



RIGO Research en Advies  
Woon- werk- en leefomgeving  
[www.rigo.nl](http://www.rigo.nl)

RAPPORT

# Stand van de woonruimteverdeling

Wachttijden en verdeling in de praktijk



Voorkantfoto: [AT5.nl](https://www.at5.nl)

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.

## RAPPORT

---

# Stand van de woonruimteverdeling

## Wachttijden en verdeling in de praktijk

### *Opdrachtgever*



Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

Directoraat-Generaal Wonen en Bouwen - Directie Woningmarkt

### *Contactpersoon*

Arjen Wolters

### *Projectnummer*

P39110

### *Datum*

26 maart 2019

### *Auteurs*

Steven Kromhout | [steven.kromhout@rigo.nl](mailto:steven.kromhout@rigo.nl) | 020 522 11 65

Lianne Wittkämper | [lianne.wittkamper@rigo.nl](mailto:lianne.wittkamper@rigo.nl) | 020 522 11 37

# Inhoud

<b>0.</b>	<b>Samenvatting</b>	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verdeelsystemen anno 2019</b>	<b>4</b>
2.1	Regionalisering	4
2.2	Modellen en criteria	5
2.3	Naar een landelijk systeem?	6
<b>3</b>	<b>Wachttijden en ontwikkelingen</b>	<b>9</b>
3.1	Landelijk beeld wachttijden	10
3.2	Ontwikkelingen in vijf regio's	12
<b>4</b>	<b>Gemeentelijke sturing</b>	<b>20</b>
4.1	Huisvestingsverordeningen	20
4.2	Toewijzingsregels	21
4.3	Particuliere huurwoningen	21
4.4	Lokale of regionale binding	21
<b>5</b>	<b>Voorrang en spoedzoekers</b>	<b>23</b>
5.1	Urgentieverlening	23
5.2	Maatschappelijke opvang	26
5.3	Vergunninghouders	28
5.4	Kansen voor reguliere woningzoekenden	29
5.5	Spoedzoekers	30
<b>Bijlage 1</b>	<b>Respondenten interviews</b>	<b>32</b>

# Samenvatting

**Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft RIGO gevraagd om een actueel beeld te schetsen van de woonruimteverdeling door woningcorporaties in Nederland. De uitkomsten van dit onderzoek vormen input voor de Staat van de Volkshuisvesting 2019.**

## Woonruimteverdeelsystemen

In de meeste regio's in Nederland bieden de woningcorporaties hun woningen aan via een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem. Door regionalisering en samenwerking is het werkgebied van deze systemen de afgelopen jaren steeds verder uitgebreid. Momenteel onderzoekt Aedes de mogelijkheden om tot een landelijk systeem voor woonruimteverdeling te komen.

Woningzoekenden die in aanmerking willen voor een corporatiewoning moeten doorgaans zelf reageren op advertenties waarin woningen worden aangeboden. De meeste corporatiewoningen worden op volgorde van inschrijfduur toegewezen. Daarnaast wordt vaak ook een deel verloot, om zogenaamde spoedzoekers die weinig inschrijfduur hebben ook een kans te geven.

## Wachttijden

De term wachttijd wordt in de woonruimteverdeling gebruikt om aan te geven hoe lang woningzoekenden erover hebben gedaan om een woning te vinden. Daarvoor wordt gekeken naar de inschrijfduur of de zoekduur van woningzoekenden bij verhuring.

- De inschrijfduur geeft aan hoe lang woningzoekenden ingeschreven hebben gestaan voordat ze een woning vonden. Uit een inventarisatie van rapportages van woonruimteverdeelsystemen blijkt dat de gemiddelde inschrijfduur bij verhuring sterk varieert per regio, van minder dan vier jaar in de Achterhoek en Limburg tot bijna negen jaar in de regio's Amsterdam en Utrecht.
- De zoekduur is de periode tussen de eerste reactie van de woningzoekende en de verhuring. Deze ligt doorgaans veel lager dan de inschrijfduur en varieert per regio tussen circa één en vijf jaar.

Voor vijf regio's (Drechtsteden, Groningen, Hengelo, regio Utrecht en Zuid-Kennemerland) is de ontwikkeling van de wachttijden over een langere periode (2014-2018) gevolgd en in perspectief geplaatst. Hoewel de gemiddelde inschrijfduur en zoekduur tussen deze regio's sterk verschilt, is in alle regio's een toename van de wachttijden te zien. In alle regio's is ook het aantal actief woningzoekenden, die reageren op advertenties, gestegen.

## Gemeentelijke sturing

Gemeenten kunnen sturen in de woonruimteverdeling door regels op te nemen in een huisvestingsverordening. Bijna de helft van de gemeenten maakt hier gebruik van, waarvan 25 gemeenten alleen een urgentieregeling hanteren. 156 gemeenten hebben (ook) andere toewijzingsregels vastgesteld, om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste te bestrijden. 111 gemeenten hebben in de verordening mogelijkheden opgenomen om voorrang te verlenen aan woningzoekenden met een regionale en/of lokale binding.

De meeste huisvestingsverordeningen kennen alleen regels voor de toewijzing van corporatiewoningen en niet voor particuliere huurwoningen. Gemeenten die wel toewijzingsregels stellen voor particuliere huurwoningen hanteren vaak alleen inkomensvoorwaarden, om ervoor te zorgen dat huurwoningen tot de huurtoeslaggrens worden toegewezen aan woningzoekenden met een laag of middeninkomen.

### **Voorrang en spoedzoekers**

Sommige groepen woningzoekenden krijgen voorrang bij de woonruimteverdeling. Om te onderzoeken hoe in de praktijk wordt omgegaan met deze groepen is een enquête uitgezet onder corporaties en zijn interviews gehouden met gemeenten en corporaties in de vijf eerder genoemde regio's.

Woningzoekenden die om een zeer dringende reden moeten verhuizen, kunnen in de meeste gebieden urgentie aanvragen, waardoor ze met voorrang een woning kunnen krijgen. De meest genoemde redenen voor urgentie zijn medische problemen, sloop of renovatie en sociale problemen. In de meeste systemen mogen urgenten zelf reageren op het aanbod en krijgen zij daarbij voorrang op andere woningzoekenden. Om te voorkomen dat urgenten de meest populaire woningen krijgen, hanteren sommige corporaties een zoekprofiel, die hun keuzevrijheid beperkt. Ook mogen urgenten vaak geen of beperkt woningen weigeren. Als ze dat wel doen, verliezen ze hun urgentiestatus.

Daarnaast verhuren de meeste corporaties een deel van hun woningen buiten het verdeelsysteem om aan bijzondere doelgroepen, waaronder ex-cliënten van maatschappelijke opvanginstellingen en vergunninghouders. Voor deze groepen is het moeilijk om zelf een woning te zoeken. Bovendien biedt directe bemiddeling corporaties de mogelijkheid om te sturen in de spreiding van deze groepen, om concentratie van kwetsbare groepen in bepaalde buurten te voorkomen. In veel gemeenten bestaan afspraken tussen de gemeente, corporaties en instellingen voor maatschappelijke opvang over aantallen (quota) en begeleiding.

In de enquête geeft een derde van de woningcorporaties aan dat zij meer dan 20% van hun woningen verhuren aan urgenten en andere voorrangsgroepen. Hoe meer woningen met voorrang worden toegewezen, hoe minder er overblijven voor reguliere woningzoekenden. Dit is vooral nadelig voor spoedzoekers die geen voorrang en weinig inschrijfduur hebben. Om deze groep toch te bedienen bieden veel corporaties een deel van hun woningen via loting of 'direct te huur' aan en hebben sommige corporaties speciale woonconcepten zoals corporatiehotels.

# 1 Inleiding

**Deze rapportage biedt inzicht in de actuele staat van de woonruimteverdeling van corporatiewoningen in Nederland.**

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft RIGO gevraagd om een actueel beeld te schetsen van de woonruimteverdeling in Nederland. Daarbij gaat het specifiek om de manier waarop woningcorporaties hun vrijkomende woningen aanbieden en toewijzen aan woningzoekenden. De uitkomsten van dit onderzoek vormen input voor een paragraaf over woonruimteverdeling in de Staat van de Volkshuisvesting 2019. Daarbij worden naast dit onderzoek ook analyses van het Woon Onderzoek Nederland (WoON) 2018 betrokken.

## Opbouw en leeswijzer

Het onderzoek en deze rapportage bestaan uit twee delen. Het eerste deel is een update van (onderdelen van) het onderzoek 'Wachten, zoeken, vinden', dat RIGO in 2016 in opdracht van het ministerie van BZK heeft uitgevoerd.

- In hoofdstuk 2 laten we zien welke woonruimteverdeelsystemen er zijn in Nederland en welke modellen en criteria daarin gebruikt worden om woningen toe te wijzen. Ook beschrijven we de actuele stand van de discussie over een landelijk verdeelsysteem.
- In hoofdstuk 3 worden de actuele 'wachtlijsten' in beeld gebracht. Hiervoor maken we gebruik van beschikbare rapportages. Voor vijf regio's gaan we dieper in op de ontwikkeling in de afgelopen jaren, op basis van gegevens van Woningnet.

Het tweede deel van het onderzoek is gericht op de uitvoering van de woonruimteverdeling in de praktijk.

- In hoofdstuk 4 beschrijven we aan de hand van lokale huisvestingsverordeningen in hoe verre gemeenten gebruikmaken van hun mogelijkheden om in de woonruimteverdeling te sturen.
- In hoofdstuk 5 belichten we de wijze waarop corporaties in de praktijk omgaan met verschillende groepen woningzoekenden die met spoed een woning zoeken: urgent woningzoekenden, ex-cliënten van instellingen voor maatschappelijke opvang, vergunninghouders en overige spoedzoekers. Hiervoor is een online enquête uitgezet onder corporaties en zijn interviews gehouden met gemeenten en corporaties.



## 2 Verdeelsystemen anno 2019

### Welke woonruimteverdeelsystemen zijn er en welke ontwikkelingen zien we daarin?

De beschrijving in dit hoofdstuk is gebaseerd op een inventarisatie van de websites van woonruimteverdeelsystemen, die begin 2019 heeft plaatsgevonden.

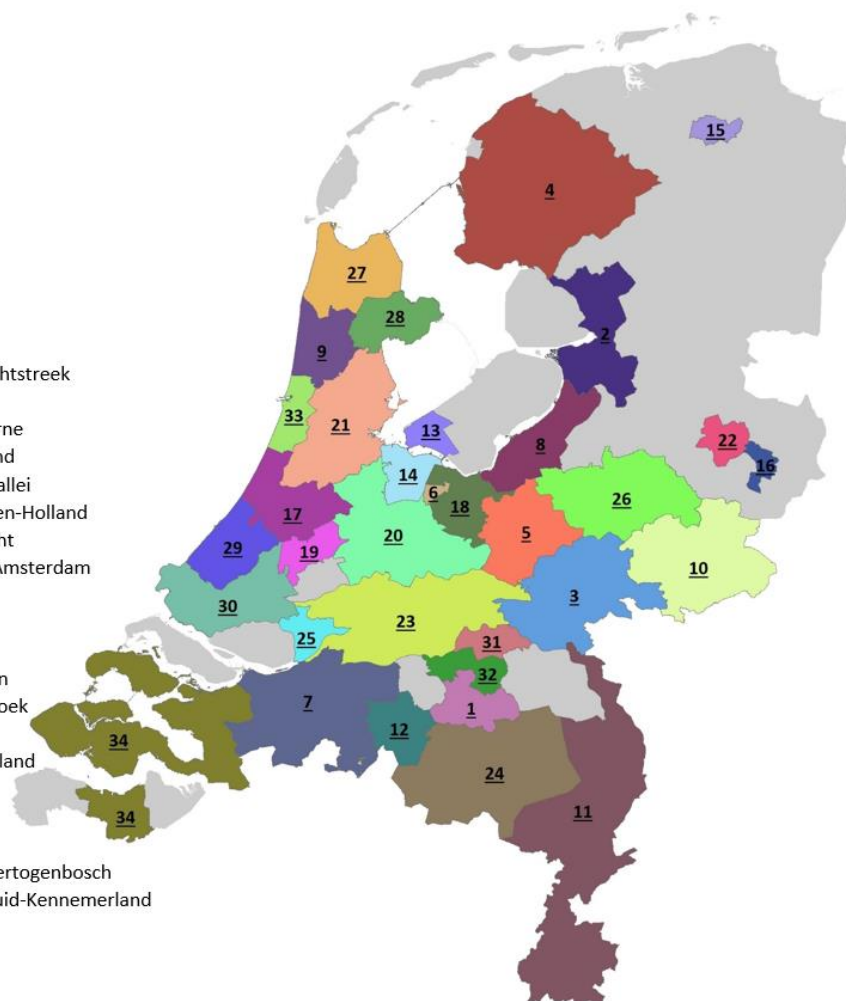
### 2.1 Regionalisering

In de meeste regio's in Nederland bieden de woningcorporaties hun woningen aan via een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem. Dat betekent dat de samenwerkende corporaties hun woningen via één website adverteren en woningzoekenden zich maar één keer moeten inschrijven om op alle woningen te kunnen reageren.

Sinds de jaren negentig is er sprake van een steeds verder gaande regionalisering van de woonruimteverdeling. Die trend begon rond de grote steden in het westen en midden van het land en leidde daar tot steeds grotere regionale systemen. De afgelopen tien jaar zijn ook in de zuidelijke provincies steeds meer, veelal regionaal opererende corporaties gaan samenwerken.

*figuur 2-1 Gezamenlijke woonruimteverdeelsystemen anno 2019*

- 1 Daar wil ik wonen
- 2 De Woningzoeker
- 3 Entree
- 4 Friesland Huurt
- 5 Huiswaarts
- 6 Huren in Baarn
- 7 Klik voor Wonen
- 8 Huren Noord-Veluwe
- 9 SVNK
- 10 Thuis in de Achterhoek
- 11 Thuis in Limburg
- 12 Woning in Zicht
- 13 Woningnet Almere
- 14 Woningnet Gooi en Vechtstreek
- 15 Woningnet Groningen
- 16 Woningnet Hengelo Borne
- 17 Huren in Holland Rijnland
- 18 Woningnet Regio Eemvallei
- 19 Woningnet Regio Midden-Holland
- 20 Woningnet Regio Utrecht
- 21 Woningnet Stadsregio Amsterdam
- 22 Woonburo Almelo
- 23 Woongaard
- 24 Wooniezie
- 25 Woonkeus Drechtsteden
- 26 Woonkeus Stedendriehoek
- 27 Woonmatch Kop NH
- 28 Woonmatch West-Friesland
- 29 Woonnet Haagland
- 30 Woonnet Rijnmond
- 31 Woonservice regio Oss
- 32 Woonservice regio 's-Hertogenbosch
- 33 Woonservice IJmond/Zuid-Kennemerland
- 34 Zuidwestwonen.nl





Enkele recente ontwikkelingen zijn:

- In de regio IJmond/Zuid-Kennemerland worden nu ook corporatiewoningen uit de voormalige IJmond-gemeenten verhuurd via het regionale systeem Woonservice;
- In Limburg is het lokale systeem van Maastricht gefuseerd met het provinciale systeem Thuis in Limburg;
- De Woningzoeker, het verdeelsysteem in Zwolle en Kampen is uitgebreid naar Steenwijkerland en Zwartewaterland.

Alleen in het noorden bieden de meeste corporaties hun woningen nog via een eigen systeem aan, maar daar lijkt de komende tijd verandering in te komen. De afgelopen jaren is zowel in Drenthe als in Groningen een huurportal gelanceerd, waarop woningzoekenden worden doorverwezen naar deelnemende corporaties. In Drenthe zijn inmiddels vergevorderde plannen om tot een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem te komen.

## 2.2 Modellen en criteria

Er zijn verschillende manieren waarop woningcorporaties hun woningen aanbieden en toewijzen. Sinds de jaren negentig worden de meeste corporatiewoningen verdeeld via het zogenaamde aanbodmodel. Hierin worden vrijkomende woningen via advertenties aangeboden en kunnen woningzoekenden daarop reageren. Vervolgens worden de woningen toegewezen op volgorde van inschrijfduur, woonduur of leeftijd.

In de meeste systemen wordt ook een deel van het aanbod toegewezen via het lotingmodel, waarbij woningen worden verloot onder de woningzoekenden die daarop gereageerd hebben. Vaak gaat het om een beperkt deel van het aanbod, dat gericht is op spoedzoekers: woningzoekenden die met spoed een woning zoeken maar weinig inschrijfduur hebben.

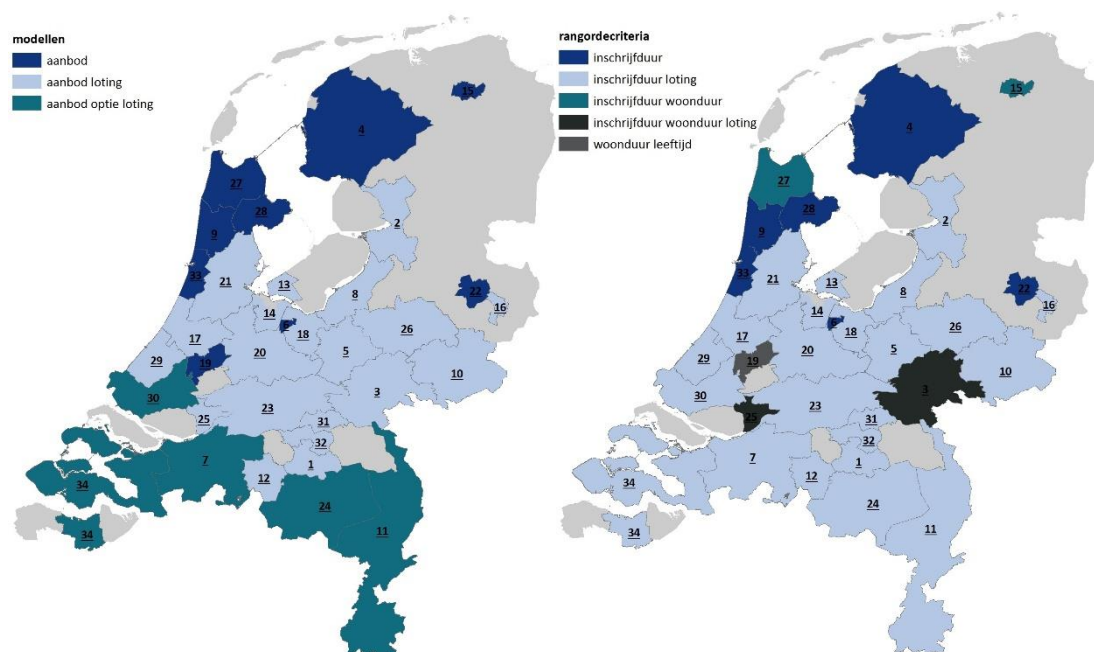
In sommige systemen worden ook woningen via het optiemodel aangeboden. Bij dit model kunnen woningzoekenden hun belangstelling kenbaar maken door een optie te nemen op een woningcluster. Als een woning vrijkomt, wordt deze aangeboden aan de woningzoekende met de langste inschrijfduur voor het betreffende woningcluster. Het optiemodel wordt vooral gebruikt voor ouderenwoningen, in combinatie met het aanbod- en lotingmodel voor andere doelgroepen.

In figuur 2-2 zijn de modellen en rangordecriteria van de gezamenlijke systemen afgebeeld. Ten opzichte van 2016 zijn er minder systemen die (ook) gebruikmaken van het optiemodel. In steeds meer gebieden wordt het aanbodmodel (met inschrijfduur als rangordecriterium) gehanteerd in combinatie met een lotingmodule.

De meeste corporaties verhuren niet al hun woningen via de bovenstaande modellen en criteria, maar wijzen ook een beperkt deel rechtstreeks toe aan specifieke woningzoekenden, via directe bemiddeling. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om woningzoekenden die uitstromen uit instellingen voor maatschappelijke opvang en vergunninghouders. In hoofdstuk 5 wordt uitgebreid ingegaan op de manier waarop corporaties hiermee in de praktijk omgaan.

Ten slotte bieden sommige corporaties ook een deel van hun woningen 'direct te huur' aan. Dat betekent dat de eerste woningzoekende die op de woning reageert, deze woning aangeboden krijgt, volgens het principe 'wie het eerst komt, die het eerst maalt'. Dit wordt vooral toegepast bij woningen met een huurprijs in de vrije sector en soms ook bij woningen die vaak geweigerd zijn door woningzoekenden.

figuur 2-2 Modellen en rangordecriteria in gezamenlijke systemen, 2019



## Innovatie

In de laatste tien jaar heeft relatief weinig innovatie plaatsgevonden in de manier waarop corporatiewoningen verdeeld worden. De huidige modellen en criteria bestaan al meer dan vijftien jaar. Alleen op ICT-gebied hebben beperkte veranderingen plaatsgevonden. Een van de weinige echte innovaties was de introductie van de woningruil-app Huisje huisje, waarop woningzoekenden hun huidige woning te ruil kunnen aanbieden.

De afgelopen jaren heeft wel veel discussie plaatsgevonden over de toekomst van de woonruimteverdeling. In diverse regio's hebben corporaties en gemeenten in 2018 voorstellen voor mogelijke aanpassingen ontwikkeld. Hierbij wordt veel gesproken over de rol van inschrijfduur en mogelijkheden om zogenaamde spoedzoekers meer kans te geven. Daarnaast is veel aandacht voor het bevorderen van doorstroming. Een van de opties die daarbij worden genoemd, is om woningzoekenden die een woning accepteren een deel van hun inschrijfduur te laten behouden, zodat ze eerder kunnen doorstromen naar een volgende woning.

### 2.3 Naar een landelijk systeem?

Met enige regelmaat klinkt, onder meer vanuit de Tweede Kamer, de roep om een landelijk woonruimteverdeelsysteem waarin alle corporatiewoningen worden aangeboden. Hiertoe zijn in het verleden ook stappen ondernomen. Zo publiceerde de SEV in 2010 al een voorstudie naar de mogelijkheden om tot een landelijk huurportal te komen<sup>1</sup>. Toch is het er tot nu toe nog niet van gekomen, mede vanwege gebrek aan draagvlak bij de uitvoerders.

<sup>1</sup> Een landelijk huurportal voor de sociale huursector. RIGO en ORKA-advies i.o.v. Stuurgroep Experimenten Volkshuiving. Rotterdam, juni 2010.

## Argumenten

In de discussie over een landelijk systeem spelen verschillende argumenten een rol. Ten eerste zou het volgens de voorstanders voor woningzoekenden transparanter zijn als alle corporatiewoningen via één kanaal worden aangeboden. Daarbij wordt vaak de vergelijking gemaakt met Funda, het landelijke portal voor koopwoningen.

Daarnaast zou het klantvriendelijker zijn als zij zich maar één keer hoeven in te schrijven om voor alle corporatiewoningen in aanmerking te komen. Nu moeten woningzoekenden die belangstelling hebben voor woningen in verschillende regio's zich bij meerdere systemen inschrijven en betalen daarvoor dubbele inschrijfkosten. De Woonbond heeft hier onlangs aandacht voor gevraagd en pleit daarbij voor een landelijk systeem<sup>2</sup>.

Een ander nadeel voor woningzoekenden van de huidige situatie is dat de opgebouwde inschrijfduur in het ene systeem niet geldig is in een ander systeem. Dit is vooral ongunstig voor woningzoekenden die onverwachts naar een andere regio willen verhuizen, bijvoorbeeld omdat ze daar een baan hebben gevonden. In een landelijk systeem met één inschrijfregister zouden woningzoekenden hun inschrijfduur in heel Nederland kunnen inzetten, waardoor verhuizen over langere afstand eenvoudiger wordt.

Er is ook kritiek op het idee van een landelijk systeem. Een van de tegenargumenten is dat veruit de meeste woningzoekenden (ook binnen grote regionale verdeelsystemen) in een beperkt gebied zoeken naar een woning: doorgaans maar in één of twee gemeenten, waaronder vaak de gemeente waar men al woont. Voor deze woningzoekenden biedt een landelijk systeem nauwelijks voordelen ten opzichte van de huidige systemen.

Naast de potentiële voordelen voor woningzoekenden zou een landelijk verdeelsysteem wellicht ook efficiënter kunnen zijn voor woningcorporaties. Er zou immers nog maar één website en ICT-systeem ontwikkeld en beheerd hoeven te worden. Anderzijds zou de aanbieder van dit systeem een monopoliepositie krijgen, terwijl er nu sprake is van concurrentie tussen diverse, gespecialiseerde aanbieders van verdeelsystemen.

## Nieuwe initiatieven

De afgelopen jaren hebben diverse partijen initiatieven genomen om de invoering van een landelijk systeem opnieuw op de agenda te zetten.

In september 2017 kondigden de G4 aan de mogelijkheden van schaalvergroting te willen onderzoeken<sup>3</sup>. Daarbij ging het vooral om de mogelijkheid om woningzoekenden de opgebouwde inschrijfduur mee te laten nemen naar andere regio's. Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties, reageerde positief en kondigde tegelijkertijd aan te willen onderzoeken of op termijn een landelijk inschrijf- en zoekstelsel voor sociale huurwoningen mogelijk is.

Als eerste stap heeft Aedes het initiatief genomen om een landelijke monitor woonruimteverdeling te ontwikkelen (zie hoofdstuk 3). Daarnaast heeft Aedes eind 2018 eerste gesprek-

<sup>2</sup> Betalen voor wachten op een woning. [Woonbond.nl](http://Woonbond.nl), 15 januari 2019.

<sup>3</sup> Grote steden onderzoeken of inschrijving voor sociale huurwoning overal kan gelden. [Volkskrant.nl](http://Volkskrant.nl), 22 september 2017.

ken georganiseerd met haar leden om de mogelijkheden voor meer samenwerking te bespreken. In 2019 onderzoekt Aedes deze mogelijkheden verder, aan de hand van vier vragen<sup>4</sup>:

- Wat vinden corporaties van meer samenwerking bij woonruimteverdeling?
- Wat zijn de mogelijke financiële voordelen van meer samenwerking?
- Welke voor- en nadelen zijn er voor woningzoekenden?
- Hoe kijken andere stakeholders tegen meer samenwerking aan?

Ook de Woonbond heeft aangekondigd dit jaar in gesprek te willen gaan met corporaties en huurdersorganisaties over een 'Funda voor huurders'. De huidige directeur Paulus Jansen is al jaren, ook in eerdere functies als Kamerlid en wethouder, een warm pleitbezorger van een landelijk systeem voor corporatiewoningen<sup>5</sup>.

Uit het bovenstaande kunnen we concluderen dat het draagvlak om de mogelijkheden voor een landelijk systeem in elk geval serieus te verkennen nog nooit zo groot is geweest. Of dit ook daadwerkelijk tot een landelijk systeem zal leiden, is mede afhankelijk van de uitkomsten van de onderzoeken die dit jaar gepland zijn.

<sup>4</sup> Verkenning landelijke samenwerking bij woonruimteverdeling. [Aedes.nl](https://www.aedes.nl), 12 februari 2019.

<sup>5</sup> Zie bijvoorbeeld: De manier waarop we nu huizen verdelen, werkt niet. Wat werkt wel?. [Trouw.nl](https://www.trouw.nl), 3 december 2018.

### 3 Wachttijden en ontwikkelingen

#### Hoe ontwikkelen de ‘wachttijden’ voor corporatiewoningen zich in Nederland?

Regelmatig verschijnen berichten in de media over lange wachttijden voor corporatiewoningen<sup>6</sup>. De minister heeft de Tweede Kamer toegezegd om periodiek inzicht te geven in deze wachten. Er is echter (nog) geen landelijke monitor of database van verhuringen en wachttijden in de sociale huursector<sup>7</sup>.

Om toch een beeld te kunnen schetsen van de wachttijden volgen we dezelfde methode als in 2016, in het onderzoek ‘Wachten, zoeken, vinden’:

- Op basis van jaarverslagen en andere periodieke rapportages van woonruimteverdeelssystemen brengen we voor zoveel mogelijk gebieden de gemiddelde wachttijden bij verhuuring in kaart (3.1);
- Voor vijf regio’s gaan we dieper in op de ontwikkeling van de wachttijden en andere indicatoren, aan de hand van cijfers van Woningnet (3.2).

Voor we op de cijfers ingaan, is het van belang om kort stil te staan bij de betekenis van het begrip wachttijden binnen de woonruimteverdeling.

#### Wachttijden

Het begrip wachttijd lijkt te suggereren dat woningzoekenden op een wachtlijst staan tot ze aan de beurt zijn voor een corporatiewoning. Dat is echter niet het geval. Bijna alle corporaties bieden hun woningen aan via advertenties (zie hoofdstuk 2). Woningzoekenden die in aanmerking willen komen voor deze woningen, moeten zelf op deze woningen reageren.

De term wachttijd wordt in de woonruimteverdeling gebruikt om aan te geven hoe lang woningzoekenden erover hebben gedaan om een woning te vinden. Daarvoor wordt gekeken naar de inschrijfduur of de zoekduur van woningzoekenden bij verhuring.

- De inschrijfduur wordt gemeten vanaf de datum waarop de woningzoekende zich heeft ingeschreven bij het verdeelsysteem;
- De zoekduur wordt gemeten vanaf de datum waarop de woningzoekende voor het eerst op een woning heeft gereageerd.

Bij de meeste verhuringen is de zoekduur veel korter dan de inschrijfduur. Woningzoekenden staan vaak eerst een tijd passief ingeschreven, om inschrijfduur op te bouwen, en gaan daarna pas actief zoeken.

<sup>6</sup> Bijvoorbeeld: Jaren wachten op een sociale huurwoning: 'Het is een ramp'. [RTL Nieuws](#), 15 november 2018.

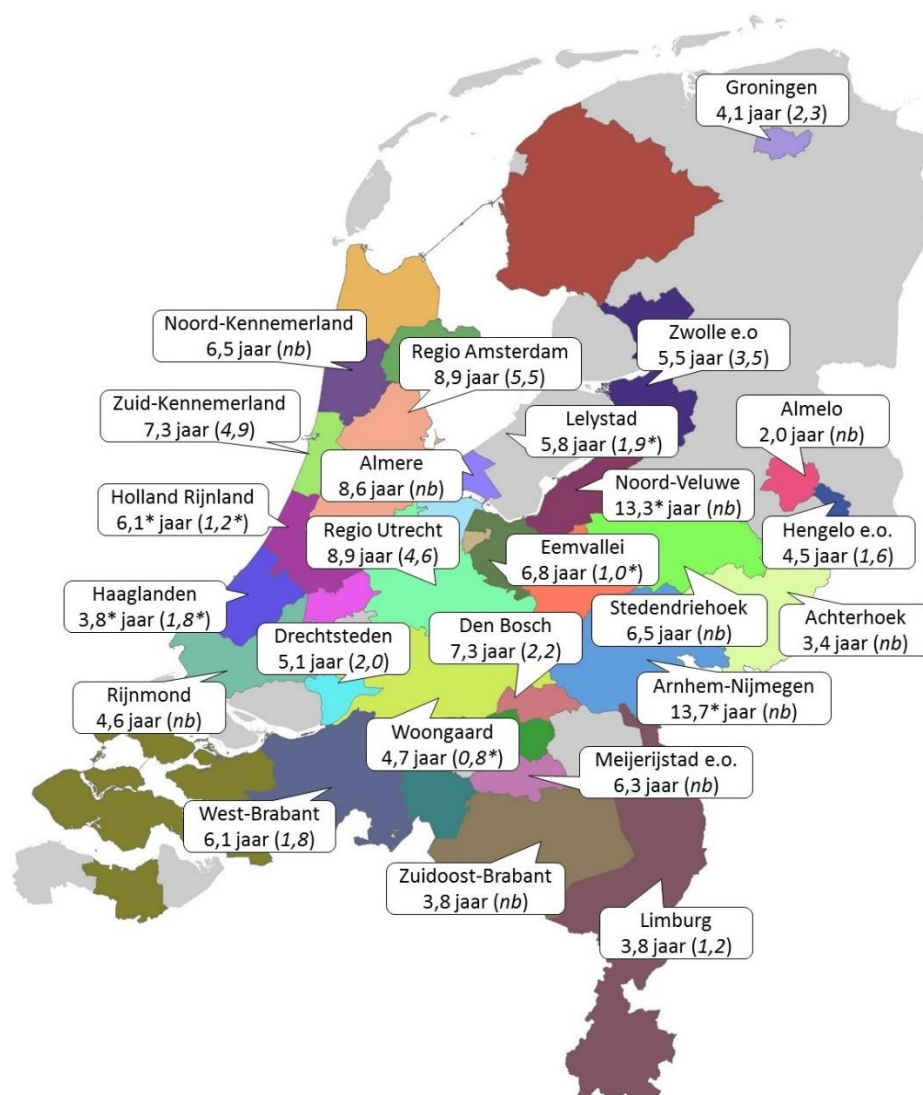
<sup>7</sup> In de jongste editie van het Woon Onderzoek Nederland (WoON) 2018 worden wel vragen gesteld over de wachttijden. De resultaten hiervan worden niet hier maar in de Staat van de Volkshuisvesting beschreven.

### 3.1 Landelijk beeld wachttijden

Om een landelijk beeld van de wachttijden voor corporatiewoningen te kunnen schetsen zijn we op zoek gegaan naar periodieke rapportages waarin in elk geval de gemiddelde zoekduur of inschrijfduur wordt vermeld. Hiervoor heeft RIGO een groot aantal organisaties die verantwoordelijk zijn voor woonruimteverdeelsystemen benaderd met het verzoek informatie over de verhuringen in 2017 aan te leveren. Een groot deel van deze organisaties heeft hier gehoor aan gegeven.

In figuur 3-1 is van een groot aantal gezamenlijke verdeelsystemen de gemiddelde inschrijfduur bij verhuring in 2017 afgebeeld. Waar mogelijk is (tussen haakjes) ook de gemiddelde zoekduur vermeld. In veruit de meeste gevallen hebben de cijfers alleen betrekking op de verhuringen via het aanbodmodel en zijn verhuringen aan urgenten en andere voorrangsgroepen niet meegenomen. Cijfers met een afwijkende selectie of definitie zijn voorzien van een asterisk (\*).

**figuur 3-1 Wachttijden bij verhuring in het aanbodmodel: gemiddelde inschrijfduur en (tussen haakjes) zoekduur bij verhuring in jaren, per systeem, 2017**



Bron: WoningNet en inventarisatie periodieke rapportages, bewerking RIGO

### Opmerkingen bij de cijfers

Bij het interpreteren en vergelijken van de wachttijden moet rekening worden gehouden met verschillen in regelgeving. In veel systemen hebben sommige woningzoekenden extra inschrijfduur gekregen, bijvoorbeeld op grond van een overgangsregeling of een voorrangregeling. Waar mogelijk is in figuur 3-1 de gemiddelde inschrijfduur zonder deze extra inschrijfduur afgebeeld.

In de media worden vaak cijfers gepresenteerd inclusief de extra inschrijfduur<sup>8</sup>. Dat geeft een ander beeld. In de regio Amsterdam bijvoorbeeld was de gemiddelde inschrijfduur inclusief extra inschrijfduur in 2017 15,7 jaar, terwijl de 'zuivere' inschrijfduur gemiddeld 8,9 jaar was. Veel woningzoekenden in de regio Amsterdam maken nog gebruik van een overgangsregeling waarbij woontijd is omgezet in extra inschrijfduur. Hierdoor hebben deze woningzoekenden (doorstromers) minder 'echte' inschrijfduur nodig om een woning te vinden.

Een soortgelijke overgangsregeling beïnvloedt de (hoge) gemiddelde inschrijfduur in de regio's Noord-Veluwe en Arnhem-Nijmegen: ook daar is de woontijd bij doorstromers verwerkt in de inschrijfduur. Voor deze regio's zijn helaas geen cijfers beschikbaar over de inschrijfduur exclusief extra inschrijfduur, waardoor de getoonde cijfers minder goed vergelijkbaar zijn met de andere gebieden. Daarbij geldt in de regio Arnhem-Nijmegen nog als extra bijzonderheid dat woningzoekenden hun opgebouwde inschrijfduur (daar 'meetijd' genoemd) niet verliezen als zij een woning vinden. Als deze woningzoekenden opnieuw willen verhuizen nemen zij hun oude inschrijfduur weer mee.

Daarnaast is het belangrijk om voor ogen te houden dat in de meeste systemen naast het aanbodmodel ook een deel van de woningen via het lotingmodel wordt toegewezen (zie 2.2). Bij toewijzing via loting speelt de wachttijd geen rol en komen ook woningzoekenden met weinig inschrijfduur aan bod. De verhuringen via het lotingmodel zijn (zover mogelijk) niet meegenomen in de cijfers in figuur 3-1.

### Grote variatie

Net als in het vorige onderzoek naar de wachttijden uit 2016 zien we in figuur 3-1 dat er een grote spreiding is in de wachttijden per regio.

Als we de regio's Arnhem-Nijmegen en Noord-Veluwe buiten beschouwing laten (vanwege de beperkte vergelijkbaarheid), is de gemiddelde inschrijfduur het hoogst in de regio's Amsterdam en Utrecht. In beide regio's stonden woningzoekenden die via het aanbodmodel een woning vonden gemiddeld 8,9 jaar ingeschreven. Ook in omliggende regio's was de gemiddelde inschrijfduur relatief hoog.

In de Achterhoek en Limburg, gebieden die te maken hebben met bevolkingskrimp, zijn de wachttijden veel lager. Daar bedraagt de gemiddelde inschrijfduur minder dan vier jaar. Maar ook in het zuidelijk deel van de Randstad (Haaglanden en Rijnmond) hadden woningzoekenden die in 2017 een woning vonden doorgaans een veel lagere inschrijfduur dan woningzoekenden in de Noordvleugel.

<sup>8</sup> Zie bijvoorbeeld: De woningnood is terug: negen jaar op de lijst voor een huis. [RTL Nieuws](#), 15 november 2018.



In alle gebieden staan woningzoekenden gemiddeld genomen veel langer ingeschreven dan dat ze actief reageren op advertenties. De gemiddelde zoekduur bij verhuring varieerde in 2017 per regio van circa één tot vijf jaar. Sommige woningzoekenden schrijven zich uit voorzorg in, lang voordat zij daadwerkelijk willen verhuizen. Er zijn echter ook woningzoekenden die wel zouden willen verhuizen, maar nog niet reageren op woningen, omdat ze nog te weinig inschrijfduur hebben om kans te maken op een woning.

### **Landelijke Monitor Woonruimteverdeling**

De afgelopen jaren heeft Aedes het initiatief genomen om een Landelijke Monitor Woonruimteverdeling te ontwikkelen. Door afstemming van indicatoren en definities wil Aedes bereiken dat een beter zicht ontstaat op de regionale verschillen in de wachttijden en slaagkansen in Nederland.

In 2018 heeft een pilotstudie plaatsgevonden in vier regio's: Rijnmond, Haaglanden, Zwolle/Kampen en Friesland. In de pilot zijn afspraken gemaakt over de te gebruiken definities en selecties en is de technische haalbaarheid van de monitor getoetst. Hierbij zijn drie kernindicatoren benoemd: slaagkans, mediane inschrijfduur en mediane zoekduur. In 2019 wil Aedes de monitor doorontwikkelen en meer regio's opnemen<sup>9</sup>. Volgens Aedes heeft vijftig procent van de corporaties, in meer dan veertig procent van de gemeenten in Nederland, al aangeven aan de monitor te willen deelnemen.

## **3.2 Ontwikkelingen in vijf regio's**

Om inzicht te bieden in de ontwikkeling van de wachttijden en andere trends zoomen we in deze paragraaf in op de ontwikkelingen in vijf regio's: Drechtsteden, Groningen, Hengelo, regio Utrecht en Zuid-Kennemerland. Voor deze analyse zijn gegevens aangeleverd door Woningnet, met toestemming van de corporaties in de betreffende regio's, over de jaren 2014 tot en met 2018<sup>10</sup>.

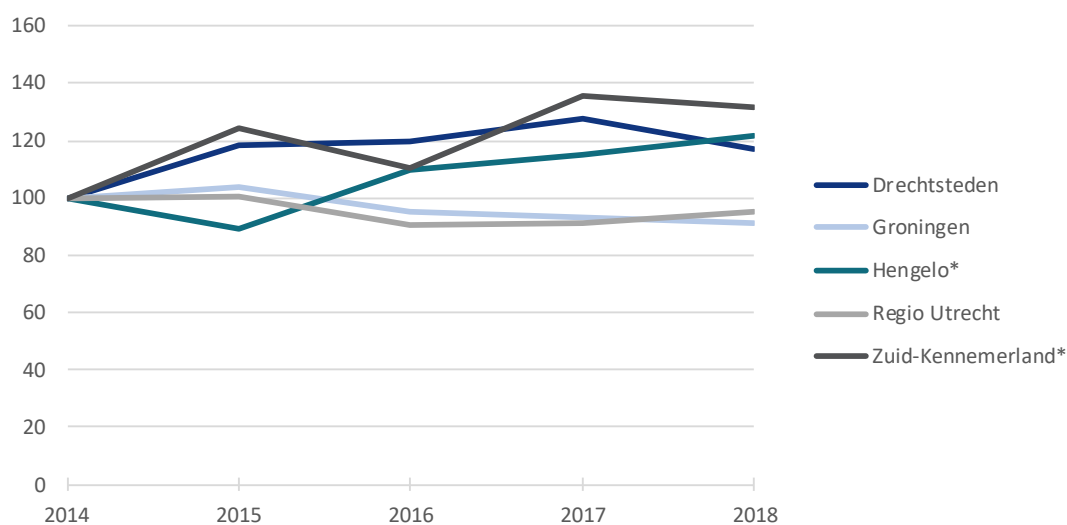
### **Aanbod**

In figuur 3-2 is per regio de ontwikkeling van het aantal verhuringen afgebeeld, uitgedrukt in indexcijfers. Er is geen duidelijke trend te zien. In drie van de vijf regio's is het aantal verhuringen gestegen ten opzichte van 2014, in de andere twee is juist sprake van een daling.

<sup>9</sup> Presentatie Landelijke Monitor Woonruimteverdeling. [Aedes.nl](https://www.aedes.nl), 12 februari 2019.

<sup>10</sup> Vanwege de overgang naar een nieuw systeem zijn voor twee woningmarktgebieden de gegevens voor het jaar 2018 gedeeltelijk beschikbaar: in Hengelo/Borne tot 24 juli 2018 en Zuid-Kennemerland tot 27 november 2018.

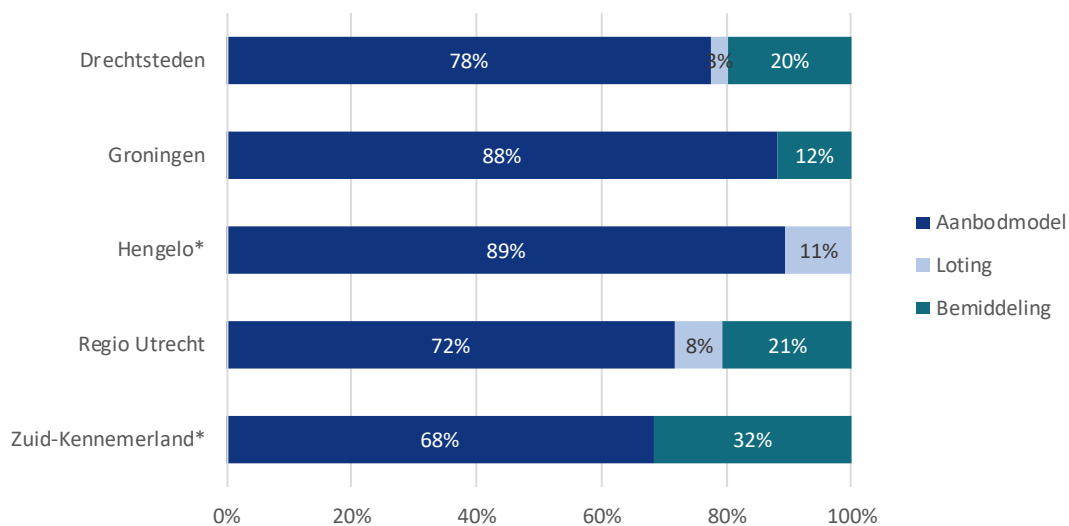
**figuur 3-2 Ontwikkeling aantal verhuringen, per gebied, 2014 – 2018 (2014 = 100)**



Bron: WoningNet, bewerking RIGO

In alle vijf de regio's worden veruit de meeste woningen aangeboden via het aanbodmodel (zie paragraaf 2.2 Modellen en criteria). In Drechtsteden, Hengelo en de regio Utrecht worden ook woningen via loting verhuurd. Daarnaast wordt in elke regio een beperkt deel niet via advertenties maar via directe bemiddeling verhuurd<sup>11</sup>.

**figuur 3-3 Aanbiedingswijze verhuurde woningen, per gebied in 2018**



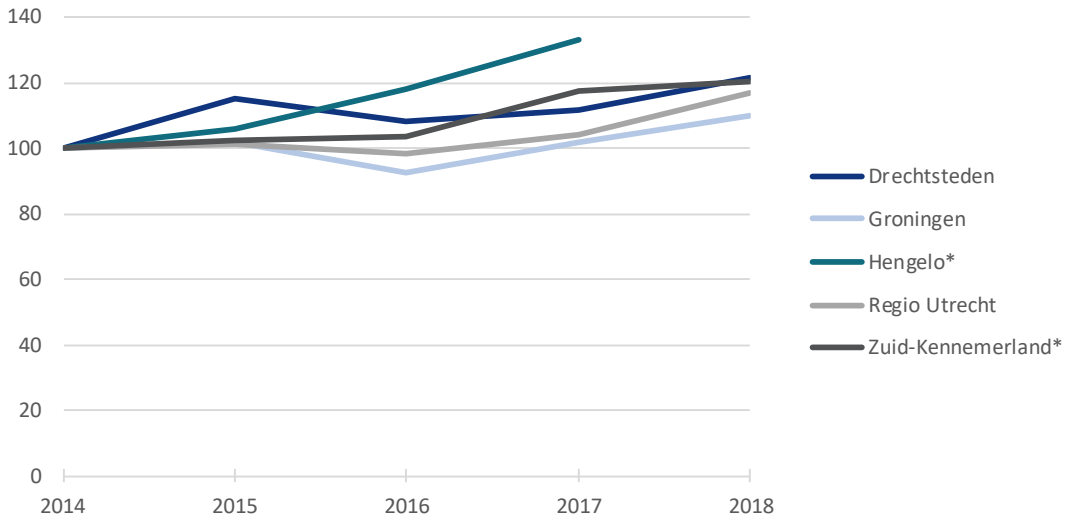
Bron: WoningNet, bewerking RIGO

<sup>11</sup> In Hengelo werden de bemiddelingen in de onderzochte periode niet gemeld bij Woningnet. Dit geldt ook voor een klein deel van de bemiddelingen in de regio Utrecht.

## Vraag

Woningzoekenden worden ‘actief woningzoekenden’ genoemd als ze in het betreffende jaar op ten minste één woning hebben gereageerd. In figuur 3-4 is de ontwikkeling van het aantal actief woningzoekenden te zien. In alle vijf de regio’s is dit aantal de afgelopen jaren gestegen. Er zijn dus meer woningzoekenden actief op zoek naar een corporatiewoning.

*figuur 3-4 Ontwikkeling actief woningzoekenden, per gebied, 2014 – 2018 (2014 = 100)*

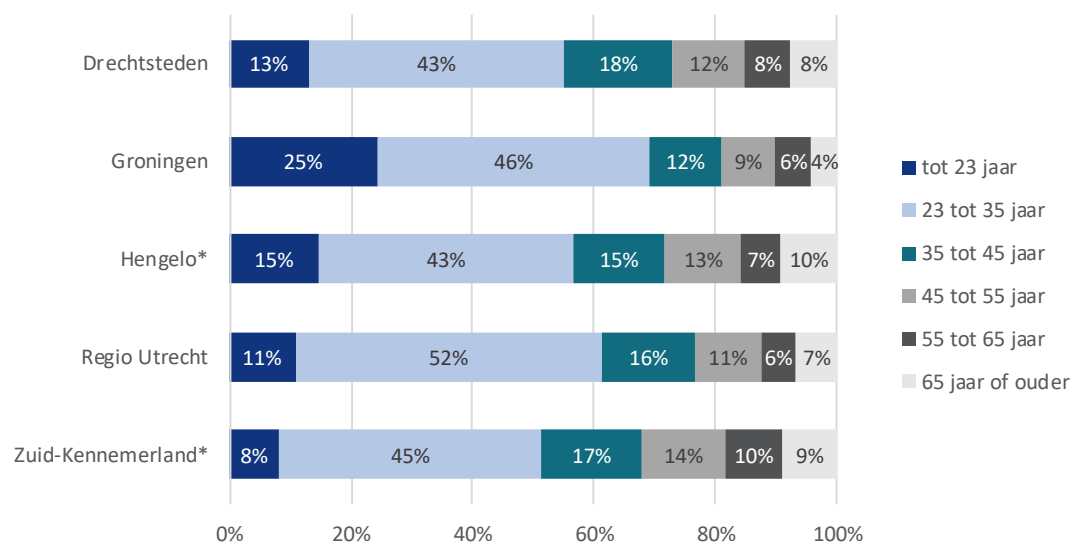


Bron: WoningNet, bewerking RIGO

Een mogelijke verklaring voor de toename van het aantal actief woningzoekenden is het einde van de economische crisis. Door betere financiële voorzichten en meer dynamiek op de arbeidsmarkt willen meer mensen verhuizen. Vanwege de stijgende huizenprijzen en strikte inkomensvoorwaarden voor hypotheek en particuliere huurwoningen is een deel van hen aangewezen op de corporatiesector. Daarnaast wordt een steeds groter beroep gedaan op woningcorporaties voor de huisvesting van (ex-)cliënten van instellingen voor maatschappelijke opvang. Deze groep wordt meestal via bemiddeling gehuisvest, maar een deel van hen zoekt zelf met urgentie (zie hoofdstuk 5).

In de leeftijdsverdeling van de actief woningzoekenden is de afgelopen jaren weinig veranderd. In alle onderzochte gebieden is de meerderheid van de actief woningzoekenden jonger dan 35 jaar; in Groningen zelfs bijna 70% (figuur 3-5). Van oudere woningzoekenden is bekend dat zij vaak uit voorzorg ingeschreven staan en pas gaan reageren op advertenties als zij daadwerkelijk willen of moeten verhuizen.

**figuur 3-5 Actief woningzoekenden naar leeftijd, per gebied, in 2018**

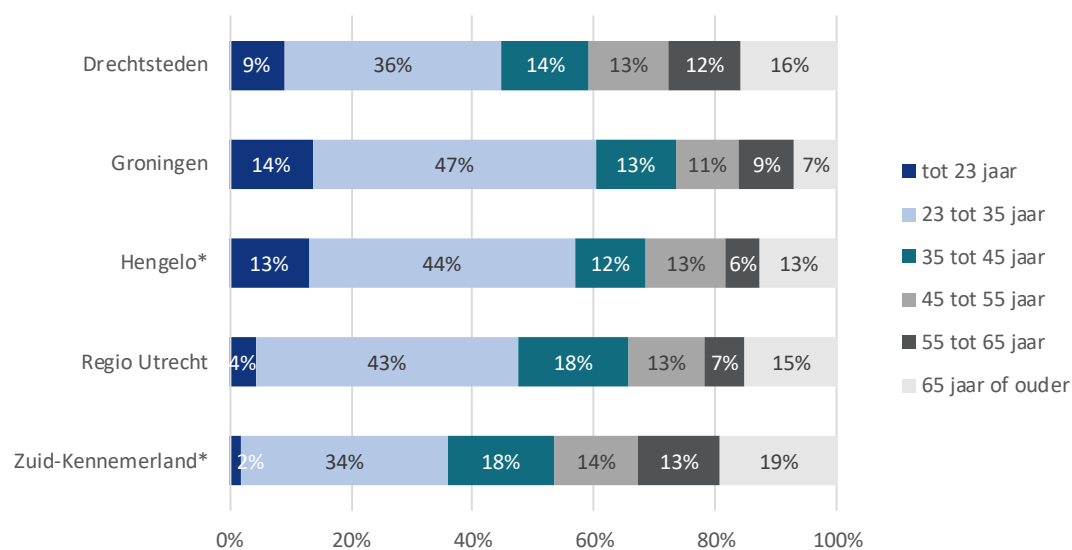


Bron: WoningNet, bewerking RIGO

### Toewijzingen

In figuur 3-6 is de leeftijdsverdeling weergegeven van de woningzoekenden die erin geslaagd zijn om in 2018 een woning te vinden. In vergelijking met de actief woningzoekenden (figuur 3-5) worden relatief veel woningen toegewezen aan 65-plussers en wat minder aan jonge woningzoekenden. Vaak hebben oudere woningzoekenden als ze reageren al meer inschrijfduur opgebouwd dan jonge woningzoekenden. Bovendien wordt een deel van het aanbod dat specifiek geschikt is voor ouderen via doelgroepelabels gereserveerd voor deze groep.

**figuur 3-6 Geslaagde woningzoekenden naar leeftijd (inclusief bemiddeling), per gebied, in 2018**

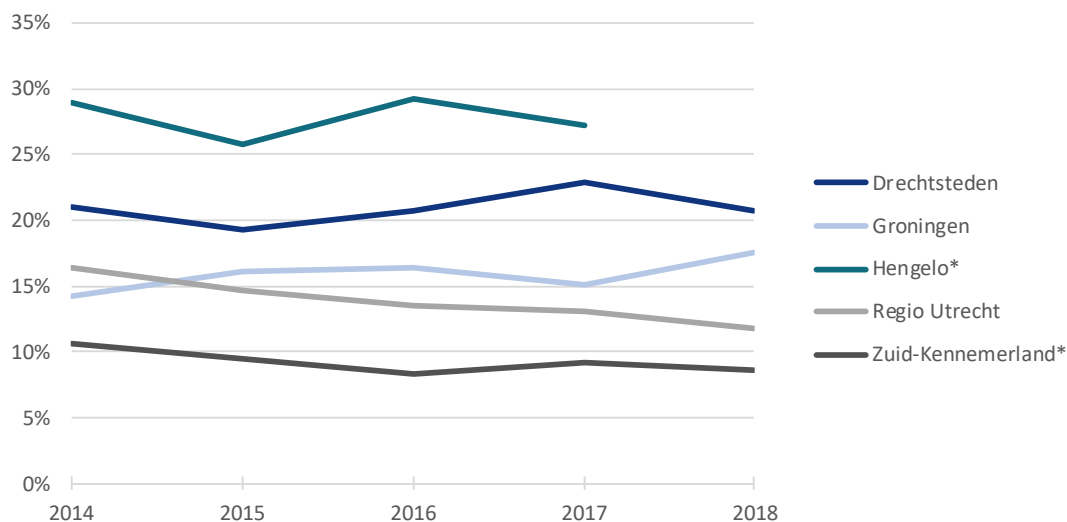


Bron: WoningNet, bewerking RIGO

## Slaagkansen

De slaagkans geeft de verhouding tussen vraag en aanbod weer en wordt berekend door het aantal verhuringen te delen door het aantal actief woningzoekenden. In figuur 3-7 is te zien dat de slaagkansen per regio flink verschillen. In Hengelo is de slaagkans het grootst: jaarlijks vindt tussen de 25% en 30% van de actief woningzoekenden een woning. In Zuid-Kennemerland vindt per jaar minder dan 10% van de actief woningzoekenden een woning. In de regio Utrecht en Zuid-Kennemerland is de slaagkans de afgelopen jaren gedaald.

**figuur 3-7 Ontwikkeling slaagkansen actief woningzoekenden, per gebied, 2014-2018 (2014 = 100)**



Bron: WoningNet, bewerking RIGO

In tabel 3-1 zijn de slaagkansen in 2017 uitgesplitst naar leeftijd. In alle regio's hebben jongeren tot 23 jaar de laagste slaagkansen en 65-plussers de hoogste. Dit wordt verklaard door verschillen in hun zoekgedrag. Jonge woningzoekenden zijn vaak al snel na hun inschrijving actief op zoek naar een woning, ondanks het feit dat ze nog weinig inschrijfduur hebben opgebouwd. Ouderen staan meestal lang ingeschreven voordat ze actief worden en profiteren dan van de opgebouwde inschrijfduur.

**tabel 3-1 Slaagkansen actief woningzoekenden naar leeftijd, per gebied, 2017**

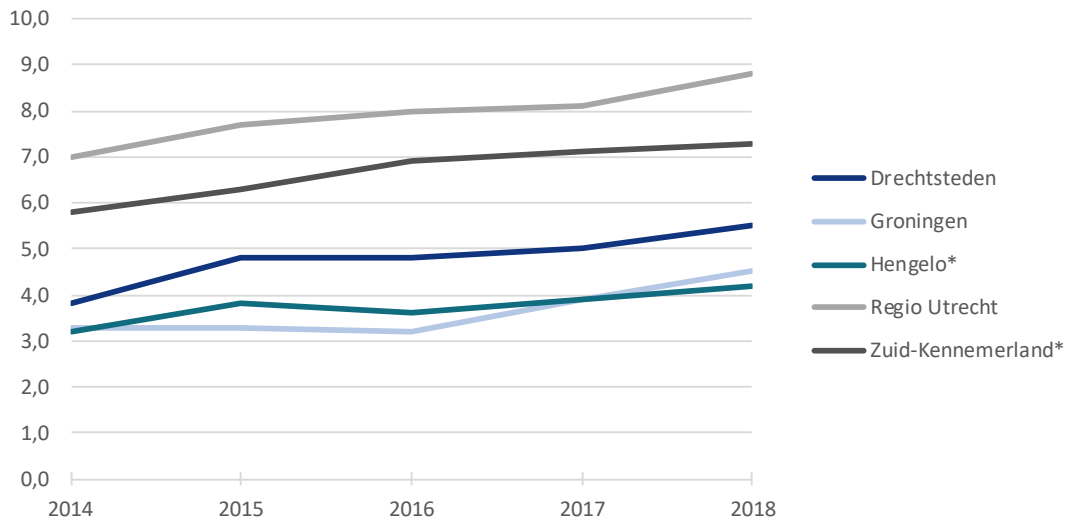
	Drechtsteden	Groningen	Hengelo	Regio Utrecht	Zuid-Kennemerland
<b>tot 23 jaar</b>	15,7%	9,9%	22,6%	4,2%	2,7%
<b>23 tot 35 jaar</b>	21,3%	14,3%	27,9%	11,9%	8,2%
<b>35 tot 45 jaar</b>	19,8%	17,0%	23,9%	13,4%	8,6%
<b>45 tot 55 jaar</b>	24,6%	17,5%	22,6%	13,1%	8,0%
<b>55 tot 65 jaar</b>	31,9%	21,5%	28,6%	15,3%	10,2%
<b>65 jaar of ouder</b>	33,9%	28,4%	38,2%	27,9%	19,1%
<b>Eindtotaal</b>	<b>22,9%</b>	<b>15,1%</b>	<b>27,2%</b>	<b>13,1%</b>	<b>9,1%</b>

Bron: WoningNet, bewerking RIGO

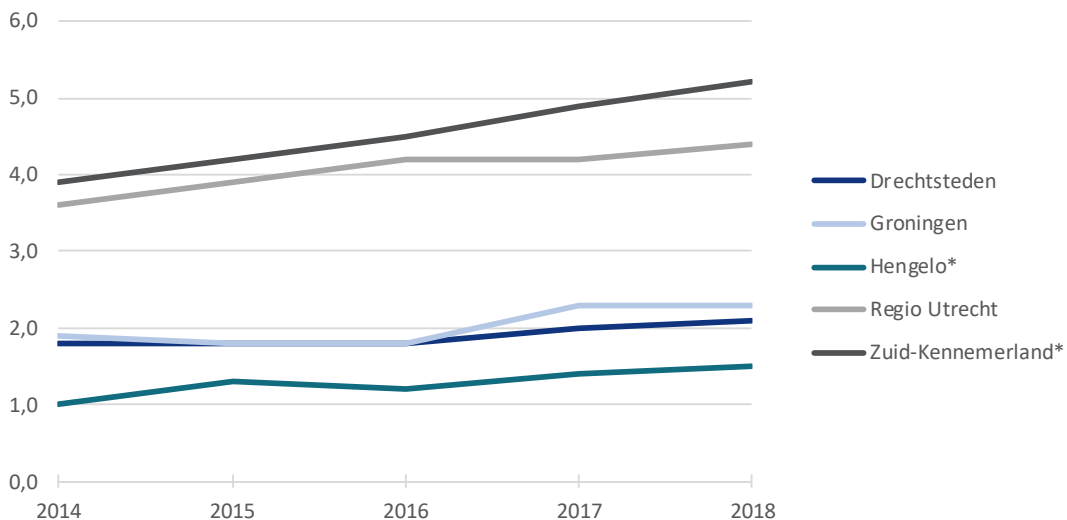
## Wachttijden

Als we kijken naar de ontwikkeling van de gemiddelde inschrijfduur (figuur 3-8) en zoekduur (figuur 3-9) dan zien we dat de wachttijden voor corporatiewoningen de afgelopen jaren in alle vijf de regio's zijn gestegen. In de regio Utrecht is de gemiddelde inschrijfduur bijvoorbeeld gestegen van zeven jaar tot bijna negen jaar en de zoektijd van 3,6 naar 4,4 jaar. In deze cijfers zijn (in tegenstelling tot de vorige paragraaf) niet alleen de verhuringen via het aanbodmodel maar ook die via het lotingmodel meegenomen<sup>12</sup>. In de regio's Drechtsteden, Groningen en Hengelo zijn de wachttijden veel lager, maar ook daar zijn ze gestegen.

**figuur 3-8 Ontwikkeling gemiddelde inschrijfduur (in jaren) bij verhuring in aanbod- en lotingmodel, in jaren per gebied, 2014-2018**



**figuur 3-9 Ontwikkeling gemiddelde zoekduur (in jaren) bij verhuring in aanbod- of lotingmodel, per gebied, 2014-2018**



Bron: WoningNet, bewerking RIGO

<sup>12</sup> Verhuringen aan urgenten en andere groepen die met voorrang gehuisvest worden (en dus een korte wachttijd hebben) zijn niet meegenomen in deze cijfers.

De gemiddelde inschrijfduur en zoekduur bij verhuring verschillen per leeftijdscategorie (tabel 3-2 en tabel 3-3). Jongeren die een woning accepteren, hebben over het algemeen een kortere inschrijfduur dan oudere woningzoekenden. Dit wordt deel verklaard door het feit dat jongeren gezien hun leeftijd nog niet lang ingeschreven hebben kunnen staan. Daarnaast maken jongeren meer gebruik van het lotingmodel (indien aanwezig) en nemen zij vaak eerder genoegen met een minder populaire woning.

In de regio Utrecht en Zuid-Kennemerland hebben woningzoekenden tussen de 35 en 45 jaar de langste gemiddelde inschrijfduur en zoekduur. In deze leeftijdscategorie zijn woningzoekenden vaak op zoek naar een grotere (eengezins)woning, die in deze regio's zeer gewild en schaars zijn.

**tabel 3-2 Gemiddelde inschrijfduur (in jaren) bij verhuring in aanbod- of lotingmodel, naar leeftijd, per gebied, 2018**

	Drechtsteden	Groningen	Hengelo	Regio Utrecht	Zuid-Kennemerland
<b>tot 23 jaar</b>	2,3	2,0	1,4	3,1	3,7
<b>23 tot 35 jaar</b>	5,5	4,8	3,0	7,4	7,5
<b>35 tot 45 jaar</b>	6,9	5,1	4,1	10,5	8,4
<b>45 tot 55 jaar</b>	5,8	5,0	4,8	11,7	9,0
<b>55 tot 65 jaar</b>	5,3	4,8	5,7	10,3	6,6
<b>65 jaar of ouder</b>	6,6	6,3	10,0	9,9	5,7
<b>Eindtotaal</b>	<b>5,5</b>	<b>4,5</b>	<b>4,2</b>	<b>8,8</b>	<b>7,3</b>

**tabel 3-3 Gemiddelde zoekduur naar leeftijd (in jaren) bij verhuring in aanbod- of lotingmodel, naar leeftijd, per gebied, 2018**

	Drechtsteden	Groningen	Hengelo	Regio Utrecht	Zuid-Kennemerland
<b>tot 23 jaar</b>	1,0	1,0	0,8	1,1	1,8
<b>23 tot 35 jaar</b>	2,1	2,8	1,6	4,4	5,6
<b>35 tot 45 jaar</b>	2,9	3,0	2,5	6,7	6,4
<b>45 tot 55 jaar</b>	2,5	2,1	2,2	6,7	6,5
<b>55 tot 65 jaar</b>	1,9	1,9	1,7	5,0	4,5
<b>65 jaar of ouder</b>	2,4	1,5	1,4	3,1	3,2
<b>Eindtotaal</b>	<b>2,2</b>	<b>2,3</b>	<b>1,7</b>	<b>4,7</b>	<b>5,2</b>

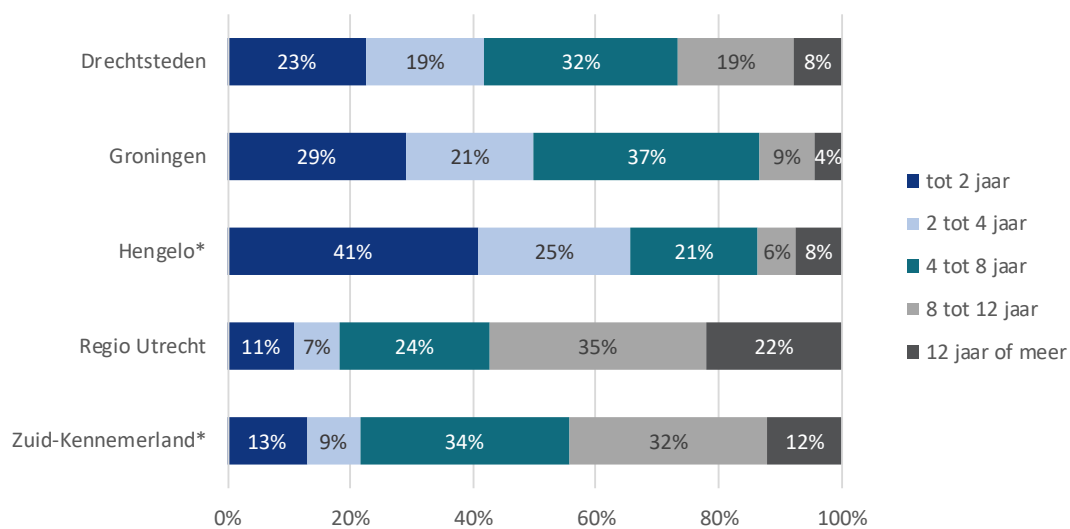
Bron: WoningNet, bewerking RIGO

Het is belangrijk om niet alleen naar de gemiddelde cijfers over de wachttijden te kijken maar ook naar de spreiding. In figuur 3-10 is de inschrijfduur bij verhuring in 2018 ingedeeld in klassen. Hieruit blijkt dat de inschrijfduur van geslaagde woningzoekenden in alle regio's sterk varieert. Ondanks de hoge gemiddelde inschrijfduur zijn er in de regio Utrecht ook woningzoekenden die binnen twee jaar na inschrijving een woning vinden. Het gaat hierbij vaak om woningen die gelabeld zijn, bijvoorbeeld voor jongeren of ouderen. In Drechtsteden, Groningen en vooral Hengelo, waar de gemiddelde inschrijfduur relatief laag is, komt het veel vaker voor dat woningzoekenden binnen twee jaar een woning vinden.

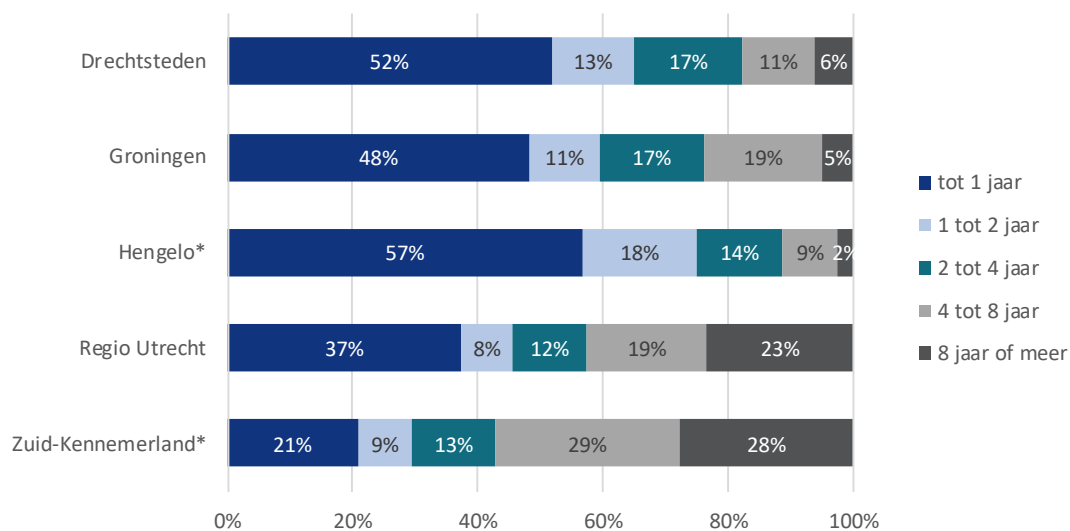


Ook de zoekduur bij verhuring varieert sterk, zowel tussen als binnen de regio's (zie figuur 3-11). In Drechtsteden, Groningen en Hengelo accepteren de meeste woningzoekenden binnen één of twee jaar na hun eerste reactie een woning. In de regio Utrecht en Zuid-Kennemerland vindt een groot deel van de woningzoekenden pas na acht jaar sinds de eerste reactie een woning. Dat betekent overigens niet dat deze woningzoekenden acht jaar of langer aan het reageren zijn geweest. Sommige woningzoekenden besluiten na hun eerste reactie(s) om eerst meer inschrijfduur op te bouwen, voordat ze verder zoeken.

**figuur 3-10** *Inschrijfduur bij verhuring bij verhuring in aanbod- of lotingmodel, per gebied, 2018*



**figuur 3-11** *Zoekduur bij verhuring bij verhuring in aanbod- of lotingmodel in klassen, per gebied, 2018*



Bron: WoningNet, bewerking RIGO

## 4 Gemeentelijke sturing

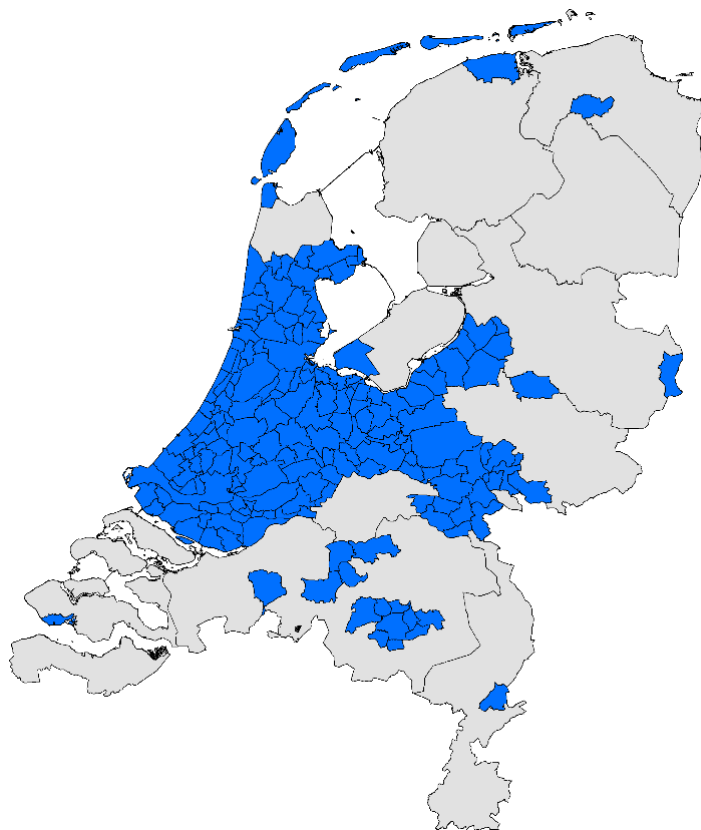
### Hoeveel gemeenten hebben een huisvestingsverordening en zijn daarin regels opgenomen voor de verdeling van corporatiewoningen en/of particuliere huurwoningen?

De Huisvestingswet 2014 maakt het de gemeenten mogelijk een huisvestingsverordening in te stellen waarin onder meer regels kunnen worden opgenomen voor de verdeling van woonruimte. In principe zijn dergelijke toewijzingsregels alleen mogelijk voor “zover noodzakelijk en geschikt om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste te bestrijden”. In gemeenten waar geen sprake is van schaarste mag de gemeente zich dus niet bemoeien met de woonruimteverdeling. Hierop is één uitzondering mogelijk. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening een urgentieregeling opnemen, waarin zij regelt dat voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die dringend woonruimte nodig hebben.

#### 4.1 Huisvestingsverordeningen

In het voorjaar van 2018 is middels bureauonderzoek geïnventariseerd hoeveel gemeenten een huisvestingsverordening hebben. Naast de gemeentelijke website is hierbij gebruikgemaakt van de website officiëlebekendmakingen.nl en waar nodig telefonisch contact gelegd met gemeenten. Uit deze inventarisatie blijkt dat de helft (49%) van de 380 Nederlandse gemeenten op 1 april 2018 een huisvestingsverordening had: in totaal 187 gemeenten. Onderstaand kaartbeeld geeft de spreiding van de gemeenten met huisvestingsverordeningen over Nederland weer.

*figuur 4-1 Gemeenten met huisvestingsverordeningen, per 1 april 2018*



Bron: inventarisatie huisvestingsverordeningen RIGO

Uit de inventarisatie blijkt dat de gemeenten met een huisvestingsverordening voornamelijk gelegen zijn in het westen en midden van het land. In deze gebieden is de spanning op de woningmarkt relatief hoog en is dus eerder aanleiding voor gemeenten om een verordening vast te stellen. In de provincies Drenthe, Flevoland, Friesland, Groningen, Limburg, Overijssel en Zeeland hebben gemeenten vaak geen huisvestingsverordening.

## 4.2 Toewijzingsregels

In alle 187 huisvestingsverordeningen hebben we bekeken of daarin regels met betrekking tot woningtoewijzing zijn opgenomen. Hieruit is gebleken dat 181 huisvestingsverordeningen toewijzingsregels bevatten:

- 151 verordeningen bevatten zowel een urgentieregeling als regels voor toewijzingen aan reguliere woningzoekenden (in verband met schaarste). Dit geldt voor negen op de tien verordeningen in het westen en midden van het land.
- 25 verordeningen bevatten alleen een urgentieregeling en geen andere toewijzingsregels, waaronder elf van de twaalf verordeningen met toewijzingsregels in Noord-Brabant.
- Vijf verordeningen bevatten geen urgentieregeling maar wel andere toewijzingsregels. Het gaat om vier Waddeneilanden en 's-Hertogenbosch.

## 4.3 Particuliere huurwoningen

Gemeenten die toewijzingsregels opnemen in een huisvestingsverordening moeten daarin aangeven op welke woningen deze regels van toepassing zijn. De meeste gemeenten kiezen ervoor om alleen regels te stellen voor de toewijzing van corporatiewoningen en niet voor particuliere huurwoningen. Dat geldt voor 92 van de in totaal 156 gemeenten met toewijzingsregels vanwege schaarste en 23 van de 25 gemeenten met alleen een urgentieregeling. In sommige van deze gemeenten is het aantal particuliere huurwoningen met een huur onder de huurprijsgrens (doorgaans €710, prijspeil 2018) zeer gering. Daarnaast kiezen veel gemeenten ervoor om de uitvoering van de toewijzingsregels te mandateren aan de woningcorporaties, zodat ze zelf geen ambtelijke capaciteit hiervoor nodig hebben.

Gemeenten die wel toewijzingsregels stellen voor particuliere huurwoningen hanteren vaak alleen inkomensregels, waarbij particuliere huurwoningen tot €710 (met voorrang) moeten worden toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen van maximaal tussen de €36.798 en €45.000. Gemeenten in de regio Haaglanden hanteren daarnaast ook een woningbezettingnorm: bij een woonoppervlakte groter dan 80 vierkante meter moet de woning door minimaal drie personen bewoond worden.

## 4.4 Lokale of regionale binding

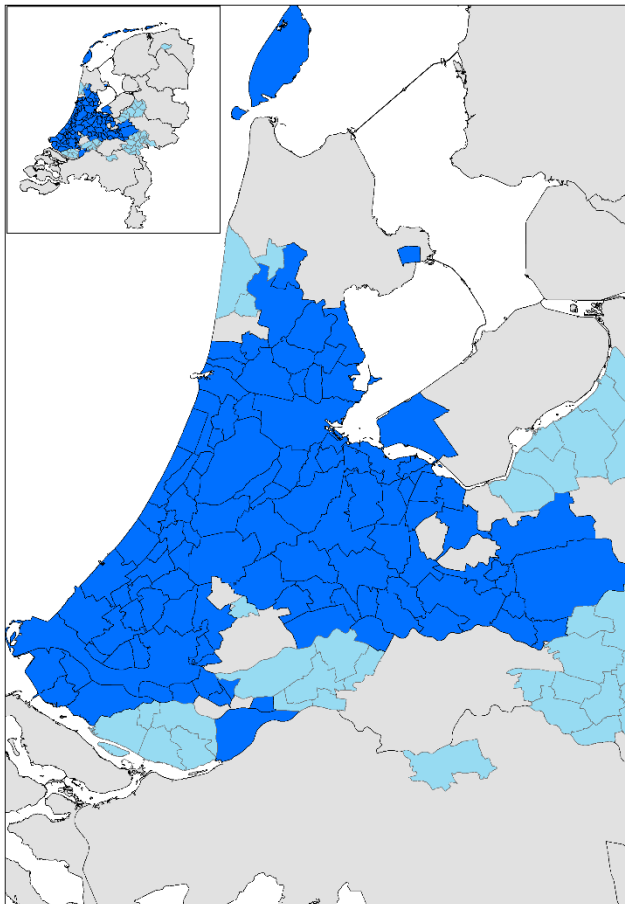
Het uitgangspunt van de Huisvestingswet is de vrijheid van vestiging, zoals afgesproken is in Europese verdragen. Toch biedt de wet gemeenten mogelijkheden om voorrang te geven aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan de gemeente of regio, mits er sprake is van schaarste waarbij lokale of regionale woningzoekenden verdrongen dreigen te worden.

- Bij *maximaal 50%* van de toewijzingen kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden met binding aan de regio; en *daarbinnen* kan voor *maximaal de helft* met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden met binding aan een tot de gemeente behorende kern.

- Als gemeenten (bijna) geen ruimte hebben voor uitbreiding van de woonruimtevoorraad, als gevolg van bovengemeentelijk ruimtelijk beleid, kan bij *alle* toewijzingen voorrang worden gegeven aan mensen met binding aan de regio, gemeente of kern.

In april 2018 hadden 111 gemeenten een verordening waarin mogelijkheden zijn opgenomen om voorrang te verlenen aan woningzoekenden met binding. In figuur 4-2 zijn deze gemeenten donkerblauw gekleurd. Bijna al deze gemeenten liggen in of om de Randstad. Uitzondering vormen de Waddeneilanden, waar op grond van de beperkte bouw mogelijkheden bij alle toewijzingen voorrang wordt verleend aan lokale woningzoekenden.

**figuur 4-2 Gemeenten met huisvestingsverordeningen met toewijzingsregels, met (donkerblauw) en zonder (lichtblauw) toewijzingsregels i.v.m. binding, 2018**



Bron: inventarisatie huisvestingsverordeningen RIGO

## 5 Voorrang en spoedzoekers

### Hoe gaan corporaties in de praktijk om met groepen woningzoekenden die met spoed een woning zoeken?

Voor sommige woningzoekenden worden uitzonderingen gemaakt op de algemene toewijzingsregels. Woningzoekenden die om een zeer dringende reden moeten verhuizen, kunnen vaak urgentie aanvragen waardoor ze met voorrang een woning kunnen krijgen. Daarnaast worden soms woningen buiten het verdeelsysteem om direct verhuurd aan bijzondere doelgroepen, waaronder bijvoorbeeld ex-cliënten van maatschappelijke opvanginstellingen en vergunninghouders.

Om te onderzoeken hoe in de praktijk wordt omgegaan met deze groepen is gebruikgemaakt van verschillende methoden:

- Er is een enquête gehouden onder woningcorporaties;
- Er hebben interviews plaatsgevonden met corporaties en gemeenten in vijf regio's.

De enquête betreft een online vragenlijst die is uitgezet via e-mail. 189 van de 318 aangeschreven woningcorporaties hebben de vragenlijst volledig ingevuld: een respons van 59,4%. Daarnaast hebben tien telefonische interviews plaatsgevonden met vertegenwoordigers van gemeenten en corporaties in vijf regio's: Drechtsteden, Groningen, de regio Utrecht, Zuid-Kennemerland en Hengelo (zie bijlage 1). Dit zijn dezelfde vijf regio's waarvan in paragraaf 3.2 de ontwikkelingen in wachttijden in beeld zijn gebracht.

In paragraaf 5.1 wordt ingegaan op de urgentieverlening. Paragraaf 5.2 en 5.3 richten zich op toewijzingen aan bijzondere doelgroepen. Vervolgens wordt ingegaan op de kansen voor woningzoekenden zonder voorrang (5.4) en spoedzoekers (5.5).

### 5.1 Urgentieverlening

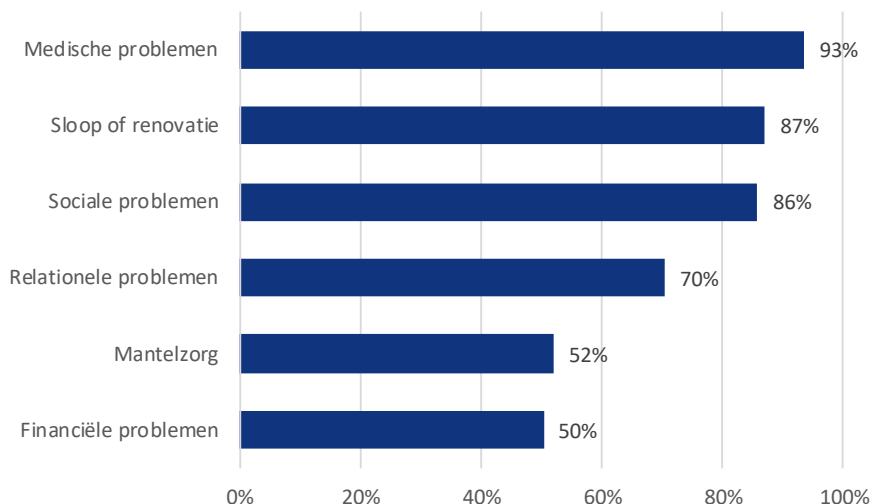
Sommige groepen woningzoekenden kunnen in aanmerking komen voor een urgentieverklaring. Gemeenten kunnen dit verankeren in een huisvestingsverordening (zie paragraaf 4.1). In gemeenten zonder huisvestingsverordening beslissen corporaties zelf welke groepen in aanmerking kunnen komen voor urgentie.

Uit de enquête blijkt dat 89% van de corporaties bij de verdeling van hun woningen een urgentieregeling hanteert. De helft van deze corporaties maakt daarbij gebruik van een onafhankelijke urgentiecommissie die besluit of een urgentieaanvraag wordt toegekend of afgewezen. In de interviews met beleidsmedewerkers van corporaties en gemeentes blijkt ook dat er veelvuldig gebruik wordt gemaakt van een aparte commissie voor urgentieaanvragen. In de regio Drechtsteden hebben corporaties bijvoorbeeld een zogeheten 'poortwachtersfunctie': woningzoekenden kunnen informatie inwinnen over een urgentieverklaring, waarna ze zelf een afspraak kunnen maken bij het PUV (Platvorm Uitvoering Voorrangskandidaten) die de verdere urgentieverlening afhandelt.

#### Redenen voor urgentie

In figuur 5-1 is te zien welke redenen volgens de corporaties een grond voor urgentie kunnen zijn. De meest genoemde redenen om urgentie te verlenen zijn medische problemen (93%), sloop of renovatie (87%) en sociale problemen (86%). Financiële problemen kunnen bij de helft van de corporaties reden zijn om een urgentiestatus te verlenen.

**figuur 5-1 Redenen waarvoor corporaties urgentie toekennen (% van corporaties met urgentieregeling)**



Bron: enquête RIGO

Voordat woningzoekenden urgentie kunnen aanvragen, worden soms randvoorwaarden gesteld. In de regio's Hengelo en Drechtsteden moeten woningzoekenden aantonen dat ze zelf actief op zoek zijn geweest naar een woning gedurende een aantal weken.

Daarnaast kunnen algemene voorwaarden worden gesteld om in aanmerking te komen voor urgentie. Zo geldt in de regio Hengelo dat men minimaal één jaar in de regio moet wonen. In Groningen moet men minimaal twee jaar inwoner van de stad Groningen zijn, met als reden om de toestroom naar de stad te beperken: *“De urgentieregeling is echt alleen bedoeld voor ‘stadjers’ die in een acute noodsituatie zitten.”* (Woonurgentie Groningen).

Uit verschillende interviews met gemeenten en corporaties blijkt dat met name urgentieverlening voor relationele problemen een discussiepunt vormt. In veel gevallen betreft het een grijs gebied; dit maakt het verlenen van urgentie erg lastig. Daarnaast loopt het aantal echtscheidingen op, waardoor het steeds moeilijker wordt om hen binnen een redelijk termijn te huisvesten. Dit is voor de regio Zuid-Kennemerland een reden om geen urgentie te verlenen aan mensen die gaan scheiden, ook als ze kinderen hebben. In de regio Utrecht zijn de regels voor urgentieverlening in verband met echtscheiding aangescherpt: alleen de partner die de meeste zorg draagt over de kinderen, kan in aanmerking komen voor urgentie. In de regio's Groningen, Drechtsteden en Hengelo worden ook urgenties verleend in het geval van een relatiebreuk waar kinderen bij betrokken zijn. Hierbij geldt dat in het geval van co-ouderschap aan één van de ouders, die de grootste zorg voor de kinderen draagt, urgentie wordt verstrekt. Wanneer één van beide ouders in het geval van co-ouderschap onderdak heeft samen met de kinderen, wordt er geen urgentie verstrekt aan de andere ouder.

### Zoekproces

Woningzoekenden met een urgentiestatus kunnen op verschillende manieren aan een woning worden geholpen. In de meeste systemen mogen urgenten zelf reageren op het aanbod en krijgen zij daarbij voorrang op andere woningzoekenden. Uit de enquête blijkt dat 41% van de corporaties urgent woningzoekenden zelf op woningen laat reageren, waarbij zij voorrang krijgen op reguliere woningzoekenden. 22% kiest ervoor om urgenten gericht een

woning aan te bieden via directe bemiddeling. 30% geeft aan dat het zoekproces voor urgenten varieert per type urgentie. Met name medisch urgenten worden nog weleens bemiddeld, omdat zij vaak op zoek zijn naar specifieke woningen, zoals rolstolgeschikte woningen.

In de regio's waar urgenten zelf een woning mogen zoeken, bestaat onder woningzoekenden soms de indruk dat urgenten de meest populaire woningen krijgen. Om dit te voorkomen, werken sommige corporaties met een zoekprofiel. In dit zoekprofiel worden de meest populaire woningen, met name grote eengezinswoningen, uitgesloten. Door het zoekprofiel kunnen urgenten geen wooncarrière maken. Om deze reden mogen urgenten in de regio Zuid-Kennemerland, Drechtsteden en Utrecht bijvoorbeeld niet reageren op eengezinswoningen en op grote woningen kunnen alleen (grote) gezinnen reageren. Wel mogen urgenten in de regio Zuid-Kennemerland in alle wijken reageren op woningen, om toch een zekere mate van keuzevrijheid te behouden. De keuze om urgenten zelf te laten reageren is in Zuid-Kennemerland ook praktisch ingestoken: handmatig bemiddelen is te veel werk.

In de regio Drechtsteden bestaat de mogelijkheid om de helft van de advertenties in het zoekprofiel uit te sluiten. Deze regel is in het leven geroepen om te zorgen voor een goede spreiding van urgenten en om reguliere woningzoekenden een betere kans te bieden in populaire wijken. Vooralsnog wordt (nog) geen gebruik gemaakt van deze regel, omdat er geen aanleiding voor is.

Het tijdig huisvesten van grote gezinnen vormt soms een knelpunt. In die gevallen kan er worden afgeweken van het zoekprofiel: grote woningen zoals eengezinswoningen worden dan toegevoegd.

Het instellen van een zoekprofiel voor urgenten heeft niet altijd het beoogde effect, zoals in de regio Hengelo bleek. In het verleden mochten urgenten in deze regio zelf zoeken met een zoekprofiel, maar daar is men uiteindelijk over gegaan op bemiddeling: *“Er is gekozen voor de aanbidding van één woning, omdat men zag dat populaire woningen naar urgenten gingen. Dit riep een gevoel van onrechtvaardigheid op bij reguliere woningzoekenden. We willen mensen helpen, maar niet ten koste van de woonwensen van reguliere woningzoekenden. Het principe is nu: take it or leave it.”* (Welbions, Hengelo).

Groningen werkt met een ander systeem: daar bouwen woningzoekenden punten op, waarbij elke maand inschrijving één punt waard is. Urgenten mogen in Groningen zelf zoeken zonder zoekprofiel. Urgenten krijgen een ophoging van 100 punten mee, zodat ze genoeg punten hebben om voor bepaalde woningen in aanmerking te komen. Een zoekprofiel is hier niet nodig, omdat voor populaire woningen een hoger puntenaantal nodig is om daarvoor in aanmerking te komen: die woningen zijn dus als het ware uitgesloten. Dit wordt gedaan om te voorkomen dat het oneerlijk wordt voor reguliere woningzoekenden.

## Weigeringen

In de meeste systemen kunnen urgenten geen woning weigeren zonder dat het gevolgen heeft voor de urgentiestatus. Uit de enquête blijkt dat bijna de helft van de corporaties (48%) weigeringen onder urgenten niet toe staat: de urgentiestatus vervalt wanneer iemand met een urgentiestatus een woning weigert. Bij 20% van de corporaties kunnen urgenten één tot drie keer weigeren, zonder dat het gevolgen heeft voor de urgentiestatus. In 7% van de gevallen mogen urgenten onbeperkt weigeren.

Uit de interviews blijkt dat er over het algemeen weinig begrip is voor weigeringen door urgenten. Om weigeren minder aantrekkelijk te maken mogen urgenten in de regio Hengelo geen woningen weigeren, om zo de reguliere woningzoekenden te beschermen. Het gevoel



heerst dat woonwensen bij urgenten niet passend zijn: zij moeten blij zijn met elke woning die zij kunnen krijgen. Ook in de regio's Drechtsteden en Utrecht mogen urgenten geen woningen weigeren: *“Urgenten krijgen op voorhand al een logisch zoekprofiel mee. Ze mogen niet weigeren: men heeft geen urgentie om wooncarrière te kunnen maken.”* (corporatie Mitros, Utrecht).

In Groningen mogen urgenten wel weigeren, mits ze in de periode dat hun urgentie geldig is wel een woning vinden. In Groningen vindt men dat dit hoort bij de keuzevrijheid van woningzoekenden.

## 5.2 Maatschappelijke opvang

Naast urgenten worden ook cliënten die (tijdelijk) hebben verbleven in instellingen voor maatschappelijke opvang (bijvoorbeeld daklozenopvang, blijf-van-mijn-lijf-huis of geestelijke gezondheidszorg) vaak met voorrang door corporaties gehuisvest. Hiermee wordt hen de mogelijkheid geboden om de stap naar zelfstandig wonen te maken. In de enquête geeft 72% van de corporaties aan dat (ex-)cliënten van instellingen voor maatschappelijke opvang met voorrang worden gehuisvest in hun werkgebied.

### Samenwerking

Over het algemeen maken corporaties en van instellingen voor maatschappelijke opvang samenwerkingsafspraken over hoeveel (ex-)cliënten binnen een gemeente/regio worden gehuisvest. Zo zijn bijvoorbeeld in Groningen afspraken gemaakt tussen de instellingen, gemeente en corporaties om op jaarbasis 600 ex-cliënten te huisvesten in een termijn van drie maanden per cliënt. Ook in de regio Zuid-Kennemerland is er een quotum vastgesteld: honderd op jaarbasis. Dit aantal ligt aanzienlijk lager dan in Groningen, wat te maken heeft met het schaarse aanbod en de lage mutatiegraad in Zuid-Kennemerland.

In de regio Zuid-Kennemerland en Utrecht gebeurt het huisvesten van de doelgroep naar rato: ze worden op basis van een verdeelsleutel gekoppeld aan de verschillende corporaties, waar grote corporaties meer (ex-)cliënten moeten huisvesten dan kleinere corporaties. In de regio Drechtsteden zijn geen specifieke afspraken over quota: er wordt per geval bekeken welke corporatie een geschikte woning beschikbaar heeft. Dat kan in deze regio, omdat de druk op de woningmarkt er minder groot is dan in de regio's Zuid-Kennemerland en Utrecht.

### Zoekproces

Het zoekproces voor woningzoekenden uit instellingen voor maatschappelijke opvang is verschillend, maar in de meeste systemen wordt deze groep bemiddeld: de corporatie biedt hen zelf een woning aan. Acht procent van de corporaties geeft aan dat de (ex-)cliënt zelf naar een woning mag zoeken. In 24% van de gevallen gaat het 'anders'.

In Utrecht wordt aangegeven dat (ex-)cliënten van instellingen altijd worden bemiddeld, omdat dit veruit de makkelijkste manier is voor zowel de corporatie als voor de (ex-)cliënt: *“Het is vaak een lastige groep die begeleiding nodig heeft bij het zoeken van een woning. Om die reden is bemiddeling noodzakelijk.”* (Mitros, Utrecht).

In de regio Drechtsteden worden (ex-)cliënten bemiddeld via het Platform Uitvoering Voorrangskandidaten (PUV): alle casussen worden besproken en er wordt direct gezocht naar een match tussen de woningzoekende en een van de corporaties. Ook in Zuid-Kennemerland worden ze bemiddeld. Dankzij bemiddeling kan deze doelgroep zorgvuldig worden gehuisvest, wat de kansen om zelfstandig te kunnen wonen vergroot.

In de regio Groningen mogen (ex-)cliënten van instellingen voor maatschappelijke opvang zelf een woning zoeken. Zij krijgen daarbij voorrang door middel van een ophoging van punten. Niet alle woningen zijn echter geschikt voor deze doelgroep: soms is sprake van een 'overlastportiek' en is het dus niet wenselijk dat een woning in het betreffende portiek wordt verhuurd aan een (ex-)cliënt. In dat geval wordt zo'n portiek op slot gezet om de leefbaarheid in een wijk op peil te houden en te zorgen voor een goede spreiding. De corporaties hebben namelijk ook een verantwoordelijkheid richting de reguliere huurders. Het zoekproces is voor deze groep woningzoekenden dus wel ingewikkelder. In de overige regio's wordt ook aangegeven dat er rekening wordt gehouden met de spreiding van deze doelgroep, met het oog op de leefbaarheid.

In de regio Hengelo bestaan verschillende vormen van zoeken. Zo mogen woningzoekenden via Humanitas zelf reageren op woningen, maar worden ze wel begeleid in het zoekproces. In andere gevallen hebben instellingen zelf een aantal woningen via de corporatie. Wederom wordt rekening gehouden met de spreiding. Zo wordt met de verschillende wijkcoaches van verschillende wijken beslist of er nog iemand met een 'rugzakje' bij kan.

In alle regio's waar interviews zijn afgenomen, probeert men rekening te houden met de spreiding, maar dit lukt lang niet altijd even goed. Daarbij vormt passend toewijzen een struikelblok: de doelgroep heeft vaak een laag inkomen of een uitkering, bestaat vooral uit alleenstaanden en komt daardoor terecht in kleinere, goedkopere appartementen, die veelal geclusterd zijn in zwakkere wijken met een eenzijdige woningvoorraad.

### Begeleiding

Om ervoor te zorgen dat ex-cliënten van opvanginstellingen zelfstandig kunnen wonen, is vaak (tijdelijk) begeleiding nodig. Over het algemeen sluiten corporaties tijdelijke contracten op naam van de instelling af, waaraan een woonbegeleidingsovereenkomst is gekoppeld. Dit zijn zogenaamde driehoekscontracten tussen de corporatie, de instelling en de (ex-)cliënt. Op deze manier verloopt de overgang naar zelfstandig wonen geleidelijk. De begeleiding wordt vanuit de zorg- en maatschappelijke instellingen uitgevoerd. Zo zijn er in de regio Hengelo twee tot drie evaluatiemomenten per jaar met de wijkcoach. Wanneer blijkt dat aan alle afspraken is voldaan, kan het jaarcontract worden omgezet in een contract voor onbepaalde tijd op naam van de (ex-)cliënt. De ervaring is daarbij erg goed: *"Het werkt met name voor mensen die net een stok achter de deur nodig hebben. Het is een extra instrument waarmee de huurders goed op weg kunnen worden geholpen naar zelfstandig wonen."* (Welbions, Hengelo).

Toch werkt dit in de praktijk niet altijd even goed, zo blijkt uit de interviews. Soms kunnen (ex-)cliënten ondanks de begeleiding toch niet goed functioneren, waardoor overlast kan ontstaan in een wijk. Hierbij is het dan niet altijd duidelijk of de zorginstelling of de corporatie de eindverantwoordelijke is.

In de regio Drechtsteden wordt steeds vaker gekozen om in plaats van omklapcontracten juist de zelfstandigheid te stimuleren door contracten direct op naam van de (ex-)cliënt te zetten: *"Het contract wordt expres op naam van de cliënt gezet, ze hebben dan echt het idee dat het hun woning is. Dit zorgt voor minder overlast omdat het ervoor zorgt dat mensen zich zelfstandiger gaan gedragen."* (Gemeente Dordrecht).

### 5.3 Vergunninghouders

Vergunninghouders, ook wel statushouders genoemd, vormen een bijzondere groep woningzoekenden. In de enquête geeft 77% van de corporaties aan dat zij deze doelgroep met voorrang huisvesten.

#### Samenwerking

De taak om vergunninghouders te huisvesten ligt primair bij de gemeenten. Het Rijk bepaalt elk halfjaar voor iedere gemeente hoeveel vergunninghouders zij moeten huisvesten: de zogenaamde taakstelling. Daarbij wordt gebruikgemaakt van een verdeelsleutel op basis van het aantal inwoners, die is vastgelegd in de Huisvestingswet (artikel 29).

Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) bepaalt welke vergunninghouder door welke gemeente gehuisvest moet worden. Daarbij stelt het COA voor elke vergunninghouder een persoonlijk profiel op. Op basis hiervan kan binnen de gemeente passende woonruimte worden gezocht. Hierbij gaat het vrijwel altijd om een sociale huurwoning van een woningcorporatie. Voor de huisvesting hebben de meeste gemeenten samenwerkingsafspraken gemaakt met de corporaties in de gemeente of regio.

#### Zoekproces

Veruit de meeste corporaties die voorrang geven aan vergunninghouders (89%) wijzen woningen toe aan deze groep via directe bemiddeling. Bij 4% van de corporaties mag een vergunninghouder zelf een woning zoeken, maar krijgt deze hierbij wel begeleiding.

De reden waarom de meeste vergunninghouders worden bemiddeld, zo blijkt uit de interviews, is omdat zelf zoeken voor deze groep lastig is. Ze hebben te maken met taalbarrières en weten niet hoe het systeem in Nederland werkt. In de regio's Utrecht, Drechtsteden, Zuid-Kennemerland en Hengelo krijgen vergunninghouders een eenmalig aanbod. In alle gevallen wordt rekening gehouden met spreiding, om ruimtelijke concentratie van de doelgroep te voorkomen.

In de regio Groningen verloopt het zoekproces anders. Vergunninghouders kunnen zelf een woning zoeken en krijgen daarbij een ophoging van hun punten. Humanitas begeleidt hen in de zoektocht en verzorgt het eerste jaar begeleiding. Dit wordt na een jaar overgedragen aan het wijkteam. Om een concentratie van vergunninghouders te voorkomen worden bepaalde portieken 'op slot' gezet: zo houdt men een evenredige verdeling over de hele stad. In Groningen is nauwelijks een achterstand in de taakstelling en gaat het huisvesten van vergunninghouders snel. In andere regio's zoals Utrecht, waar een hogere druk op de sociale woningmarkt is, gaat het huisvesten van statushouders minder snel.

Uit de interviews blijkt dat met name het huisvesten van gezinnen lastig is. In de regio Hengelo wordt bijvoorbeeld aangegeven dat voor grote gezinnen weinig grote woningen beschikbaar zijn, of ze zijn te duur. Ook in de regio Drechtsteden is dit het geval, waarbij het type aanbod een knelpunt is: *"Grote eengezinswoningen zijn schaarser dan kleinere etagewoningen en de krapte op de woningmarkt neemt toe. Daarnaast zijn er ook statushouders met medische problemen, die een specifieke woning nodig hebben en wat het zoekproces ook lastig maakt."* (Gemeente Dordrecht).

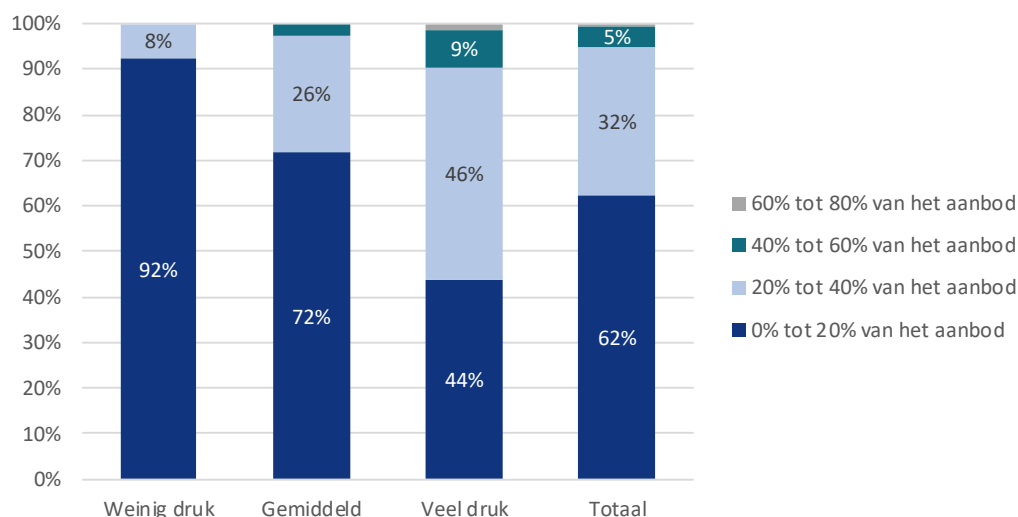
Niet alle statushouders vinden huisvesting via de woningcorporatie. In Hengelo wordt aangegeven dat er ook een grote groep 'zelfzoekers' op de markt is: met name mensen met een religieuze achtergrond worden binnen de eigen geloofsgemeenschap gehuisvest.

## 5.4 Kansen voor reguliere woningzoekenden

In de enquête is aan corporaties gevraagd om een inschatting te geven van hoeveel procent van de woningen die zij verhuren, aan urgenten en andere voorrangsgroepen wordt toegewezen. Uit figuur 5-2 blijkt dat de meeste corporaties (62%) 0% tot 20% van hun woningen aan voorrangsgroepen verhuren. Eén derde van de corporaties verhuurt 20% tot 40% aan urgenten en andere groepen die voorrang krijgen. Een klein deel verhuurt meer dan 40% van de woningen aan voorrangsgroepen.

In gebieden met veel druk op de woningmarkt verhuren corporaties meer woningen aan voorrangsgroepen dan in gebieden met weinig druk. Waarschijnlijk wordt dit veroorzaakt door het feit dat woningzoekenden met een dringende verhuiscens in gebieden met weinig druk meer kans maken om zonder voorrang zelf een woning te vinden. Bij de urgentieverlening wordt vaak als voorwaarde gesteld dat woningzoekenden eerst geprobeerd hebben om zelf een woning te vinden. Alleen als dat niet mogelijk is, bijvoorbeeld omdat zij onvoldoende inschrijfduur hebben, komt men in aanmerking voor voorrang.

**figuur 5-2 Schatting door corporaties van het percentage van hun aanbod dat zij verhuren aan voorrangsgroepen, naar woningmarktdruk**



Bron: enquête RIGO

Hoe meer woningen met voorrang worden toegewezen aan urgenten en andere voorrangsgroepen, hoe minder er overblijven voor reguliere woningzoekenden, die geen voorrang hebben. Dit heeft gevolgen voor de kansen van woningzoekenden zonder voorrang.

Onder reguliere woningzoekenden bestaat soms de indruk dat het aantal woningen dat wordt verhuurd aan urgenten en andere groepen die voorrang krijgen (incl. vergunninghouders en uitstroom maatschappelijke opvang) toeneemt. In de regio Drechtsteden merkt men dit ook: *“We merken dat er steeds meer met een schuin oog naar urgenten wordt gekeken door regulier woningzoekenden.”* (Gemeente Dordrecht).

Ook in Zuid-Kennemerland zijn de kansen voor reguliere woningzoekenden niet hoog, maar het aantal verhuringen aan voorrangsgroepen neemt in deze regio de laatste jaren wel af. Er is afgesproken dat het aantal verhuringen aan statushouders niet meer dan 20% mag zijn, om te voorkomen dat er ‘te veel’ woningen worden verhuurd aan mensen met voorrang.

In de regio's Utrecht, Hengelo en Drechtsteden zijn er geen harde afspraken, maar wordt het aantal toewijzingen aan voorrangsgroepen wel gemonitord, zodat later nog maatregelen kunnen worden getroffen als het aantal toewijzingen aan voorrangsgroepen ongewenst toe blijkt te nemen.

Niet alle geïnterviewde beleidsmedewerkers bij gemeenten en corporaties hebben de indruk dat het percentage corporatiewoningen dat wordt verhuurd aan de voorrangsgroepen negatief uitwerkt voor de kansen van regulier woningzoekenden. Zo zijn in Groningen in 2018 juist minder urgenties verstrekt dan in het jaar daarvoor.

## 5.5 Spoedzoekers

Sommige woningzoekenden komen niet in aanmerking voor een urgentiestatus, maar zoeken wel op korte termijn woonruimte: de spoedzoekers. Doorgaans hebben ze te weinig inschrijfduur om in het aanbodmodel een woning te vinden. Om spoedzoekers toch een kans te bieden om woonruimte te vinden, worden in sommige regio's woningen verloot en/of 'direct te huur' aangeboden.

### Loting

Uit de enquête blijkt dat 37% van de corporaties een zogenoemde *lotingmodule* heeft. Deze module is met name bedoeld voor woningzoekenden met een korte inschrijfduur om hen de mogelijkheid te bieden om op relatief korte termijn een woning te vinden. Van de corporaties die woningen aanbieden via loting, biedt het merendeel (48%) 0% tot 10% van de woningen aan via loting. Bijna 30% van de corporaties biedt 10% tot 20% aan via loting. Slechts een klein deel biedt meer dan 40% aan via loting.

In de regio Utrecht wordt gebruikgemaakt van loting: 20% van de woningen mag worden verloot in de regio, maar dat doen lang niet alle gemeenten in de regio. Zo loten Nieuwegein en Utrecht wel woningen, maar wordt lang niet 20% verloot. Dit wordt in de komende herziening van de huisvestingsverordening echter wel meer onder de aandacht gebracht: *"We merken dat we spoedzoekers echt moeten helpen, het is voor deze groep erg moeilijk om in de regio Utrecht aan een woning te komen."* (Mitros, Utrecht).

Ook in de regio Hengelo wordt 20% van de woningen verloot. Hier zijn verder geen voorwaarden aan verbonden, iedereen mag meeloten. Wel zijn dit vaak de minder populaire woningen die worden aangeboden, in verband met rechtvaardigheid naar woningzoekenden met een lange inschrijfduur. De indruk is hier dat dit erg goed werkt, met name voor mensen met weinig woonwensen biedt de lotingmodule een goed alternatief. Uit de interviews blijkt dat men van mening is dat spoedzoekers door hun urgente verhuishwens minder kritisch 'mogen' zijn wat betreft woonwensen dan zogenoemde 'wenszoekers'. Het is belangrijker dat ze binnen een redelijk termijn aan een woning kunnen komen, de woonwensen worden dan als ondergeschikt gezien.

Niet overal worden woningen aangeboden via loting. Zo bestaat in Groningen en Zuid-Kennemerland geen lotingmodule. De reden hiervoor is dat er discussie bestaat of het wel eerlijk is om woningen te verloten tegenover mensen met een lange inschrijfduur: *"Loting wordt gezien als totale willekeur; een woning hoeft dan niet perse naar een spoedzoeker te gaan. Weer een aparte categorie maken is niet gewenst. Wat los je daarmee op? De schaarste blijft toch bestaan"* (Woonservice, Zuid-Kennemerland).

## Direct te huur

Corporaties kunnen ervoor kiezen om woningen 'direct te huur' aan te bieden op hun website onder het principe: wie het eerst komt, wie het eerst maalt. Het komt ook voor dat woningzoekenden een x aantal uur kunnen reageren op de woningen die direct te huur worden aangeboden, waarbij vervolgens wordt geloot onder de reageerders. Uit de enquête blijkt dat het merendeel (65%) van de corporaties geen woningen 'direct te huur' aanbiedt. De overige corporaties doen dit wel, maar veruit de meeste van deze corporaties stellen slechts een klein deel (0% tot 10%) beschikbaar voor 'direct te huur'.

In de regio's waar interviews hebben plaatsgevonden voor dit onderzoek, wordt bijna geen gebruik gemaakt van 'direct te huur'. Alleen de corporaties in Groningen bieden soms woningen direct te huur aan. Dit zijn woningen die vaak zijn geweigerd en die de corporatie dus moeilijk kan verhuren. Deze woningen zijn dan bedoeld voor de spoedzoekers.

## Alternatieven

In sommige gevallen biedt de corporatie specifieke woonvormen aan voor spoedzoekers die niet op een andere manier aan een woning kunnen komen. Hierbij kan gedacht worden aan een corporatiehotel of tijdelijke woningen. 19% van de corporaties geeft aan alternatieven aan te bieden. Zo wordt in Utrecht bijvoorbeeld gebruik gemaakt van een corporatiehotel, een voorziening die wordt aangeboden in samenwerking met de woningcorporaties en Het Vierde Huis. Het doel is dat men daarna weer uitstroomt naar een eigen woonruimte.

In de regio Drechtsteden heeft Woonbron een Short Stay Facility. Hier komen met name alleenstaanden voor in aanmerking. Zij krijgen een tijdelijk contract van zes maanden, als overbruggingsperiode voor specifieke gevallen.

## Particuliere huur

42% van de corporaties die de enquête hebben ingevuld, geeft aan dat in hun werkgebied niet of nauwelijks betaalbare alternatieven beschikbaar zijn voor spoedzoekers met een laag inkomen buiten de sociale huurmarkt. Slechts 3% geeft aan dat spoedzoekers veel alternatieven hebben, in bijvoorbeeld de particuliere huur.

Uit de interviews blijkt dat gemeenten en corporaties weinig zicht hebben op de rol van de particuliere huursector bij de huisvesting van spoedzoekers. Spoedzoekers worden wel vaak gewezen op de particuliere huursector. De indruk bestaat dat met name alleenstaanden daar gebruik van maken, in de vorm van kamergewijze verhuur. Voor gezinnen is dat geen optie.

Voor veel spoedzoekers vormen de inkomenseisen die particuliere verhuurders stellen een probleem, met name in regio's met een hoge druk op de woningmarkt zoals in de regio's Utrecht en Zuid-Kennemerland. In Drechtsteden bestaat de indruk dat de particuliere voorraad wel een rol speelt voor spoedzoekers. De voorraad is er relatief goedkoop, in vergelijking met bijvoorbeeld Rotterdam. In Groningen wordt vaak verwezen naar elders in de provincie, omdat daar geen druk op de woningmarkt is.

# Bijlage 1 Respondenten interviews

Voor dit onderzoek zijn interviews gehouden met vertegenwoordigers van corporaties en gemeenten in vijf regio's.

## Drechtsteden

- Monique van Tuyl, Trivire
- Saskia Kaarsgaren, Gemeente Dordrecht

## Groningen

- Judith Raangs, Woonurgentie Groningen
- Jan Martini, Gemeente Groningen

## Hengelo

- Helga Altena, Welbions
- Peter Neuteboom, Gemeente Hengelo

## Utrecht

- Maureen van Esch, Mitros
- Trudy Maas, Gemeente Utrecht

## IJmond/Zuid-Kennemerland

- Ineke Hoeberichts, Woonservice
- Simea Knip, Gemeente Haarlem