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

RAPPORT

Woonruimteverdeling in West-Friesland

Analyse van wachttijden en zoekgedrag

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.

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

RAPPORT

Woonruimteverdeling in West-Friesland

Analyse van wachttijden en zoekgedrag

Opdrachtgever

Woningcorporaties en gemeentelijk woningbedrijven in West-Friesland

Contactpersoon

Simone Admiraal

Projectnummer

P39640

Datum

27 juni 2019

Auteurs

Steven Kromhout; Steven.Kromhout@rigo.nl; 020 522 11 65

Inhoud

0.	**Samenvatting**	**1**
1	**Inleiding**	**2**
2	**Inschrijftijd en zoektijd**	**4**
2.1	Gemiddelden	4
2.2	Spreiding	6
3	**Zoekgedrag**	**10**
3.1	Actief woningzoekenden	10
3.2	Reacties per woningzoekende	11
3.3	Reacties per woning	12
3.4	Weigeringen	13
4	**Effectverkenning**	**15**
4.1	Methode	15
4.2	Effecten op korte termijn	16
4.3	Doorstroomeffect op lange termijn	18

Samenvatting

De corporaties in West-Friesland signaleren dat de woningzoekenden aan wie zij hun woningen verhuren een steeds langere inschrijftijd hebben. Dit roept bij hen de volgende vragen op:

- Wat is het effect van woningzoekenden met een lange inschrijftijd op de slaagkans van woningzoekenden met een korte inschrijftijd ('goedzoekers' versus 'spoedzoekers')?
- Voldoet de huidige wijze van verdeling op basis van inschrijfduur nog of zijn er varianten hierop mogelijk?
- Wat is het effect op de toewijzingen als andere wijzen van aanbieden worden toegevoegd?

De corporaties hebben RIGO gevraagd te ondersteunen bij het beantwoorden van deze vragen. Deze rapportage is daarvan het (voorlopige) resultaat.

Voorlopige conclusies

Uit de analyse in deze rapportage kunnen we de volgende (voorlopige) conclusies trekken:

- De inschrijftijden en zoektijden bij verhuring in de regio West-Friesland zijn de afgelopen jaren fors gestegen. Dit geldt voor alle groepen woningzoekenden en typen woningen.
- Belangrijkste oorzaak voor de stijging is de afname van het aantal verhuringen via advertenties: het aantal woningen dat in advertenties op Woonmatch West-Friesland is aangeboden is gedaald. Daarnaast is ook de vraag gestegen, gemeten naar het aantal actief woningzoekenden.
- Woningzoekenden met minder dan 5 jaar inschrijftijd maken steeds minder kans om een woning via Woonmatch te vinden. Jongeren tot 23 jaar kunnen bijna alleen terecht in woningen die voor hen gelabeld zijn.
- Ook bij de actief woningzoekenden zien we de inschrijftijd toenemen. Ze staan steeds langer ingeschreven. De wachtrij wordt langer.
- De stijging van de inschrijftijd lokt strategisch zoekgedrag uit van woningzoekenden. Ze schrijven zich eerder (uit voorzorg) in om alvast inschrijftijd te sparen en reageren de eerste jaren na hun inschrijving minder vaak op woningen dan voorheen.

Beleidsscenario's

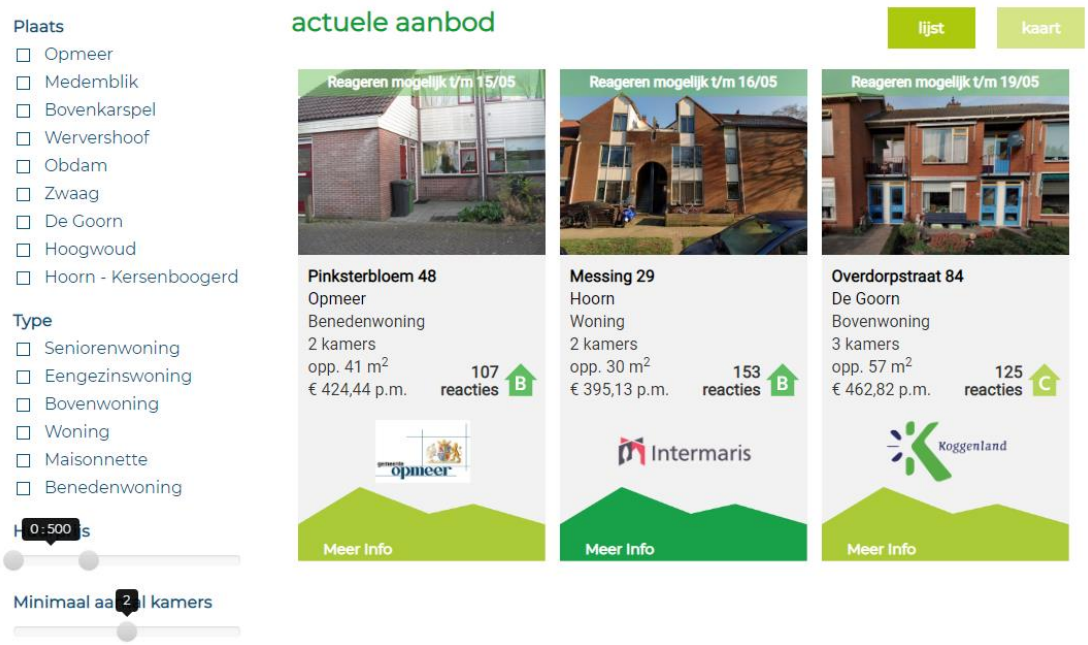
De corporaties overwegen om een deel van het woningaanbod met voorrang aan te bieden aan doorstromers en een ander deel aan spoedzoekers. De effecten hiervan zijn verkend middels een beperkte simulatie van de toewijzingen.

1 Inleiding

De woningcorporaties en gemeentelijk woningbedrijven in de regio West-Friesland werken al geruime tijd samen bij het verhuren van vrijkomende woningen. Al sinds 2011 bieden zij hun woningen aan via het regionale verdeelsysteem Woonmatch West-Friesland.

Woningzoekenden die in aanmerking willen komen voor een woning van een van de corporaties in West-Friesland, kunnen zich inschrijven bij Woonmatch. Vervolgens kunnen zij zelf zoeken binnen het aanbod en reageren op advertenties van woningen die zij interessant vinden. De woningzoekende met de langste inschrijftijd krijgt de woning als eerste aangeboden. Sommige woningzoekenden hebben extra inschrijftijd op basis van een voorrangsregeling.

figuur 1-1 Woningadvertenties selecteren op Woonmatch West-Friesland



Bron: https://www.woonmatchwestfriesland.nl/

Vragen

De corporaties in West-Friesland signaleren dat de woningzoekenden aan wie zij hun woningen verhuren een steeds langere inschrijftijd hebben. Dit roept bij hen de volgende vragen op:

- Wat is het effect van woningzoekenden met een lange inschrijftijd op de slaagkans van woningzoekenden met een korte inschrijftijd ('goedzoekers' versus 'spoedzoekers')?
- Voldoet de huidige wijze van verdeling op basis van inschrijfduur nog of zijn er varianten hierop mogelijk?
- Wat is het effect op de toewijzingen als andere wijzen van aanbieden worden toegevoegd?

De corporaties hebben RIGO gevraagd te ondersteunen bij het beantwoorden van deze vragen. Deze rapportage is daarvan het (voorlopige) resultaat.

Bronnen en methode

Om de vragen te beantwoorden zijn registratiecijfers uit Woonmatch West-Friesland opgevraagd bij beheerder Service Sites, met toestemming van de corporaties. RIGO heeft deze cijfers gekoppeld en verwerkt in analysebestanden over actief woningzoekenden, verhuringen en weigeringen. Vervolgens zijn deze bestanden geanalyseerd.

Leeswijzer

De opbouw van deze rapportage is als volgt:

- In hoofdstuk 2 laten we zien hoe de inschrijftijd en zoektijd bij verhuring zich ontwikkelt. Komen woningzoekenden met weinig inschrijftijd echt niet meer aan bod?
- In hoofdstuk 3 brengen we het zoekgedrag van woningzoekenden in beeld en laten we zien hoe dit samenhangt met de ontwikkeling van de inschrijftijd.
- In hoofdstuk 4 verkennen we de effecten van diverse beleidsscenario's.

2 Inschrijftijd en zoektijd

Hoe lang staan woningzoekenden in West-Friesland ingeschreven voordat zij een woning vinden? En hoe lang zijn zij actief op zoek?

De corporaties in West-Friesland hebben de indruk dat de woningzoekenden aan wie zij hun woningen verhuren steeds langer ingeschreven staan en op zoek zijn, voordat zij een woning kunnen vinden. In dit hoofdstuk gaan we na in hoeverre dit beeld klopt met de werkelijkheid. Daarvoor kijken we naar de inschrijftijd en de zoektijd van woningzoekenden die door te reageren op het aanbod op Woonmatch West-Friesland een woning hebben gevonden. Verhuringen via directe bemiddeling laten we dus buiten beschouwing.

- De inschrijfduur wordt gemeten vanaf de datum waarop de woningzoekende zich heeft ingeschreven bij Woonmatch West-Friesland. Daarbij rekenen de eventuele extra inschrijftijd die sommige woningzoekenden krijgen (bijvoorbeeld urgenten) niet mee;
- De zoekduur wordt gemeten vanaf de datum waarop de woningzoekende voor het eerst op een woning heeft gereageerd bij Woonmatch West-Friesland.

Eerst brengen we de ontwikkeling van de gemiddelde inschrijftijd van geslaagde woningzoekenden in beeld (2.1), vervolgens laten we de spreiding binnen het gemiddelde zien (0).

2.1 Gemiddelden

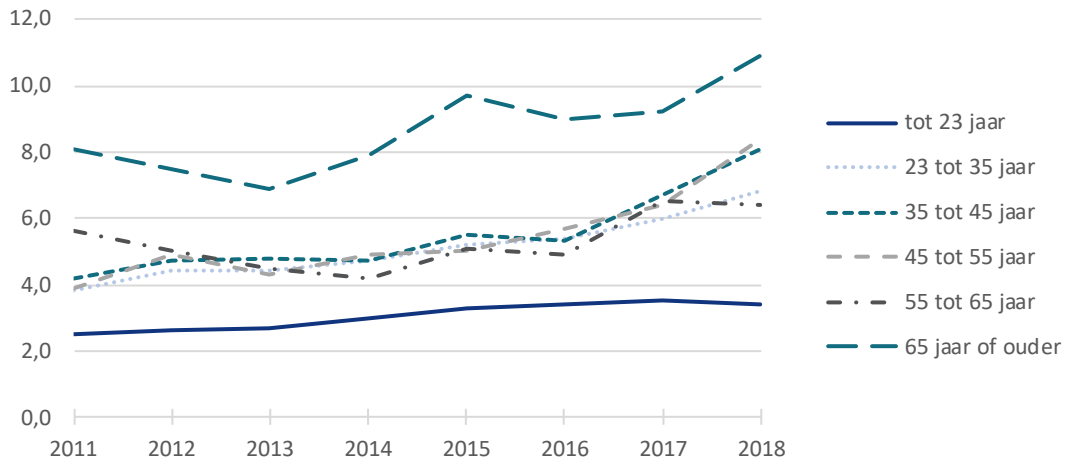
Uit de analyse van Woonmatchcijfers blijkt dat de gemiddelde inschrijftijd bij verhuringen sinds 2011 fors is gestegen. In 2011 stonden woningzoekenden die een woning vonden gemiddeld 4,4 jaar ingeschreven. Sindsdien is de gemiddelde inschrijftijd bijna ieder jaar gestegen. Vooral de laatste jaren is de stijging sterk: in 2018 lag het gemiddelde op 7,6 jaar; twee jaar eerder nog 5,7 jaar. Ook de gemiddelde zoektijd is de afgelopen jaren gestegen. In 2018 bedroeg de gemiddelde zoektijd 3,4 jaar.

De toename van de gemiddelde inschrijftijd en zoektijd wordt voor een belangrijk deel verklaard door een afname van het aantal verhuringen van geadverteerde woningen, van bijna 1.296 in 2016 naar 1.026 in 2018. In 2011 werden nog 1.624 woningen via advertenties bij Woonmatch West-Friesland verhuurd. Deze afname wordt deels veroorzaakt door het feit dat de corporaties in West-Friesland meer woningen op andere manieren verhuren, bijvoorbeeld via directe bemiddeling aan bijzondere doelgroepen en zorgwoningen via een aparte wachtlijst. Uit een inventarisatie van de corporaties in West-Friesland blijkt dat het totale aantal verhuringen vrij stabiel is gebleven en schommelt tussen 1.800 en 1.950 woningen per jaar. In 2018 werden in totaal 1.870 woningen verhuurd.

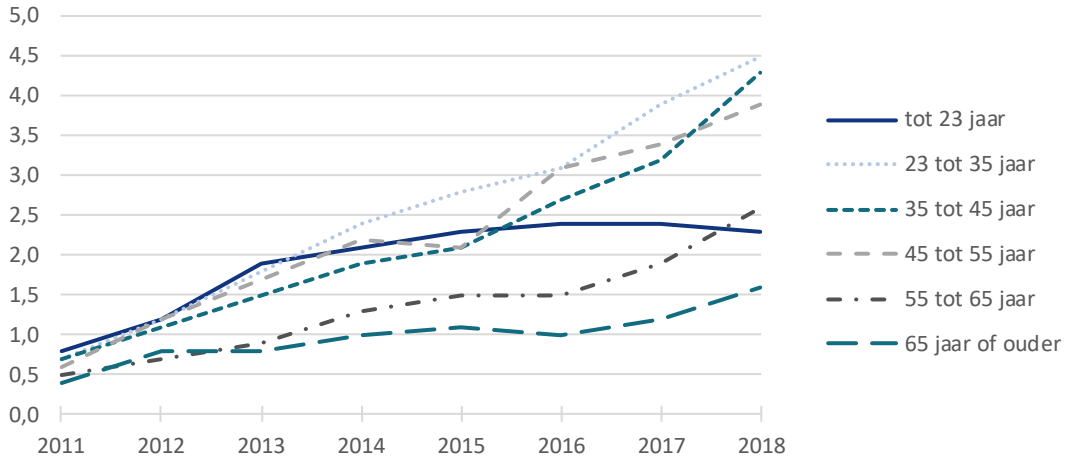
Om de ontwikkeling van de inschrijftijd en zoektijd nader te analyseren hebben we de gemiddelden nader uitgesplitst naar kenmerken van de woningzoekenden (leeftijd, huishoudensamenstelling, inkomen) en van de woningen (woningtype, aantal kamers, oppervlakte, huurklasse, gemeente). Uit deze analyse blijkt dat de langjarige stijging van de gemiddelde inschrijftijd zich bij alle groepen woningzoekenden en typen woningen heeft voorgedaan.

Tussen de groepen en typen woningen bestaan wel verschillen in de gemiddelde inschrijftijd en zoektijd. Zo is in figuur 2-1 te zien dat 65-plussers gemiddeld het langst staan ingeschreven voordat zij een woning accepteren. Jongeren tot 23 jaar die een woning hebben gekregen, stonden relatief kort ingeschreven, omdat woningzoekenden zich pas vanaf 18 jaar kunnen inschrijven. In figuur 2-2 zien we dat de gemiddelde zoektijd bij 65-plussers juist relatief is: kennelijk staan zij lang passief ingeschreven voordat zij actief worden.

figuur 2-1 Ontwikkeling gemiddelde inschrijftijd naar leeftijd, 2011-2018



figuur 2-2 Ontwikkeling gemiddelde zoektijd naar leeftijd, 2011-2018



In tabel 2-1 en tabel 2-2 is de ontwikkeling van de gemiddelde inschrijftijd en zoektijd per gemeente weergegeven. De gemeente met de hoogste inschrijftijd/zoektijd varieert per jaar.

tabel 2-1 Gemiddelde inschrijftijd per gemeente, 2011-2018

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Drechterland	5,2	5,0	4,5	5,5	5,1	6,6	6,6	8,2
Enkhuizen	3,8	5,4	4,2	4,9	5,9	7,1	6,5	7,6
Hoorn	4,7	4,6	5,0	5,0	6,0	5,6	6,8	7,7
Koggenland	4,7	5,4	4,7	4,9	7,6	5,6	6,5	7,6
Medemblik	3,7	4,2	4,0	4,3	4,9	5,0	6,1	7,6
Opmeer	3,1	4,1	4,3	3,6	5,3	3,9	5,0	5,8
Stede Broec	4,8	5,5	5,1	5,9	5,9	6,7	7,9	8,1
Totaal	**4,4**	**4,7**	**4,6**	**4,9**	**5,7**	**5,7**	**6,5**	**7,6**

tabel 2-2 Gemiddelde zoektijd per gemeente, 2011-2018

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Drechterland	0,7	1,1	1,5	2,1	2,7	2,6	2,3	3,3
Enkhuizen	0,7	1,1	1,5	2,1	2,1	2,6	2,7	3,6
Hoorn	0,4	0,9	1,5	1,9	2,2	2,3	3,1	3,6
Koggenland	0,6	1,0	1,5	1,6	2,0	2,5	3,0	2,9
Medemblik	0,9	1,3	1,7	1,9	2,1	2,6	2,6	3,3
Opmeer	0,9	1,2	1,5	2,0	1,8	2,1	2,6	3,4
Stede Broec	0,9	1,6	1,7	2,0	2,2	2,8	3,4	2,5
Totaal	**0,6**	**1,1**	**1,5**	**1,9**	**2,1**	**2,5**	**2,9**	**3,4**

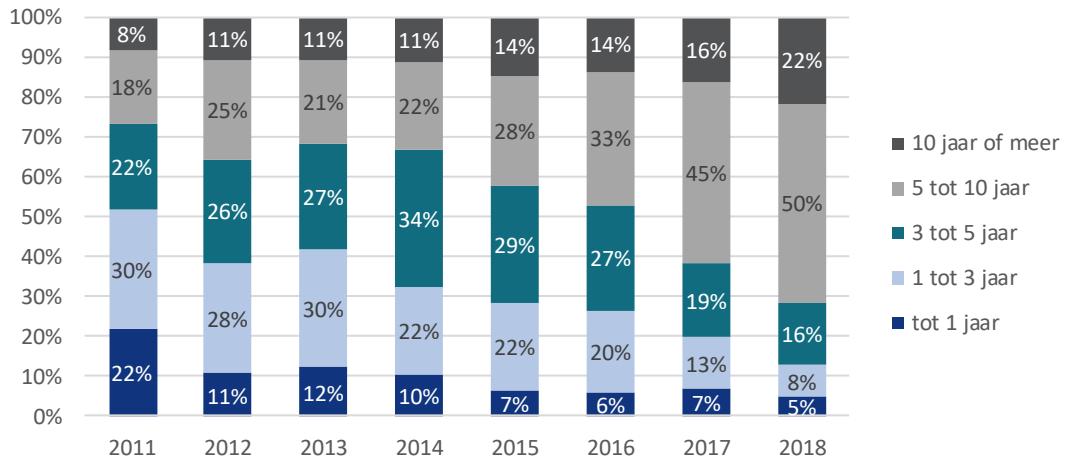
2.2 Spreiding

Binnen de gemiddelde inschrijftijd en zoektijd is doorgaans sprake van een grote spreiding. Woningzoekenden bepalen immers zelf of en wanneer ze op woningen reageren en/of ze die uiteindelijk accepteren. De ene woningzoekende heeft daarbij meer haast dan de andere.

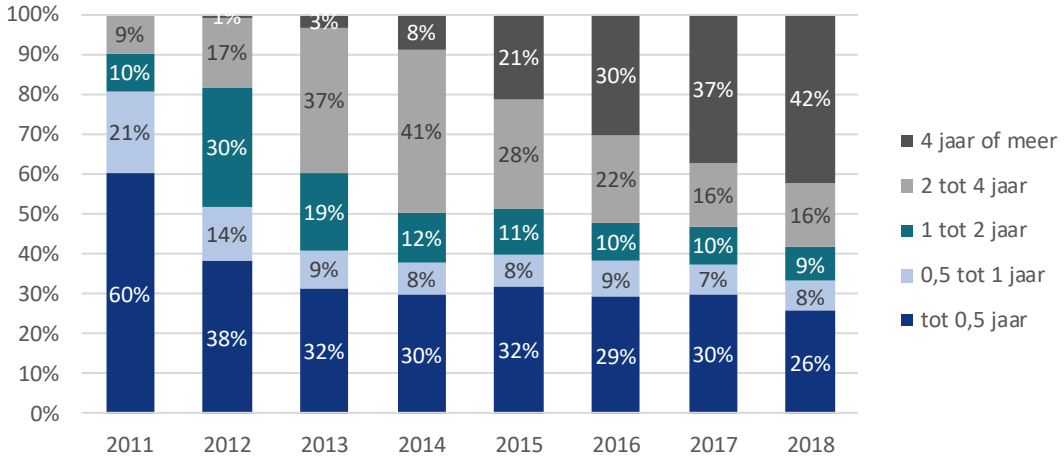
Zo ook in West-Friesland. De helft van de woningzoekenden die in 2018 een woning vonden, stond 5 tot 10 jaar ingeschreven. Toch zijn er ook woningzoekenden (29%) die minder dan vijf jaar nodig hadden om een woning te vinden. Bij een klein deel van die groep was dat te danken aan extra inschrijftijd. Aan de andere kant accepteerde 22% pas na 10 jaar een woning. Deze groep had waarschijnlijk minder haast of stelde hogere eisen aan de woning dan andere woningzoekenden.

In figuur 2-3 zien we dat de spreiding van de inschrijftijd in de loop der tijd is verschoven. In de 2014 hadden de meeste woningzoekenden nog voldoende aan 3 tot 5 jaar inschrijftijd om een woning te vinden. Inmiddels is die groep veel kleiner geworden. Deze verschuiving laat zien dat het voor woningzoekenden met weinig inschrijftijd steeds moeilijker is geworden om een woning te vinden. Bij de zoektijd zien we dat steeds meer woningen worden verhuurd aan woningzoekenden die minstens vier jaar actief hebben gezocht (figuur 2-4).

figuur 2-3 Verhuringen via het aanbodmodel naar inschrijftijd, 2011-2018



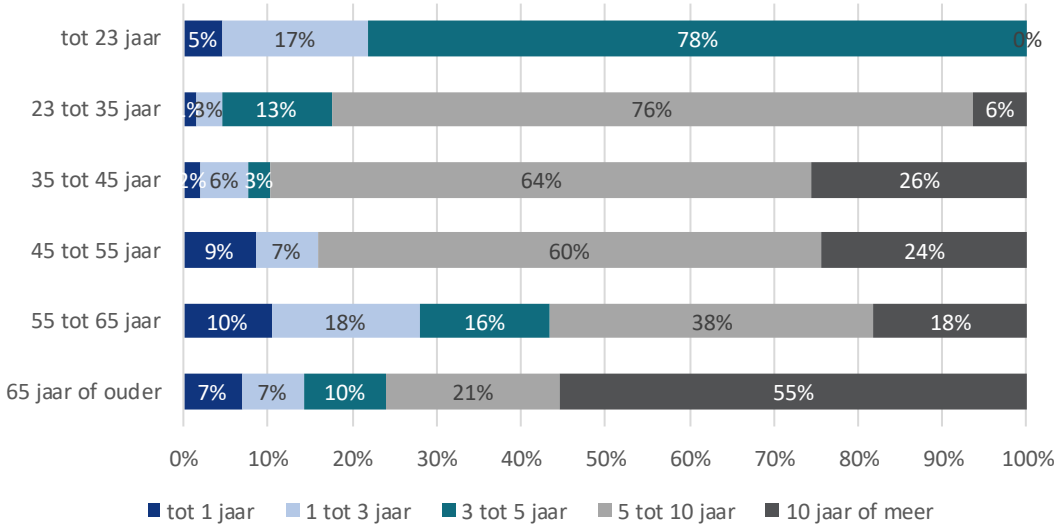
figuur 2-4 Verhuringen via het aanbodmodel naar zoektijd, 2011-2018



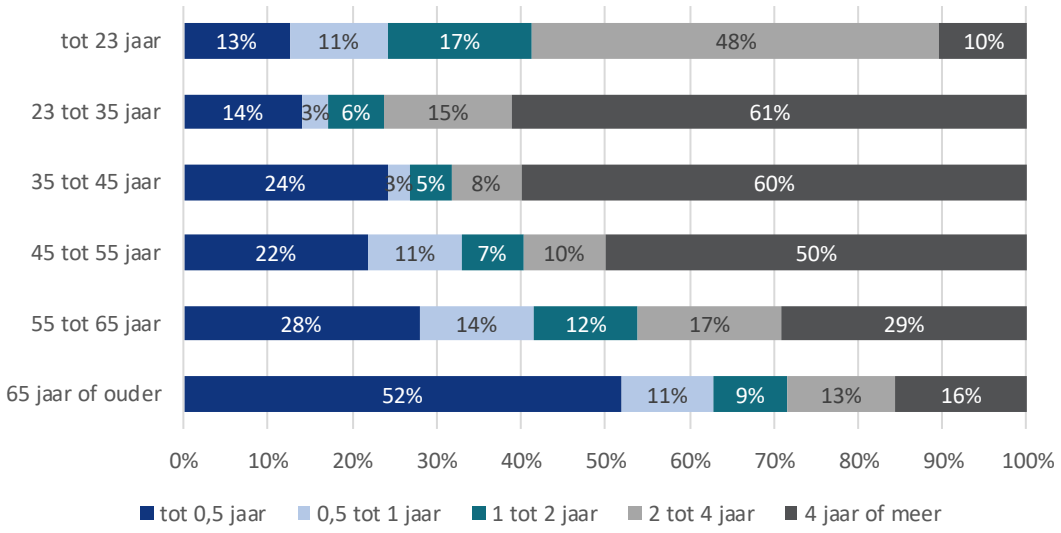
Een groot deel van de woningen die zijn verhuurd aan woningzoekenden met weinig inschrijftijd zijn relatief kleine woningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens. Veel van deze woningen zijn gereserveerd voor jongeren tot 23 jaar, vanwege de regels voor huurtoeslag. Zonder deze labels zouden nog minder woningen zijn verhuurd aan woningzoekenden met weinig inschrijfduur.

Meer dan de helft van de 65-plussers die in 2018 een woning vonden, stonden meer dan 10 jaar ingeschreven (zie figuur 2-5). Ouderen schrijven zich vaak uit voorzorg in, lang voordat zij daadwerkelijk willen (of moeten) verhuizen. Hierdoor bouwen zij veel inschrijftijd op, waardoor ze, als zijn eenmaal gaan reageren, meestal niet lang hoeven te zoeken (zie figuur 2-6).

figuur 2-5 Verhuringen via het aanbodmodel naar inschrijftijd en leeftijd, 2018

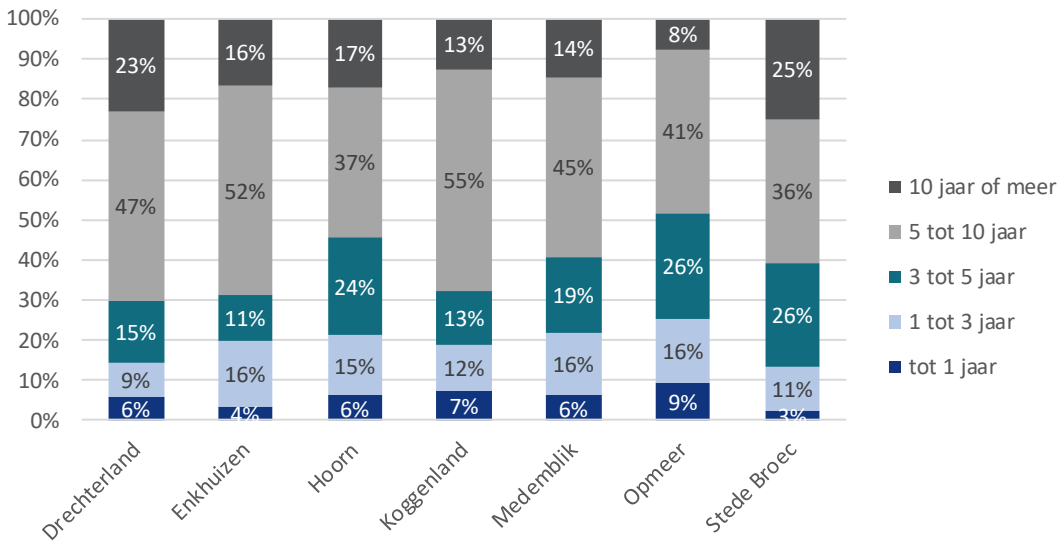


figuur 2-6 Verhuringen via het aanbodmodel naar zoektijd en leeftijd, 2018

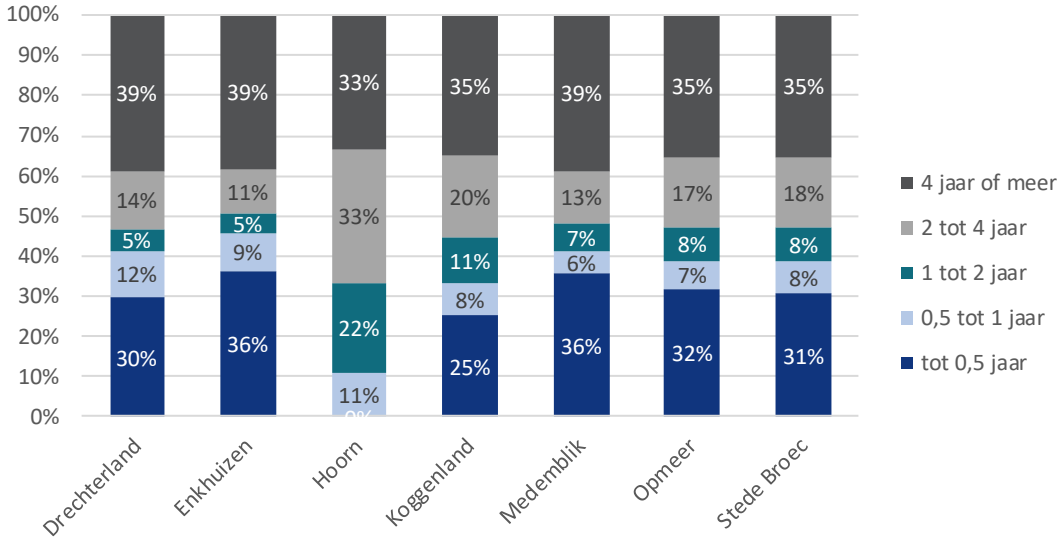


In figuur 2-7 en figuur 2-8 is de spreiding van de inschrijftijd en zoektijd in de afgelopen jaren uitgesplitst per gemeente.

figuur 2-7 Verhuringen via het aanbodmodel naar inschrijftijd, per gemeente, 2016-2018



figuur 2-8 Verhuringen via het aanbodmodel naar zoektijd, per gemeente, 2016-2018



3 Zoekgedrag

Hoe actief zijn woningzoekenden op zoek naar een corporatiewoning in West-Friesland? En weigeren zij wel eens een aanbieding?

In het vorige hoofdstuk hebben we gezien dat corporatiewoningen in West-Friesland steeds vaker worden toegewezen aan woningzoekenden met een lange inschrijftijd. Woningzoekenden met weinig inschrijftijd maken daardoor weinig kans op een woning.

In dit hoofdstuk gaan we na op welke manier woningzoekenden te werk gaan bij het zoeken naar een woning en op welke manier dit samenhangt met de ontwikkeling van de inschrijftijd. We gaan eerst in op de actief woningzoekenden (3.1), vervolgens op de reacties per woningzoekende (3.2) en per woning (3.3) en ten slotte op de weigeringen (0).

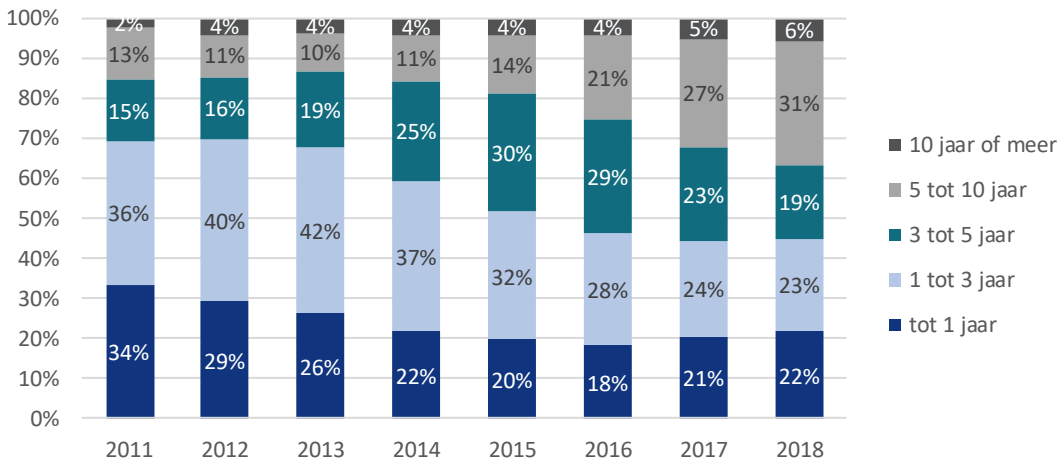
3.1 Actief woningzoekenden

In 2018 hebben in totaal 13.655 woningzoekenden via Woonmatch op ten minste één woning in West-Friesland gereageerd. Dit noemen we actief woningzoekenden. Het aantal actief woningzoekenden is behoorlijk gestegen sinds 2011: toen waren er nog 11.725 woningzoekenden actief. Naast de eerder genoemde afname van het aantal verhuringen (zie 2.1) vormt dit een tweede verklaring voor de stijging van de inschrijftijd bij verhuring.

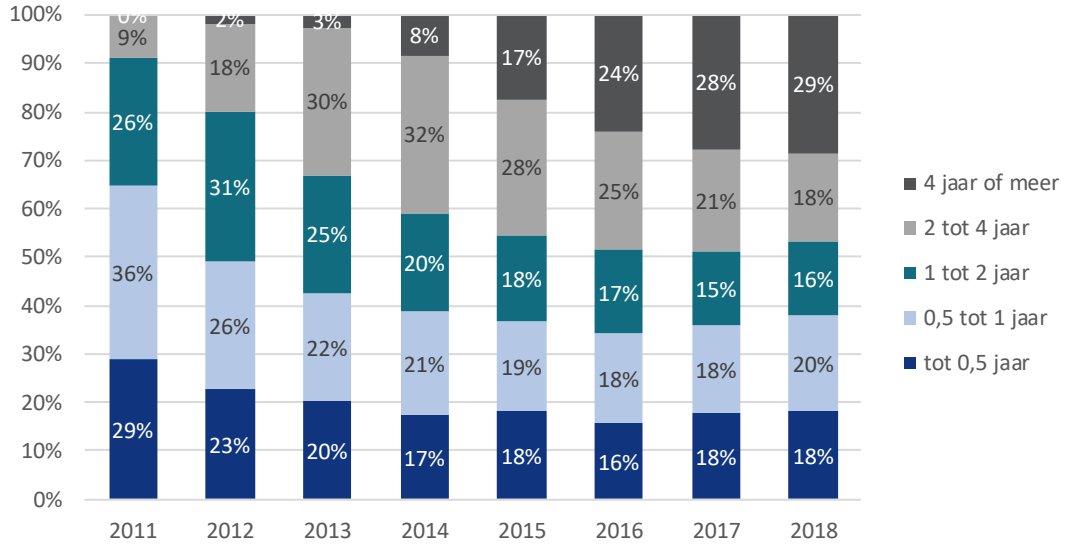
In figuur 3-1 is te hoe de spreiding van de inschrijftijd van actief woningzoekenden in de loop der tijd is verschoven. Doordat woningzoekenden steeds meer inschrijftijd nodig hebben om een woning te kunnen vinden, komen er steeds meer actief woningzoekenden met een lange inschrijftijd: de rij wordt steeds langer.

Ondertussen neemt het aantal actief woningzoekenden met relatief weinig inschrijfduur (tot 5 jaar) af. Dat betekent dat woningzoekenden in de eerste jaren na hun inschrijving minder actief worden, ofwel omdat ze nog geen kans maken ofwel omdat ze zich alleen uit voorzorg hebben ingeschreven. We zien dus dat de toegenomen inschrijftijd bij verhuring strategisch gedrag veroorzaakt, dat op zichzelf weer een negatief effect kan hebben op de inschrijftijd.

figuur 3-1 Actief woningzoekenden naar inschrijftijd, 2011-2018



figuur 3-2 Actief woningzoekenden naar zoektijd, 2011-2018

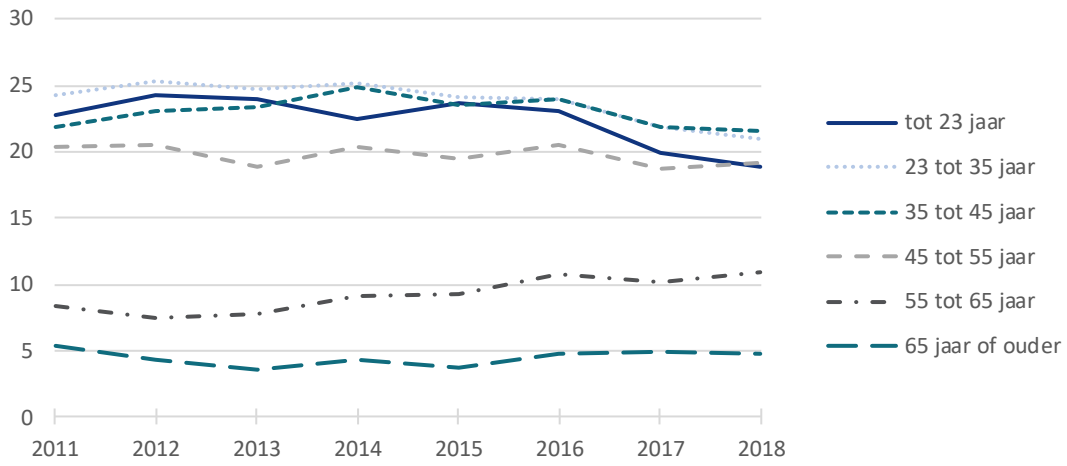


Bij de overige kenmerken van actief woningzoekenden (leeftijd, huishoudensamenstelling, inkomen) zien we slechts kleine veranderingen in de tijd. De meerderheid is jong (tot 35 jaar), alleenstaand en behoort tot de primaire doelgroep (huurtoeslagdoelgroep).

3.2 Reacties per woningzoekende

De woningzoekenden die in 2018 actief waren, reageerden gemiddeld op ruim 18,3 advertenties. Binnen dit gemiddelde loopt het aantal reacties per woningzoekende sterk uiteen. Oudere woningzoekenden reageren over het algemeen op veel minder advertenties dan jongere, al lijken de verschillen de laatste jaren wat kleiner te worden (figuur 3-3).

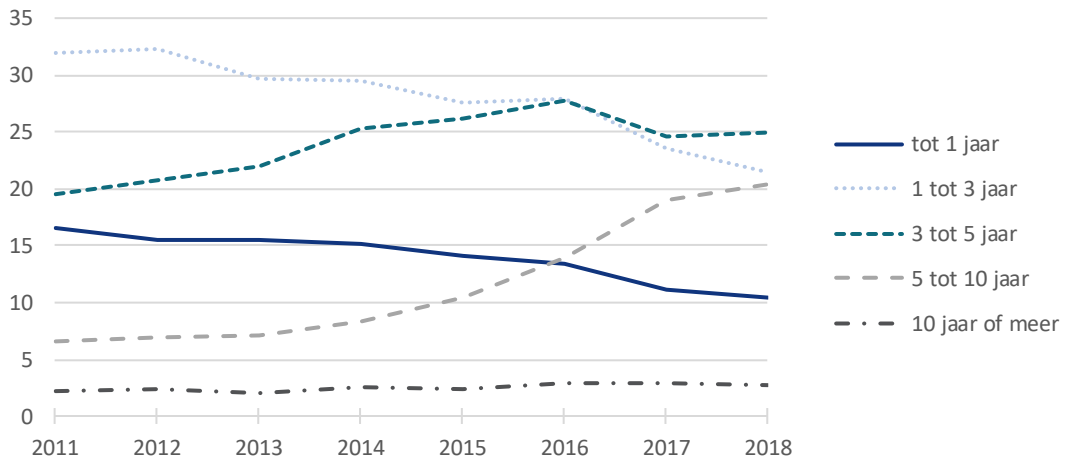
figuur 3-3 Gemiddeld aantal reacties per jaar per actief woningzoekende naar leeftijd, 2011-2018



In figuur 3-4 is het reactiegedrag uitsplitst naar inschrijftijd. We zien dat de woningzoekenden met 10 jaar of meer inschrijftijd het minst vaak reageren: dat zijn echte 'goedzoekers', die veel kans maken maar zeer selectief reageren. Tot pakweg 2014 gold dit ook voor de groep met 5 tot 10 jaar inschrijftijd, maar inmiddels reageren zij veel vaker, omdat zij anno

2018 pas na 5 jaar echt kans gaan maken op een woning. Actief woningzoekenden met minder dan 3 jaar inschrijftijd zijn juist minder gaan reageren. De reden hiervoor is waarschijnlijk dat het voor hen steeds minder zin heeft om vaak te reageren, gezien de inschrijftijd die nodig is om een woning te vinden.

figuur 3-4 Gemiddeld aantal reacties per jaar per actief woningzoekende naar inschrijftijd, 2011-2018

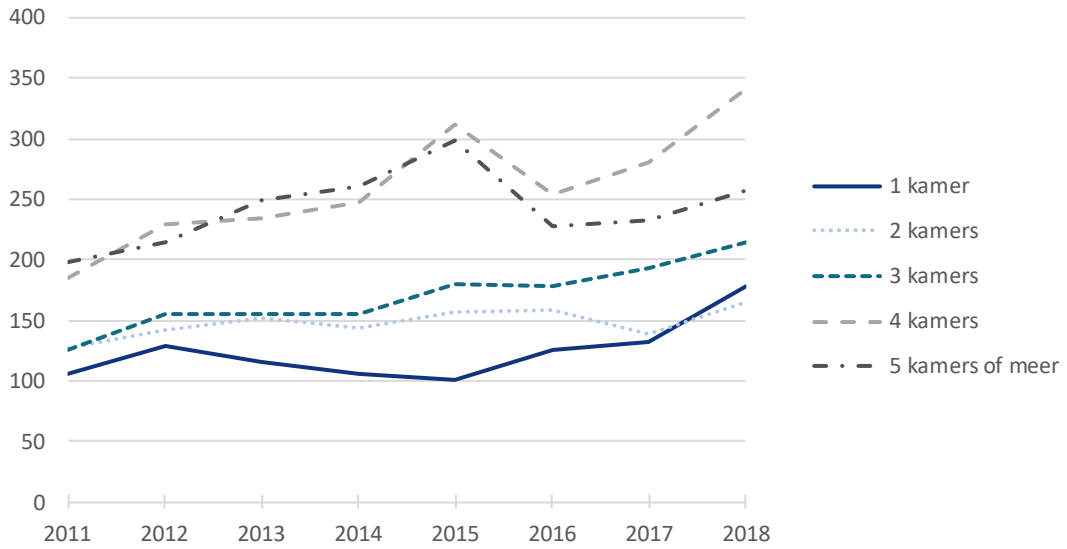


3.3 Reacties per woning

Een andere manier om naar het aantal reacties te kijken is per woning. In 2018 kwamen er gemiddeld 232 reacties per geadverteerde woning. Dat hadden er nog meer kunnen zijn, ware het niet dat sommige woningen gelabeld zijn voor jongeren (tot 23 jaar) of ouderen (vanaf 55 of 65 jaar). Op jongerenwoningen kwamen in 2018 gemiddeld 128 reacties, op ouderenwoningen 34 reacties en op niet-gelabelde woningen 339 reacties.

In figuur 3-5 is de ontwikkeling van het gemiddelde aantal reacties uitgesplitst naar aantal kamers. Over het algemeen geldt: hoe groter de woning, hoe meer reacties.

figuur 3-5 Ontwikkeling aantal reacties per woning, naar aantal kamers, 2011-2018



tabel 3-1 Gemiddeld aantal reacties per woning, per gemeente, 2011-2018

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Drechterland	136	159	137	159	221	207	172	230
Enkhuizen	160	189	193	188	195	218	197	208
Hoorn	163	212	215	234	272	218	257	279
Koggenland	100	130	148	119	128	134	162	198
Medemblik	119	137	139	136	171	171	158	206
Opmeer	133	142	119	117	109	131	96	156
Stede Broec	187	192	191	191	256	230	196	200
Totaal	**149**	**179**	**182**	**185**	**221**	**201**	**201**	**232**

3.4 Weigeringen

Normaal gesproken krijgt de kandidaat die gereageerd heeft met de langste inschrijftijd de woning als eerste aangeboden. Deze is niet verplicht om de woning te accepteren. Aangeboden woningen worden dan ook regelmatig geweigerd, bijvoorbeeld omdat de woning niet bevalt, maar ook vaak vanwege persoonlijke omstandigheden.

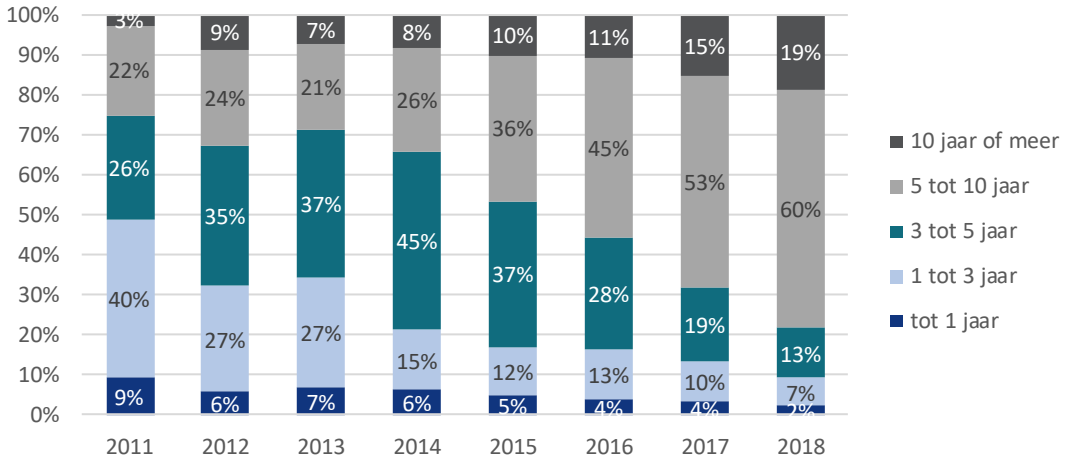
In tabel 3-2 is het gemiddelde rangordenummer te zien van de kandidaten die de verhuurde woningen geaccepteerd hebben.

tabel 3-2 Gemiddelde rangordenummer geslaagde woningzoekende, per gemeente, 2011-2018

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Drechterland	5,5	3,7	6,9	8,0	10,6	5,9	9,1	5,0
Enkhuizen	9,7	6,0	7,2	8,5	8,5	6,8	6,7	8,0
Hoorn	8,7	8,1	9,2	9,7	8,4	8,8	7,2	7,1
Koggenland	4,6	3,9	4,6	4,4	7,2	5,0	4,6	7,0
Medemblik	6,3	6,6	6,9	8,6	8,6	6,2	7,1	5,5
Opmeer	6,4	7,2	4,8	5,5	6,2	5,6	5,0	7,3
Stede Broec	5,2	4,6	5,2	5,7	5,4	5,5	3,9	3,1
Totaal	**7,4**	**6,6**	**7,6**	**8,2**	**8,1**	**7,3**	**6,7**	**6,5**

Net als bij de verhuringen zien we ook bij de weigeringen dat het percentage woningzoekenden met een lange inschrijftijd toeneemt. Woningzoekenden met een korte inschrijftijd accepteren dus niet alleen minder vaak een woning maar krijgen ook minder vaak een woning aangeboden.

figuur 3-6 Woningzoekenden die woningen geweigerd hebben, naar inschrijftijd, 2011-2018



4 Effectverkenning

De woningcorporaties in West-Friesland overwegen enkele wijzigingen door te voeren in het verdeelsysteem. In dit hoofdstuk verkennen we de effecten daarvan.

De corporaties overwegen om een deel van het woningaanbod met voorrang aan te bieden aan doorstromers en een ander deel aan spoedzoekers.

Doorstromers en spoedzoekers

Door doorstromers bij een deel van het aanbod voorrang te geven, willen de corporaties de doorstroming binnen de huurvoorraad stimuleren. Daarmee hopen zij het totale aanbod te vergroten en de inschrijf- en zoektijden te verlagen. Doorstromers zijn gedefinieerd als woningzoekenden die een huurwoning van een van de corporaties of woningbedrijven in West-Friesland leeg achterlaten.

Door spoedzoekers bij sommige woningen voorrang te geven willen de corporaties extra kansen bieden voor woningzoekenden die dringend willen verhuizen maar onvoldoende inschrijftijd hebben en niet in aanmerking komen voor urgentie. Onder spoedzoekers worden verschillende groepen gerekend:

- Inwonenden in een (aantoonbaar) onhoudbare situatie.
- Woningzoekenden zonder vaste verblijfplaats of wonend op een vakantiepark;
- Ouders uit een relatiebreuk met minderjarig(e) kind(eren) die geen urgentie krijgen;
- Ouders uit een relatiebreuk met meeverhuizende kind(eren) vanaf 23 jaar (tot 23 jaar doet de regionale urgentiecommissie).

Beleidsscenario's

De corporaties zijn van plan afspraken te maken over het deel van het aanbod dat met voorrang voor doorstromers of spoedzoekers wordt aangeboden. Voor deze percentages zijn verschillende beleidsscenario's opgesteld.

tabel 4-1 Beleidsscenario's

	regulier	doorstroomlabel	spoedzoekerlabel	direct bemiddelen
scenario 1	50%	20%	5%	25%
scenario 2	50%	15%	10%	25%
scenario 3	60%	10%	5%	25%

4.1 Methode

Om de effecten van de beleidsscenario's te verkennen hebben we een beperkte simulatie uitgevoerd op basis van de gegevens uit Woonmatch West-Friesland. Hiervoor is gebruikgemaakt van de reacties op het aanbod in 2018. Voor de eenvoud gaan we ervan uit dat de beleidswijzigingen geen invloed hebben op het reactiegedrag van de woningzoekenden.

Labels

Voor de simulatie is bepaald welke woningen met voorrang voor doorstromers dan wel spoedzoekers aangeboden zullen worden. In beide gevallen zijn sommige woningen uitgesloten:

- Bij het doorstroomlabel woningen die gelabeld zijn voor jongeren (tot 23 jaar);

- Bij het spoedzoekerlabel woningen die gelabeld zijn voor ouderen (vanaf 55 jaar) en woningen boven de eerste aftoppingsgrens (€607).

Van de overgebleven woningen is aselect (random) bepaald welke woningen met een doorstroom- dan wel spoedzoekerlabel worden aangeboden, waarbij binnen het aanbod per beleidsscenario de juiste verhouding tussen regulier, doorstroomlabel en spoedzoekerlabel is aangehouden. Directe bemiddeling laten we in deze effectverkenning buiten beschouwing.

Doorstromers en spoedzoekers

De registratiegegevens uit Woonmatch bieden geen informatie over welke woningzoekenden doorstromers en spoedzoekers zijn. Om de simulatie te kunnen uitvoeren zijn hiervoor aannames gedaan. Daarbij hebben we gebruikgemaakt van gegevens uit een enquête die de corporaties onlangs onder woningzoekenden van Woonmatch West-Friesland hebben uitgevoerd.

Op basis van de enquête is bepaald hoe groot de kans is dat een woningzoekende een doorstromer en/of een spoedzoeker is, uitgesplitst naar leeftijd en huishoudengrootte. Deze kansen hebben we vervolgens toegepast op de actief woningzoekenden die in 2018 op woningen hebben gereageerd en waarvan de leeftijd en huishoudengrootte wel bekend is. Op basis van deze kansen is ten slotte bepaald welke woningzoekenden doorstromers en spoedzoekers zijn.

Wie komt op de eerste plaats?

Bij deze effectverkenning kijken we voor de toewijzingen alleen naar de nummers 1 na de rangordebepaling. In de praktijk worden woningen niet altijd geaccepteerd door de nummer 1, maar we gaan ervan uit dat de weigeringen weinig effect hebben op de verschillen in toewijzingen tussen de beleidsscenario's.

In de simulatie is per beleidsscenario bepaald welke woningzoekenden na de rangordebepaling op de eerste plaats terechtkomen. Daarbij is gebruikgemaakt van de oorspronkelijke rangorde van de reacties die in Woonmatch is geregistreerd. In het nulscenario (huidige situatie) blijft deze rangorde in stand. Bij de drie beleidsscenario's wordt de rangorde alleen aangepast bij de woningen die zijn aangewezen als woning met doorstroom- of spoedzoekerlabel. Bij deze woningen komt de doorstromer cq. spoedzoeker met het hoogste rangordenummer op de eerste plaats. Als er geen doorstromers / spoedzoekers gereageerd hebben, gaat de woning naar de oorspronkelijke nummer 1.

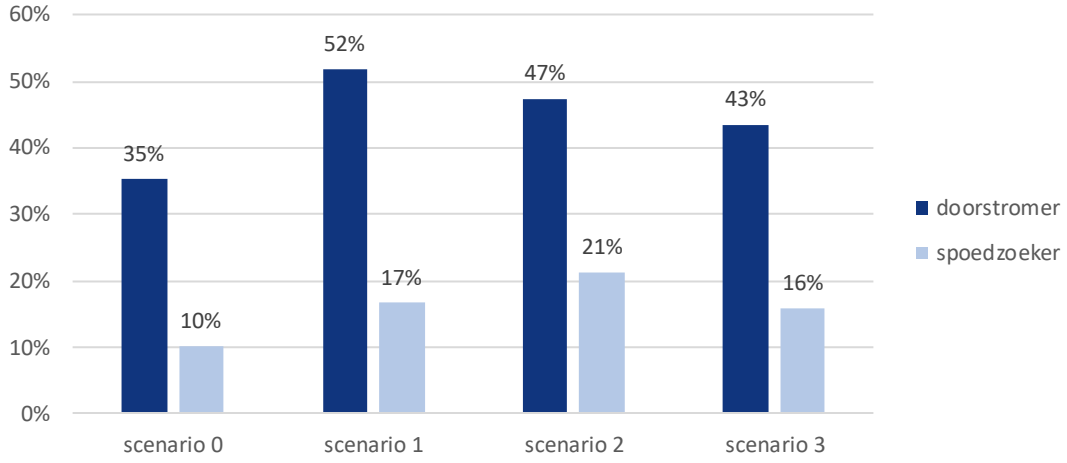
4.2 Effecten op korte termijn

In deze paragraaf vergelijken we de gesimuleerde toewijzingen in de drie beleidsscenario's met de huidige toewijzingen (scenario 0). Het aantal toewijzingen houden we daarbij constant. We laten alleen zien hoe de verdeling van de toewijzingen verandert in de verschillende beleidsscenario's, als deze bij wijze van spreken morgen zouden worden ingevoerd. In de volgende paragraaf laten we zien welke invloed het beleid op de lange termijn kan hebben op het aanbod.

In figuur 4-1 is te zien hoeveel procent van de woningen in de verschillende scenario's wordt toegewezen aan doorstromers en aan spoedzoekers. In het huidige systeem schatten we het percentage doorstromers op 35% en het percentage spoedzoekers op 10%. Beide percentages stijgen als een deel van het aanbod voor deze groepen wordt gereserveerd door middel van labels. Logischerwijs geldt: hoe meer woningen voor deze groepen worden

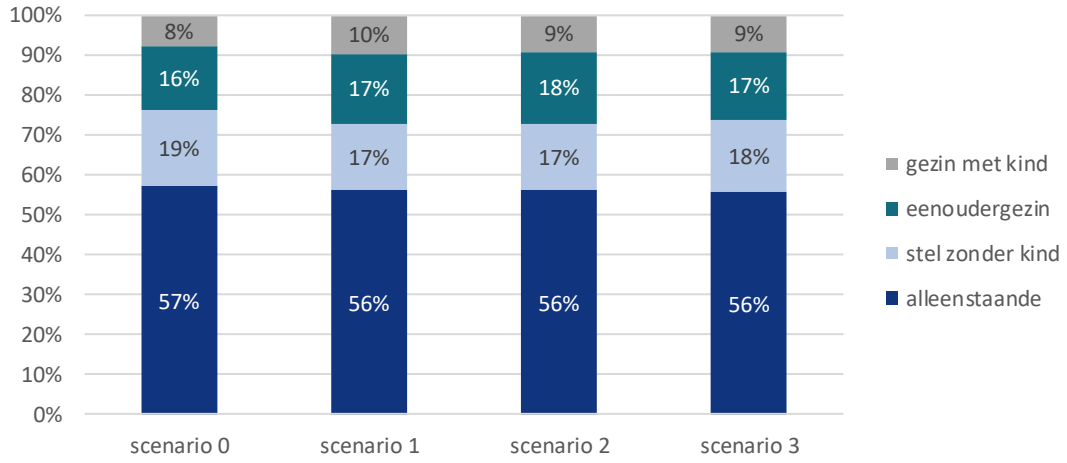
gereserveerd, des te meer woningen aan hen worden toegewezen. Daarom profiteren doorstromers het meest in scenario 1 (waarin 20% wordt aangeboden met doorstroomlabel) en spoedzoekers het meeste in scenario 2 (met 10% aanbod met spoedzoekerlabel).

figuur 4-1 Aandeel toewijzingen aan doorstromers en spoedzoekers, per scenario



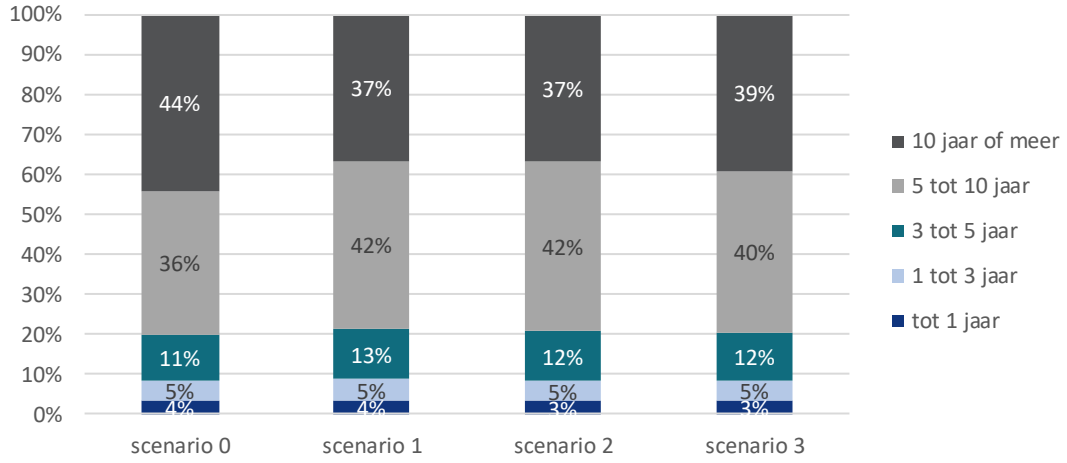
Als we kijken naar andere kenmerken van woningzoekenden, zoals leeftijd, huishoudensamenstelling en inkomen, dan zien we weinig verschillen tussen de scenario's. Ouderen komen in alle drie de beleidsscenario's wat minder aan bod dan in het nulscenario, met name omdat de kans dat zij spoedzoeker zijn, klein is. Gezinnen (met één of twee ouders) krijgen juist wat meer woningen toegewezen (zie figuur 4-2).

figuur 4-2 Toewijzingen naar huishoudensamenstelling, per scenario



Door het labelen van woningen voor doorstromers en spoedzoekers worden sommige woningen toegewezen aan woningzoekenden met een minder lange inschrijftijd (die voorrang krijgen). Het effect hiervan is terug te zien in figuur 4-3. Er worden in de beleidsscenario's vooral minder woningen toegewezen aan woningzoekenden die meer dan 10 jaar ingeschreven staan en juist meer aan woningzoekenden met 5 tot 10 jaar inschrijftijd.

figuur 4-3 Toewijzingen naar inschrijftijd, per scenario

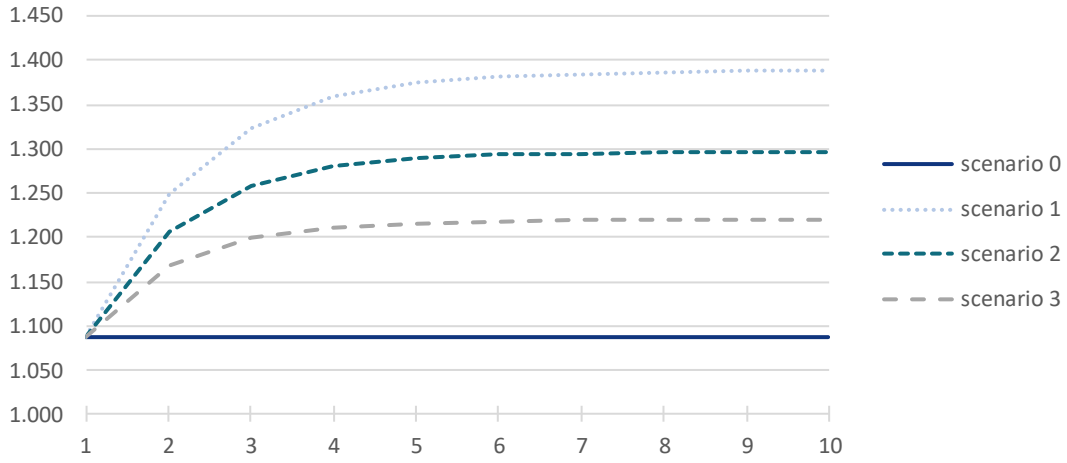


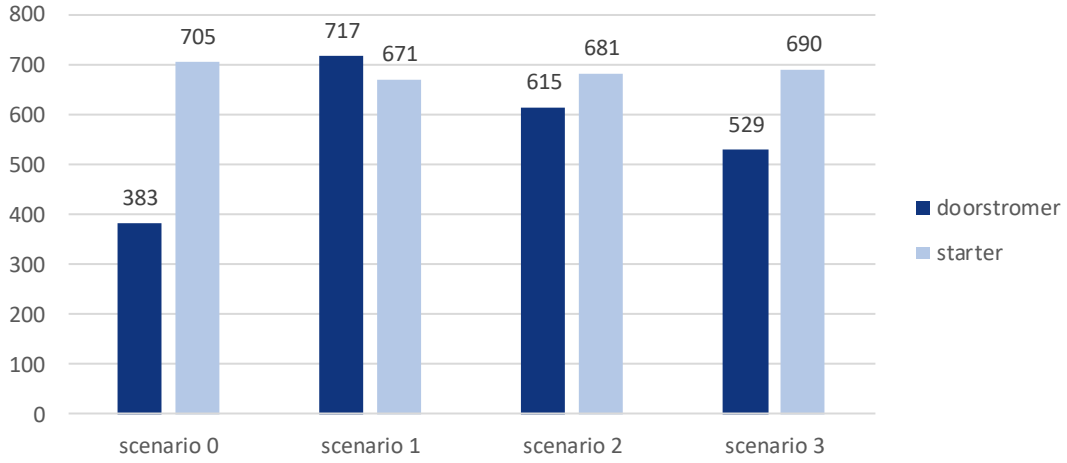
4.3 Doorstroomeffect op lange termijn

De verschuivingen in de toewijzingen hebben ook invloed op de omvang van het aanbod. Naarmate meer woningen worden toegewezen aan doorstromers, die een huurwoning in de regio achterlaten, komen ook steeds meer woningen vrij. Het duurt enige tijd voordat dit doorstroomeffect is uitgewerkt.

In figuur 4-4 is een inschatting gemaakt van de verandering van het aanbod op de lange termijn. Hierbij gaan we uit van de aanname dat 90% van de toewijzingen aan doorstromers nieuw aanbod oplevert. Scenario 1 levert de meeste toewijzingen aan doorstromers en dus ook het meeste aanbod op.

figuur 4-4 Effect op het aanbod, na verloop van tijd (schatting)



Dankzij het grotere aanbod kunnen de beleidsscenario's ook voor groepen die in percentages gemeten minder woningen toegewezen krijgen dan in het nulscenario, in aantallen gemeten toch gunstig uitpakken. Voor de starters (incl. doorstromers die geen huurwoning in de regio achterlaten) geldt dat ze, bij de geraamde woningen en percentages, wat minder woningen toegewezen krijgen dan in het huidige beleid (zie figuur 4-5).

figuur 4-5 Aantal toewijzingen aan starters en doorstromers, op de lange termijn