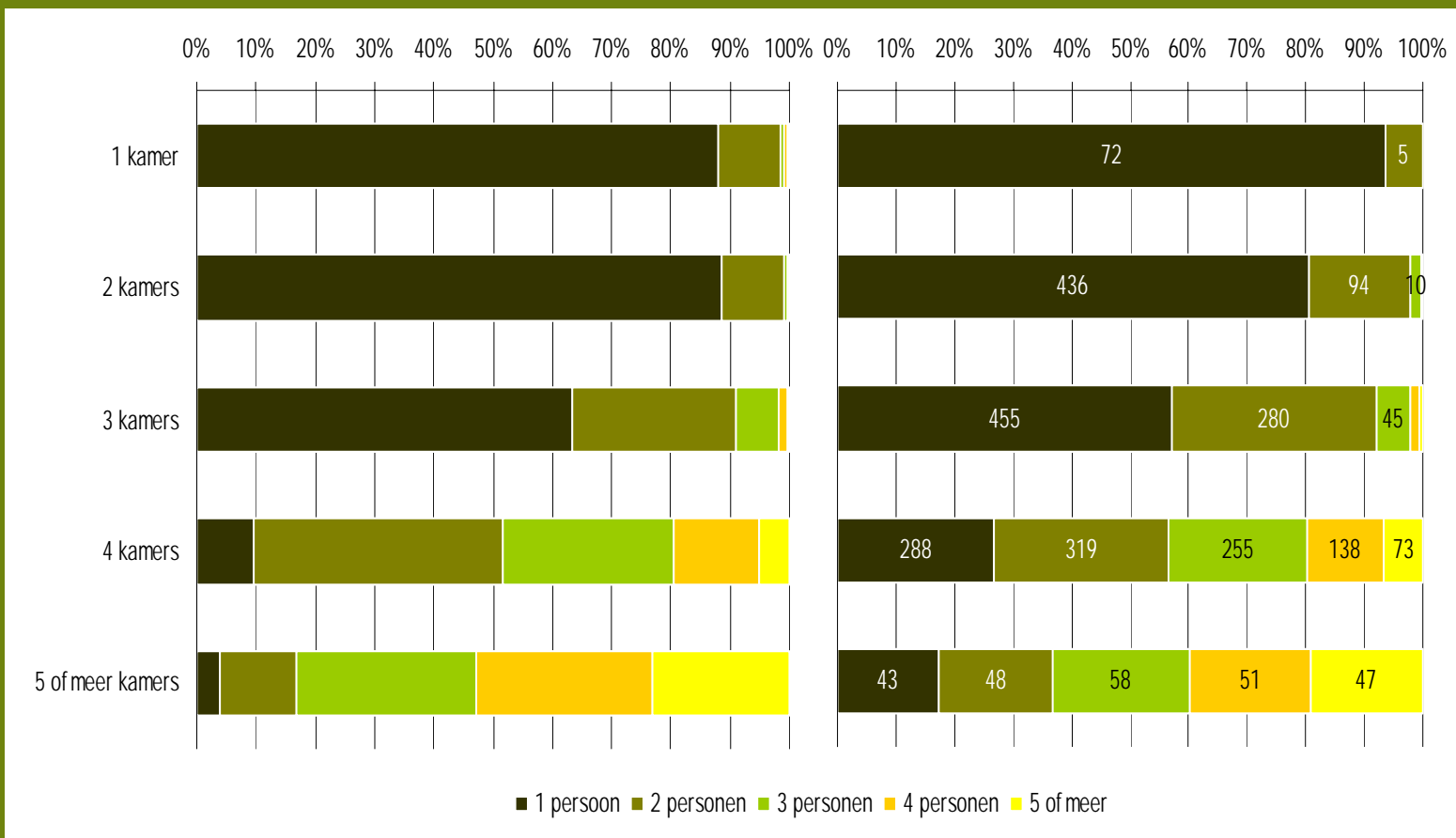
Passendheidscriteria

Meer keuzevrijheid:

- ✓ Criteria huur/ inkomen en huishoudens/ woninggrootte afgeschaft
- ✓ Meesten kiezen woning die bij hen past
- ✓ ‘Dure’ verhuringen iets toegenomen
- ✓ Meer grote woningen naar ‘singles’
- ✓ Slaagkans grote gezinnen niet achteruit

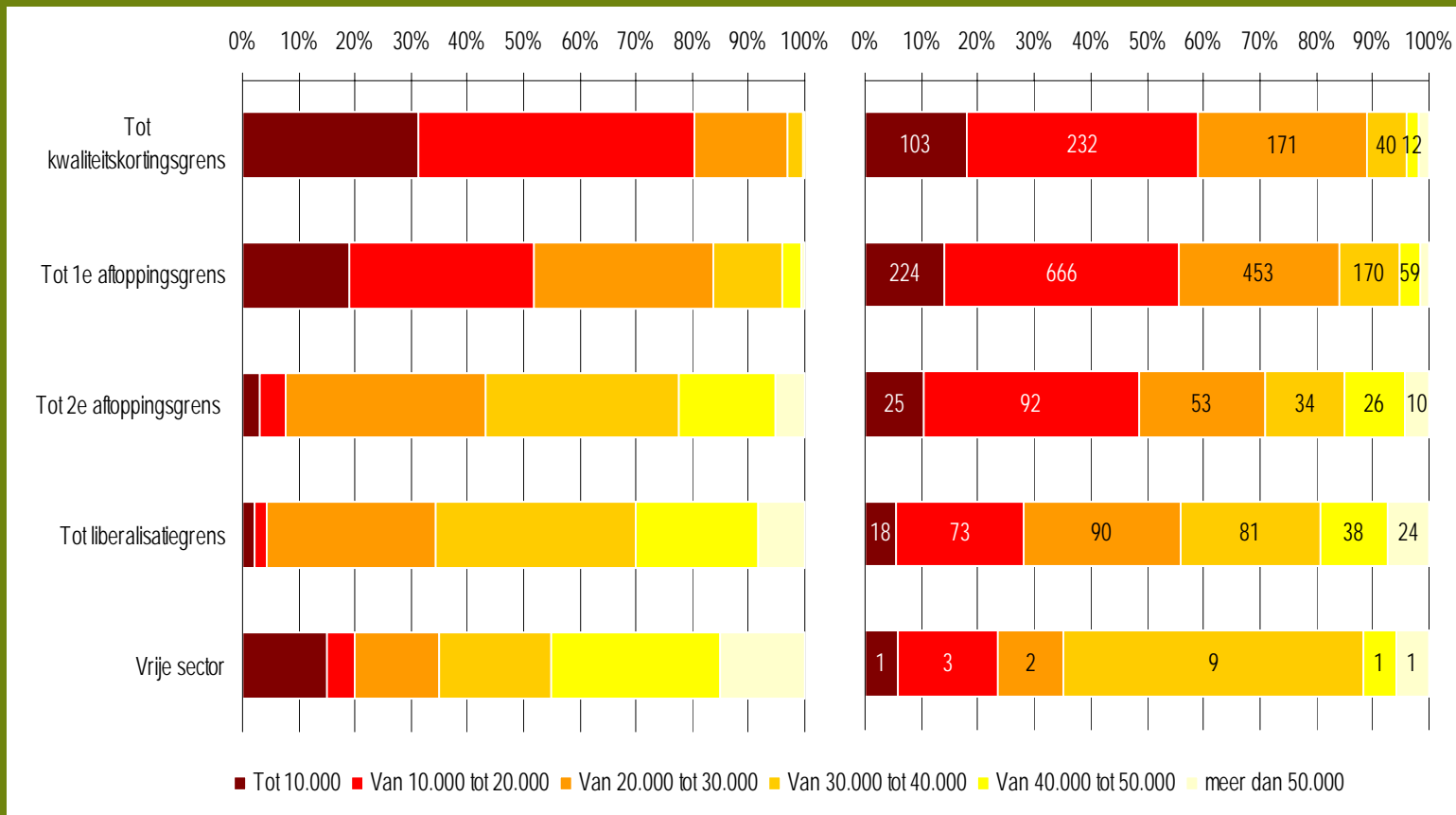
Verhuring naar woningbezetting

Links vóór juni 2006, rechts resultaat eerste jaar



Verhuring naar huur/inkomen

Links vóór juni 2006, rechts resultaat eerste jaar



Meer dynamiek op woningmarkt

Verhuisketens:

- ✓ Elke verhuisketen eindigt met een woning voor een starter
- ✓ Woonwaarde bevordert doorstroming: langere ketens
- ✓ Invoering woonwaarde helpt doorstromers maar schaadt starters niet



Verhuisketens in beeld

	<i>Schakel</i>	1	2	3	4	5	6	<i>Totaal</i>
2006	juli	16						16
	augustus	105						105
	september	161	8					169
	oktober	224	38	1				263
	november	154	45	5				204
	december	208	64	9				281
2007	januari	215	64	25	6			310
	februari	190	60	13	5	1		269
	maart	235	69	24	5	1		334
	april	196	62	21	7	1	1	288
	mei	167	75	27	3	2	1	275
	juni	199	66	23	7			295
	Eindtotaal	2.070	551	148	33	5	2	2.809

Gebruiksaspecten

De website van Woonzicht.nl:

- ✓ Meer dan 80% van de woningzoekenden heeft thuis computer met Internet
- ✓ 70% actieven kijkt ten minste wekelijks
- ✓ Meesten zijn positief over de informatie
- ✓ Ouderen minder positief dan jongeren
- ✓ 20 à 30% mist de woningkrant

Gebruiksaspecten

Reageren via Woonzicht.nl

- ✓ Woningzoekenden letten het meest op woonplaats, huurprijs en aantal kamers
- ✓ Woonplaats en huurprijs zijn de meest gebruikte selectiecriteria bij het zoeken
- ✓ Aantal kamers wordt gemist
- ✓ Ruim 20% gebruikt verantwoording, meestal om wachttijd in te schatten

Gebruiksaspecten

Regels en kansen:

- ✓ **Weinig kennis over regels in systeem**
- ✓ **Onduidelijkheid over aanspreekpunt**
- ✓ **45% ontevreden over antwoord op vragen**
- ✓ **70% ontevreden over afhandeling klachten**
- ✓ **Meeste actief woningzoekenden denken dat hun eigen kansen achteruit zijn gegaan**
- ✓ **Woningzoekenden vragen geen urgentie aan, omdat ze denken geen kans te maken**

Tot voorlopig slot

- ✓ **Holland Rijnland is één woningmarkt geworden**
- ✓ **Woonconsumenten hebben meer keuzevrijheid en maken daar in beperkte mate gebruik van**
- ✓ **Overgangsregeling heeft onbedoelde effecten**
- ✓ **Jonge starters zijn daarvan het ‘slachtoffer’**
- ✓ **Positie ‘particuliere huurders’ en kopers vergt nader overleg**
- ✓ **Woonwaarde zal zich nog moeten bewijzen maar de eerste tekenen zijn er**