

Geachte heer, mevrouw,

Bij Holland Rijnland Wonen vinden we als samenwerkende woningcorporaties dat de stem van woningzoekenden nog beter gehoord moet worden. Daarom delen we het onderzoek dat we hebben uitgevoerd onder woningzoekenden binnen regio Holland Rijnland ook graag met u, de leden van de gemeenteraad van één van de gemeenten binnen de woningmarktregio Holland Rijnland.

Het onderzoek geeft een helder beeld van wat woningzoekenden ervaren, nodig hebben en verwachten van het woonruimteverdeelsysteem. Die input is voor ons essentieel om beleid en keuzes beter te laten aansluiten bij de praktijk en dan met name de beleving van woningzoekenden.

In de bijlage de aanbiedingsbrief, het onderzoeksrapport en een handige twopager met de belangrijkste inzichten. Omdat dit onderwerp breder speelt dan alleen onze regio, verspreiden we de resultaten actief. We geloven dat de uitkomsten ook voor u waardevolle bijdragen zijn voor beleid, uitvoering of het gesprek met partners. Heeft u vragen of wilt u hierover doorpraten? Laat het vooral weten!

Hartelijke groet,

[Redacted signature]

Beleidsmedewerker

Aanwezig op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

[Redacted contact information]

Schipholweg 55-75

2316 ZL Leiden

www.hollandrijnlandwonen.nl





Datum: 11 juni 2026
Onderwerp: Onderzoeksrapport 'Woonruimteverdeling - Beleving en waarden van woningzoekenden' door Holland Rijnland
Contactpersoon: [REDACTED]

Geachte lezer,

Met deze brief bieden wij u het rapport aan van het onderzoek dat Forum Research heeft uitgevoerd naar de beleving en waarden van woningzoekenden binnen Holland Rijnland met betrekking tot woonruimteverdeling.

De woonruimteverdeling in onze regio staat onder grote druk. Schaarste, lange wachttijden en complexe regels zorgen ervoor dat het huidige systeem steeds vaker knelt en voor veel woningzoekenden leidt tot frustratie en onzekerheid. Wat ons daarbij raakt, is dat achter deze cijfers en systemen mensen schuilgaan die dagelijks de gevolgen ervaren van de woningnood.

Als Holland Rijnland Wonen vinden wij het daarom essentieel dat de stem van woningzoekenden beter wordt gehoord. Te vaak wordt gesproken over woonruimteverdeling in termen van regels en procedures, terwijl het uiteindelijk gaat over mensen met een dringende woonvraag, verwachtingen en zorgen over hun toekomst. Het onderzoek laat bovendien zien dat 'dé woningzoekende' niet bestaat. Verschillen tussen spoedzoekers, wenszoekers en andere groepen zijn groot.

Wij zien dit rapport als een belangrijke bouwsteen voor de verdere ontwikkeling van een toekomstbestendig woonruimteverdeelsysteem: een systeem dat niet alleen technisch klopt, maar ook begrijpelijk, eerlijk en bovenal mensgericht is.

Danny Wijnbelt
Directeur-bestuurder De Sleutels
Namens Holland Rijnland Wonen

Bijlage: Onderzoeksrapport 'Woonruimteverdeling - Beleving en waarden van woningzoekenden' door Holland Rijnland



Holland
Rijnland
Wonen

Woonruimteverdeling

Beleving en waarden van woningzoekenden



Inleiding en opzet onderzoek

Woonruimteverdeling Holland Rijnland

Het huidige woonruimteverdeelsysteem sluit niet meer aan bij de realiteit van woningkrapte. De eerlijkheid, doeltreffendheid en efficiëntie van het systeem staan onder druk. **Holland Rijnland Wonen (HRW)** werkt een **nieuwe visie** op woonruimteverdeling. Belangrijke bouwsteen daarbij is inzicht in de ingeschreven woningzoekenden en hun drijfveren. We onderzoeken niet alleen wat mensen zoeken, maar vooral hoe het voelt om in deze krappe markt een woning te moeten vinden. Daarmee krijgen we scherper in beeld waar het systeem wringt en waar kansen liggen voor verbetering.

HRW heeft forum Research gevraagd dit onderzoek uit te voeren. Om inzicht te krijgen in wat mensen belangrijk vinden, is dit onderzoek gedaan in 3 fases:

- **Fase 1 | Verkennend kwalitatief onderzoek woningzoekenden**
- **Fase 2 | Stakeholderonderzoek**
- **Fase 3 | Representatief kwantitatief onderzoek**

Het resultaat van het onderzoek ligt nu voor u.

Inhoudsopgave

	Pagina
 Conclusie: 4 bouwstenen	2
 Inleiding & opzet onderzoek	3
 Drijfveren woningzoekenden	5
 Drijfveren medewerkers	6
 Typen woningzoekenden	7
 Profielen per type	8
 Emoties bij zoeken woning	12
 Belangrijkste behoeften	14
 Manieren van verdeling	19
 Ideeën woningzoekenden	22
 Onderzoeksverantwoording	27

Behoeften en waarden bij woonruimteverdeling

Gebaseerd op onderzoek in 3 fases onder woningzoekenden en medewerkers

1

Maak perspectief leidend

- Neem bij het ontwerpen van het systeem het hogere doel als vertrekpunt: een fundament bieden voor een goed leven.
- Perspectief is de belangrijkste gedeelde behoefte: hoop voor nu of juist zekerheid voor later.

Hoe?

- Bied woningzoekenden een duidelijke route en zo goed mogelijk inzicht in kansen en wachttijd. Geef hen het gevoel dat ze stappen zetten richting een woning.
- Bied handelingsperspectief: wat kan iemand zelf doen om de kans te vergroten? Bijvoorbeeld door concessies te doen in woonwensen of te zoeken in andere gemeenten of regio's.

2

Ontwerp voor zowel nood als wens

- Er bestaat niet één systeem dat voor iedereen rechtvaardig is.
- Nu staan mensen die nog kunnen wachten onbedoeld 'tegenover' urgent woningzoekenden. Voorkom dat deze groepen elkaar blokkeren.

Hoe?

- Reserveer een deel van het aanbod voor mensen die een urgente woonbehoefte hebben.
- Ontwerp per groep eigen logica en spelregels.

3

Creëer vertrouwen met een begrijpelijk systeem

- Meer uitzonderingen ondermijnen het vertrouwen in het systeem. Hoe makkelijker mensen het begrijpen, hoe sterker het gevoel van eerlijkheid. Bied met voorspelbare regels houvast.

Hoe?

- Houd het toegankelijk in taal, en simpel en overzichtelijk in regels. Zorg dat informatie klopt.
- Geef medewerkers duidelijke kaders en mandaat om af te wijken, zodat uitzonderingen uitlegbaar zijn naar zowel collega's als bewoners.

4

Stuur op passende toewijzing en doorstroming

Hoe?

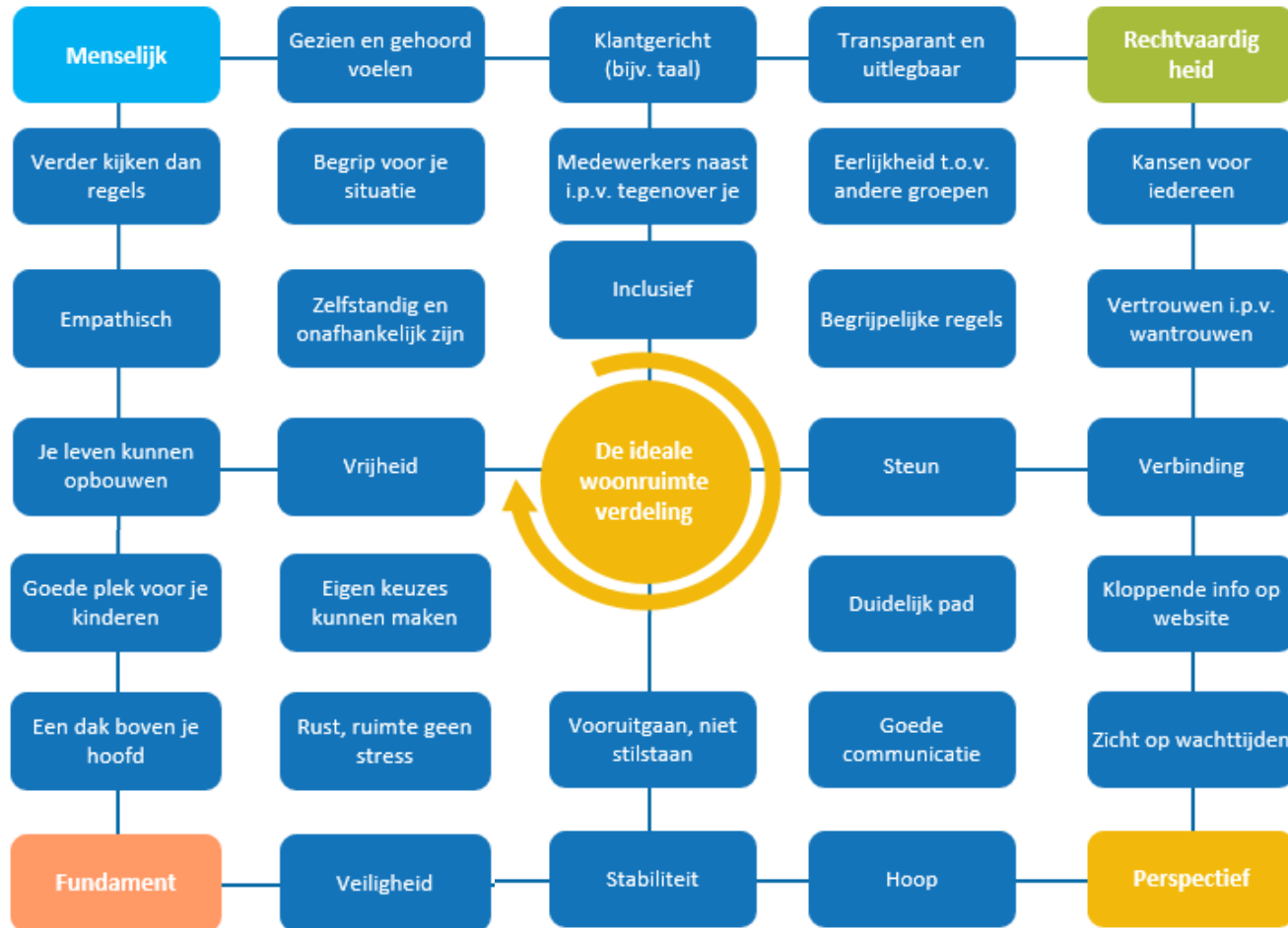
- Match actief op levensfase, huishoudgrootte, inkomen en type woonomgeving. Niet alleen op het moment van toewijzen, maar ook gedurende de wooncarrière.
- Stuur op feiten en denk vooruit: wat bouw je voor morgen? Wat bouw je voor over 15 jaar?



“Ontspannen. Dit omdat ik nu niet op zoek ben maar wel veel inschrijfjaren heb wat maakt dat wanneer ik een woning nodig heb ik niet lang hoeft te wachten en dat geeft rust.”

*Voorzorginschrijver van
rond de 40 jaar*

Drijfveren rondom woonruimteverdeling woningzoekenden – kwalitatief onderzoek



Hoe voelt het zoeken naar een woning?

- Allereerst is met **woningzoekenden** een open gesprek gevoerd om te begrijpen hoe het zoeken naar een woning voelt en wat mensen daarin het meest raakt. Drijfveren en onderliggende behoeften zijn in de figuur hiernaast geplot.
- Voor dit deel is specifiek gezocht naar dringend woningzoekenden: personen met minder dan 2 jaar inschrijftijd die dringend een woonruimte nodig hebben. Hier is voor gekozen omdat er juist onder deze groep woningzoekenden sterke emoties spelen bij de zoektocht naar woonruimte.
- Ook zijn zittende huurders geïnterviewd: zij hebben andere belangen bij het woonruimteverdeelsysteem dan woningzoekenden.



Drijfveren rondom woonruimteverdeling medewerkers – kwalitatief onderzoek



Hoe zou woonruimteverdeling eruit moeten zien voor medewerkers?

- Voor het stakeholderonderzoek zijn **medewerkers van woningcorporaties geïnterviewd**, gelijkmatig verdeeld over de functiegroepen leefbaarheid, verhuur, managers wonen/beleidsmedewerkers en bestuurders.
- In deze fase is verkend hoe zij het huidige woonruimteverdeelsysteem ervaren in de dagelijkse praktijk, en hoe dit er in de ideale wereld uit zou zien.
- Het onderzoek bracht in beeld hoe medewerkers balanceren tussen rechtvaardigheid, landelijke regelgeving over passend wonen, en menselijkheid, en hoe het systeem soms onvoldoende ruimte biedt om aan te sluiten bij de werkelijke situatie van woningzoekenden.
- De inzichten uit deze fase vormen een belangrijke aanvulling op het perspectief van woningzoekenden en laten zien waar beleid, uitvoering en beleving met elkaar wringen.

Typen woningzoekenden

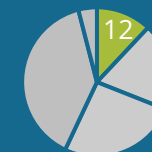
Na de interviewrondes voerden we een groot onderzoek uit onder woningzoekenden en medewerkers. Iedereen met een e-mailadres in Huren in Holland Rijnland kreeg een uitnodiging. Op het moment van het onderzoek stonden 171.098 mensen ingeschreven. In totaal deden 16.455 mensen mee. Dit grote aantal laat zien hoe belangrijk woonruimteverdeling is. Het zorgt er ook voor dat de resultaten een betrouwbaar, representatief beeld geven van alle ingeschrevenen.

We zien duidelijk welke typen woningzoekenden er zijn, wat zij belangrijk vinden en waar zij tegenaan lopen. We onderscheiden vier typen woningzoekenden. Mensen delen zichzelf in op basis van hun verhuishwens en hoe dringend hun situatie is. Het onderzoek laat vooral zien hoe groot de schaarste is: 12% ziet zichzelf als spoedzoeker (ongeveer 19.500 mensen), terwijl er per jaar zo'n 4.000 verhuringen in de regio plaatsvinden.



Spoedzoeker

- Wil of moet zo snel mogelijk verhuizen (12% van de respondenten, of ongeveer 19.500 ingeschreven personen)

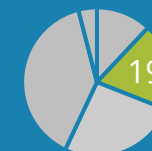


% van
woning-
zoekenden



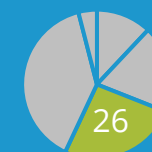
Spoedwenszoeker

- Wil of moet snel verhuizen, maar wel naar een woning die bij diegene past (19% van de respondenten, of ongeveer 33.000 ingeschreven personen)



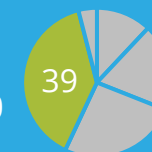
Wenszoeker

- Hoeft niet snel te verhuizen en wacht op een woning die echt bij diegene past (26 % van de respondenten, of ongeveer 44.000 ingeschreven personen)



Voorzorginschrijver

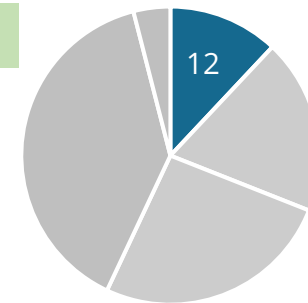
- Staat ingeschreven voor als diegene later een keer wil verhuizen (39 % van de respondenten, of ongeveer 66.750 ingeschreven personen)



De categorie 'Anders' laten we bij uitsplitsingen per doelgroep buiten beschouwing.

Speedzoeker: wil of moet zo snel mogelijk verhuizen

= relatief sterk aanwezig in deze groep



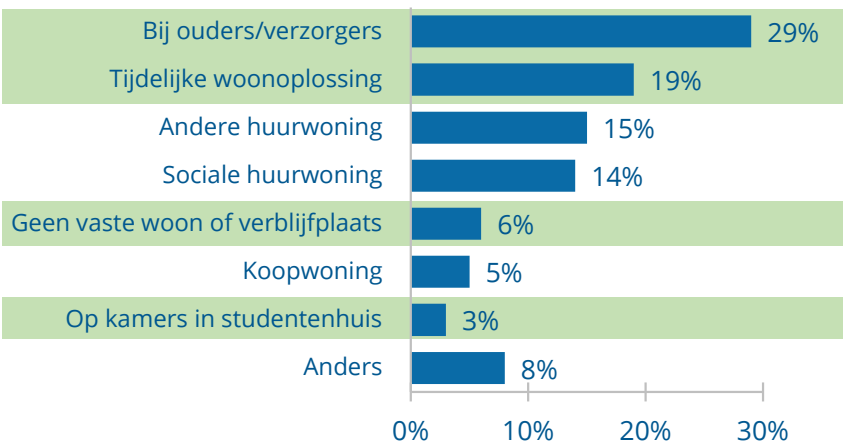
Kenmerken Speedzoeker (n=1.881)

- Zijn gericht op **korte wachttijd** en **meer perspectief**
- Voelen de **sterkste nood** om een woning te vinden
- Zijn de **jongste** doelgroep (56% is 35 jaar of jonger)
- Hebben vaak **geen geschikte of geen eigen woonruimte**: bij ouders, tijdelijke woonruimte, op kamers, dak- en thuisloos.
- Relatief vaak **alleenstaand** of **alleen met kinderen**.
- Zoeken iets vaker in de **duurdere prijsklassen** (52% zoekt boven de € 765 per maand, vergeleken met 45% bij de verzorgingsinstellingen).

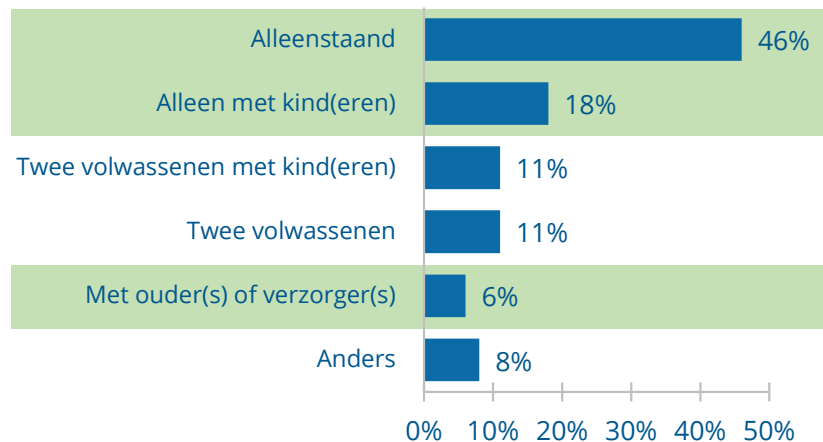
Top 5 behoeften verdeelsysteem

-  43% Perspectief en vertrouwen
-  27% Niet te lang wachten
-  18% Voldoende woningen / aanbod
-  7% Voorrangsregels / urgentie
-  6% (Dreigende) dakloosheid of instabiele huisvesting

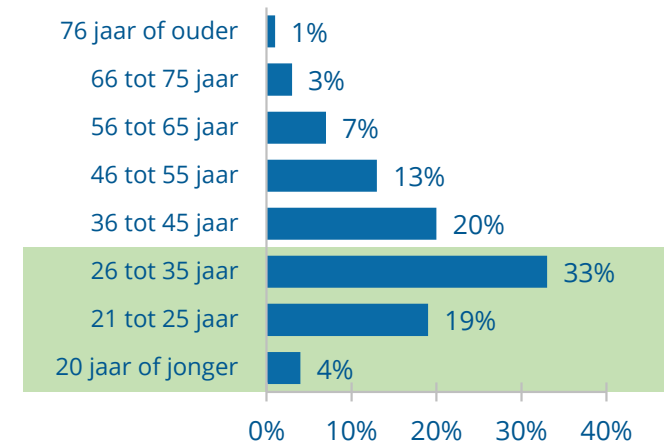
Woonsituatie



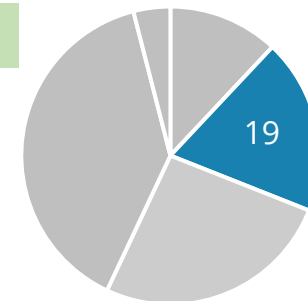
Gezinssituatie



Leeftijd



Spoedwenszoeker: wil of moet snel verhuizen, maar wel naar een woning die bij diegene past



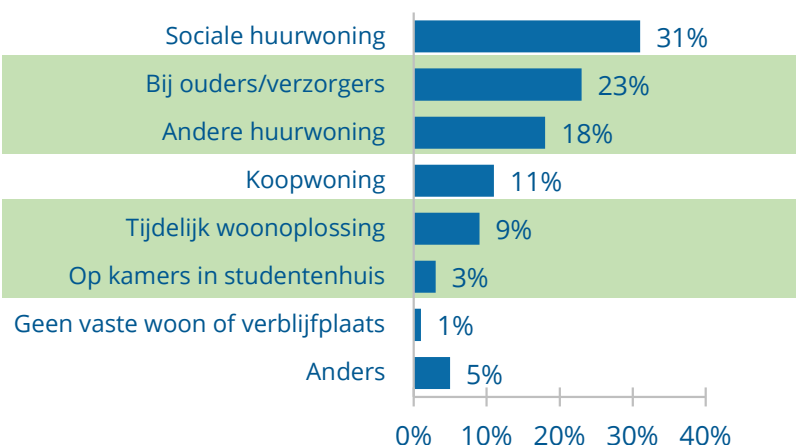
Kenmerken Spoedwenszoeker (n=3.178)

- Zijn gericht op **korte wachttijd** en **meer perspectief**
- Zijn **jong** (43% is 35 jaar of jonger)
- Relatief vaak **alleen, alleen met kinderen** of **bij ouders**.
- Wonen relatief vaak in een **particuliere huurwoning, tijdelijke woonoplossing** of een studentenhuus
- Zoeken relatief vaak al **5 jaar of langer** naar een woning en zitten qua prijsklasse op het gemiddelde.

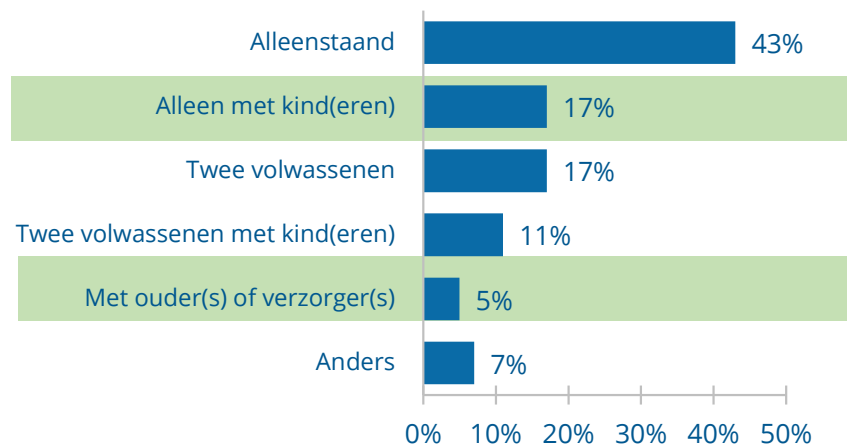
Top 5 behoeften verdeelsysteem

-  37% Perspectief en vertrouwen
-  24% Niet te lang wachten
-  20% Voldoende woningen / aanbod
-  8% Voorrangsregels / urgentie
-  6% Betaalbaar (sociaal of particulier)

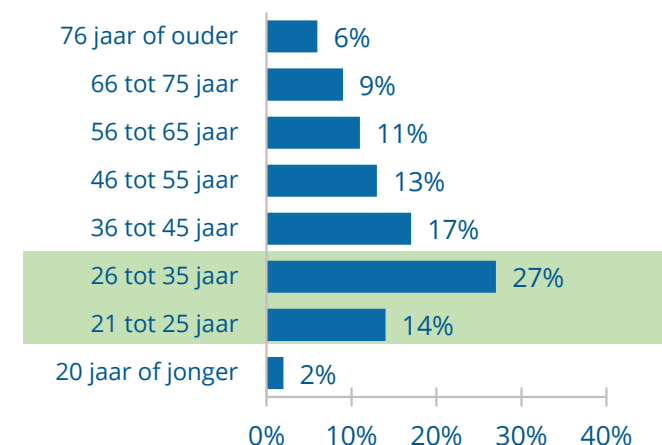
Woonsituatie



Gezinssituatie

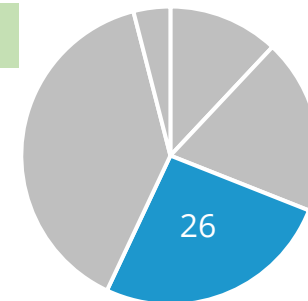


Leeftijd





Wenszoeker: hoeft niet snel te verhuizen en wacht op een woning die echt bij diegene past



Kenmerken Wenszoeker (n=4.214)

- Zijn relatief sterk gericht op **betaalbaar** en **voldoende passend aanbod**
- **Oudste** doelgroep (57% is 55+).
- Wonen vaker met **twee volwassenen zonder kinderen**, of alleen.
- Heeft vaker al een **sociale huurwoning** of **koopwoning**.
- Zitten qua prijsklasse op het gemiddelde.

Top 5 behoeften verdeelsysteem



25% Perspectief en vertrouwen



23% Voldoende woningen / aanbod



17% Niet te lang wachten

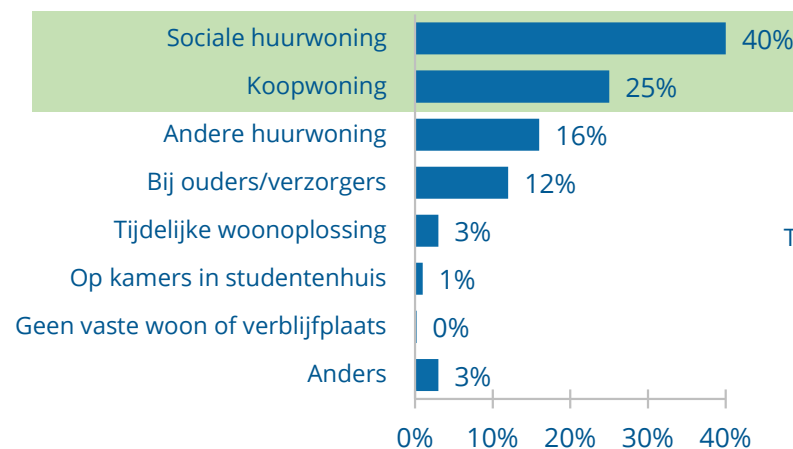


10% Zekerheid voor later

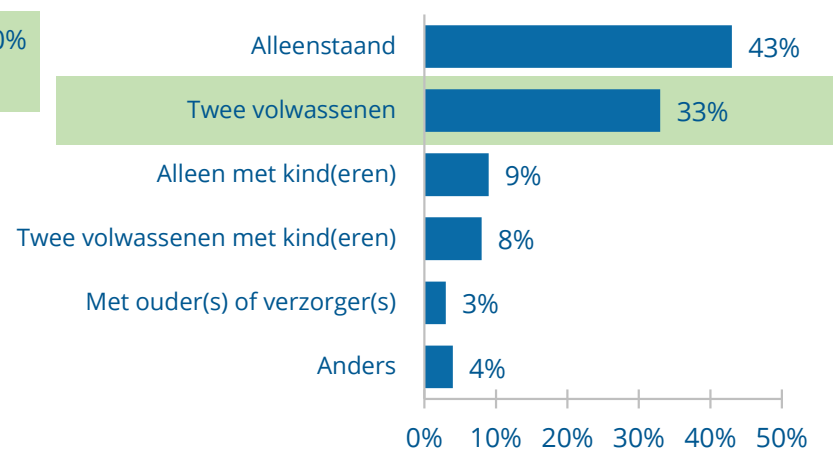


9% Betaalbaar (sociaal of particulier)

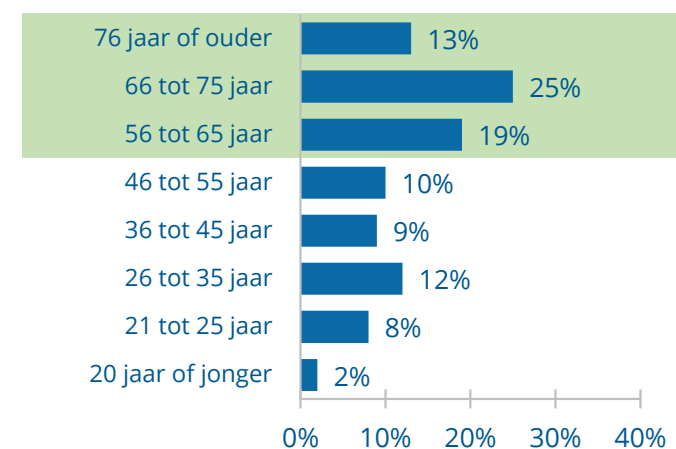
Woonsituatie



Gezinssituatie

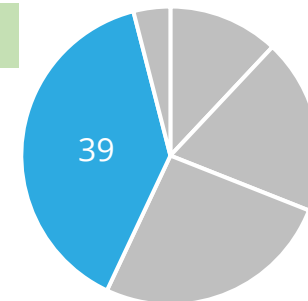


Leeftijd





Voorzorginschrijver: staat ingeschreven voor als diegene later een keer wil verhuizen



Kenmerken Voorzorginschrijver (n=6.425)

- Is verreweg de **grootste groep woningzoekenden (39%)**.
- Zijn sterk gericht op **zekerheid** voor later.
- Bijna de **helft heeft een koopwoning**. Een groot deel heeft een sociale huurwoning.
- Relatief veel middelbare en oudere mensen (**45-75 jaar**)
- Gezinnen met twee volwassenen (met en zonder kinderen) zijn relatief sterk vertegenwoordigd.
- Zoeken iets vaker in de goedkopere prijsklassen (45% zoekt boven de € 765 per maand, vergeleken met 52% bij de spoedzoekers).

Top 5 behoeften verdeelsysteem



29% Zekerheid voor later



22% Perspectief en vertrouwen



17% Voldoende woningen / aanbod

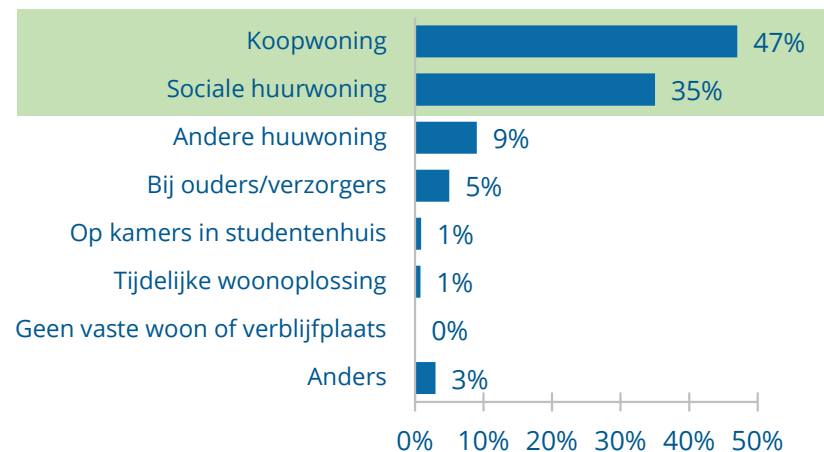


13% Niet te lang wachten

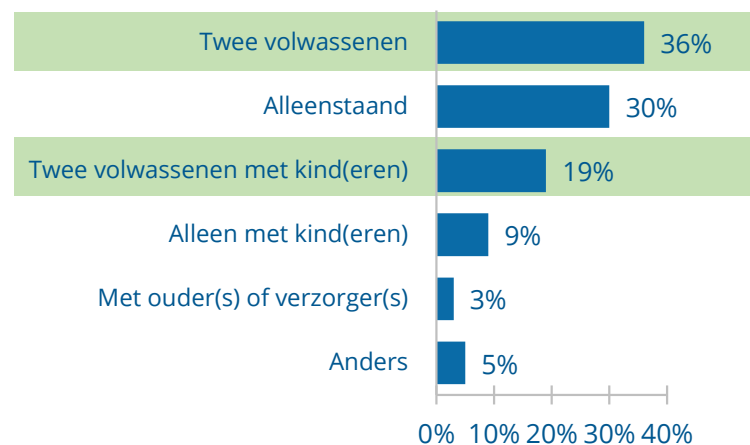


7% Betaalbaar (sociaal of particulier)

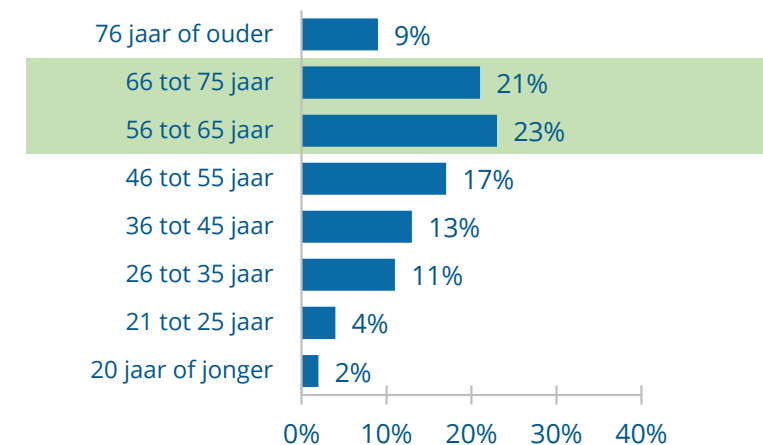
Woonsituatie



Gezinssituatie



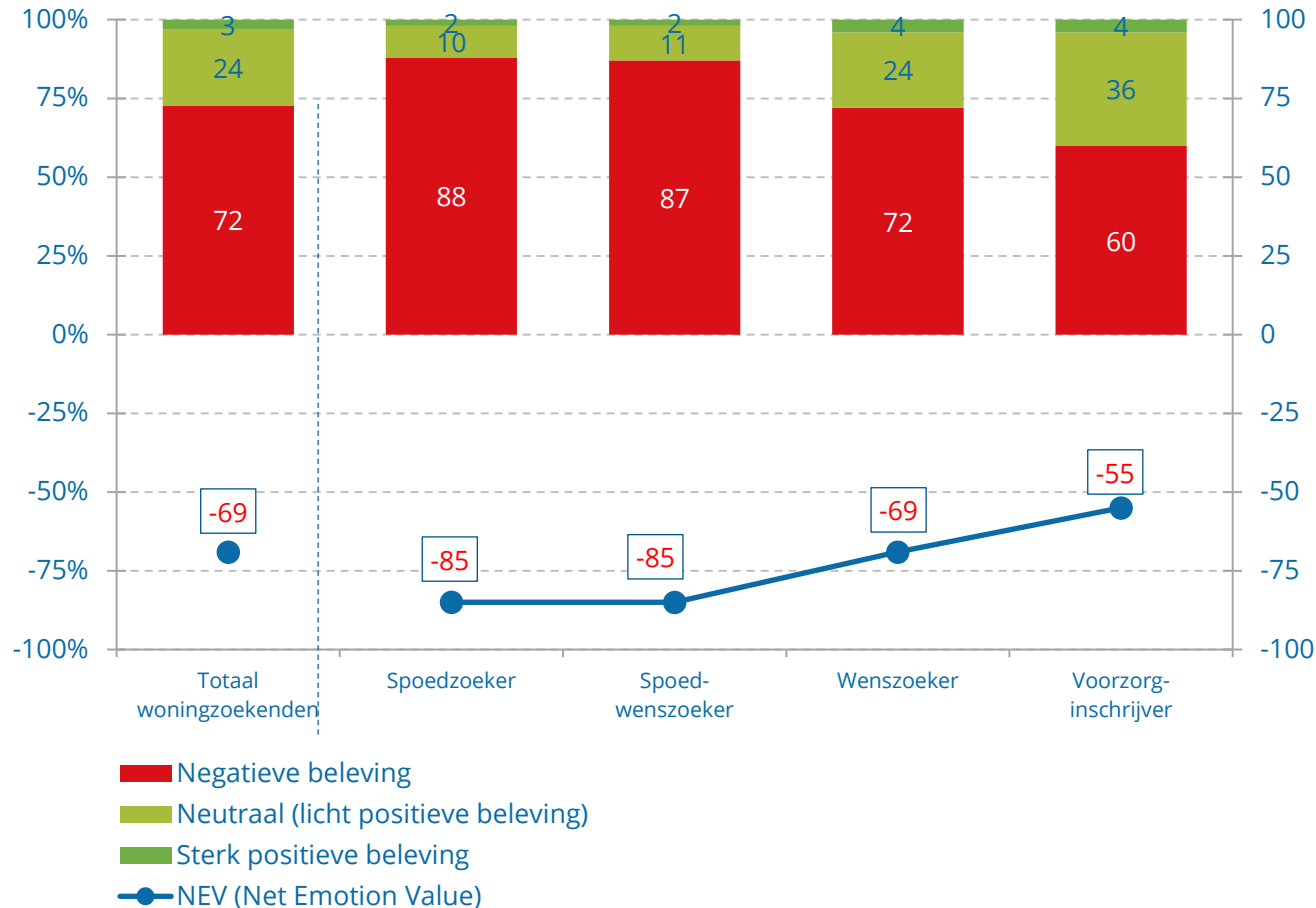
Leeftijd



Negatieve emoties domineren bij zoeken naar een woning, met name bij urgente woonbehoefte.

Vraag: Vertel hoe het zoeken naar een woning voor u voelt. / Vertel hoe de woonruimteverdeling op dit moment voor u voelt.

Basis: alle respondenten (n=16.455)



- Hoe **urgenter** de woonbehoefte, hoe sterker negatieve emoties naar voren komen zoals **verslagenheid, frustratie en onzekerheid**.
- Bij wenszoekers en voorzorginschrijvers verschuift dit naar meer gemengde en lichtere emoties, ook al blijven negatieve emoties overheersen.
- Ook onder **medewerkers** spelen veel negatieve emoties over de woonruimteverdeling. Zij zien dagelijks de gevolgen van de woningkrapte en voelen de wanhoop, frustratie en machteloosheid bij woningzoekenden. Ze zien daarnaast dat het systeem is **vastgelopen, niet voor iedereen eerlijk** uitpakt, regels te **complex** en moeilijk **uitlegbaar** zijn en niet altijd aansluiten bij de **realiteit**. Dat geeft het gevoel dat ze mensen niet goed kunnen helpen.



“Het voelt alsof er geen einde aan komt. De mogelijkheid tot een woning zit zo ver achter een gesloten deur dat je nergens meer uitzicht op hebt. Alsof je constant tegen een muur aan loopt. Iedereen lijkt meer kans te hebben dan jij. Ook al doe je je best. De regels zijn te strak te veel eisen. Dat maakt me angstig en onzeker over de toekomst.”

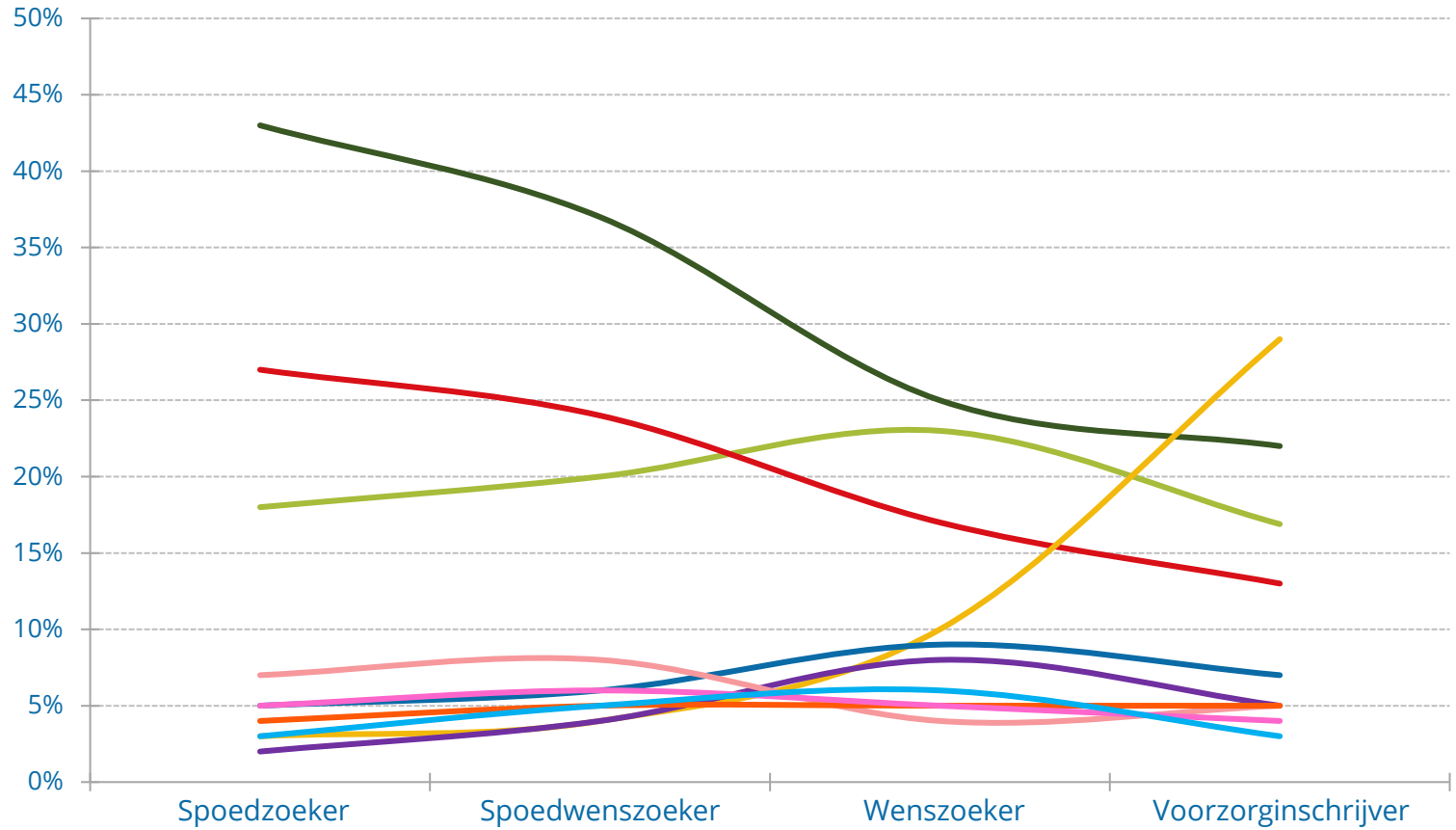
*Spedwenszoeker van rond
de 30 jaar*

Door hoge nood bij spoedzoekers is perspectief de sterkste behoefte. Neemt de nood af, dan verschuift behoefte naar zekerheid en passend, betaalbaar aanbod.

Vraag: Vertel hoe het zoeken naar een woning voor u voelt. / Vertel hoe de woonruimteverdeling op dit moment voor u voelt.
Basis: alle respondenten (n=16.455)

Top 10 behoeften*

	Totaal woningzoekenden	
Perspectief en vertrouwen	29%	
Voldoende woningen / aanbod	19%	
Niet te lang wachten	18%	
Zekerheid voor later	16%	
Betaalbaar (sociaal of particulier)	7%	
Seniorenwoning / aangepaste woning	6%	
Vorrangsregels / urgentie	6%	
Begrijpelijke procedures / regels	5%	
Transparantie over toewijzingen	5%	
Woning passend bij huishoudgrootte	4%	



- Bij deze vraag beschreven respondenten met behulp van associatiefoto's hoe het zoeken naar een woning voor hen voelt. Met een speciaal ontwikkeld tekstanalysemodel vertaalden we dit naar onderwerp.

Behoeften – op basis van de 10 meest genoemde ervaringen bij het zoeken naar een woning (1)



Perspectief en vertrouwen

- Overheersend gevoel van **kansloosheid** en frustratie door lange wachttijden en geringe kansen.
 - Zoekproces wordt ervaren als **“eindeloos”** en “op slot”.
 - Tegelijk is er een dunne lijn van hoop: **blijven reageren** voelt als enige optie.
 - Onzekerheid en gebrek aan grip versterken machteloosheid.
-
- “Ik moet binnenkort verhuizen met 2 kinderen, ze mogen niet daklozen zijn, maar ik kan niks vinden. Dus ik weet niet wat kan ik doen, ik voel me verloren en wanhopig.”
 - “Het voelt moeilijk en stressvol. Er is weinig aanbod en veel mensen zoeken een woning. Toch geef ik niet op.”
 - “Onmogelijk, ik reageer al 2/3jaar actief op advertenties en ben nog nooit uitgenodigd voor één bezichtiging.”



Voldoende woningen / aanbod

- Groot **tekort** aan beschikbare woningen wordt sterk ervaren.
 - Aanbod sluit vaak niet aan op **wensen** of **situatie**.
 - Veel reacties op weinig woningen versterken het gevoel van **competitie**.
 - Gebrek aan **doorstroming** beperkt kansen
-
- “Het voelt als een leegte. Er zijn geen passende woningen voor mij en anders zijn er nog vele voor mij die eerst kans maken op de woning.”
 - “Het geeft veel stress omdat er zo weinig woningen beschikbaar zijn.”
 - “Een woning vinden is als een spel in een hooiberg. Teveel kandidaten voor 1 passende woning.”



Niet te lang wachten

- Wachttijden worden ervaren als **extreem lang** en ontmoedigend.
 - **Inschrijfduur** voelt **bepalend**, waardoor nieuwe zoekers weinig kans zien.
 - **Onzekerheid** over wachttijd vergroot frustratie.
 - Gevoel van **stilstaan** in het leven.
-
- “Alsof er geen einde aan komt. Het duurt gewoon allemaal erg lang voordat je kans maakt op een woning.”
 - “Hopeloos, ik sta al meer dan 7 jaar ingeschreven en volgens de inschrijftijd wanneer er iets aan iemand wordt toegewezen is dat 13 jaar.”
 - “Ik zie dat er woningen vrij komen, maar de wachttijd is zo lang dat het nooit voor mij is.”



Zekerheid voor later

- Inschrijving wordt vaak gezien als “voor later”, zonder directe verhuisintentie.
 - Mensen bouwen bewust wachttijd op als **zekerheid**.
 - Huidige woonsituatie is (nog) goed of acceptabel.
 - Men zoekt **passief**: af en toe kijken of reageren.
 - Urgentie ontbreekt, maar **onzekerheid over toekomst** speelt mee.
-
- “Op dit moment heb ik geen woning nodig maar ik weet nog hoe lang het duurde voordat ik een woning vond.”
 - “Voor dit moment nog rustig afwachten, maar dat kan natuurlijk ineens veranderen, gezien onze leeftijd.”
 - “Wij staan ingeschreven voor het geval het ooit nodig zal zijn. Dat geeft rust, want dan weet je dat er iets achter de hand is voor je oude dag mocht het nodig zijn.”



Betaalbare huurprijzen

- Financiële grenzen beperken **keuzevrijheid** sterk.
 - Huurprijzen (ook particuliere huur) worden als **hoog** en onbereikbaar ervaren.
 - **Prijs-kwaliteitverhouding** roept twijfel op.
 - Ook sociale huur voelt niet altijd “betaalbaar”.
 - Stijgende huren versterken gevoel van **ongelijkheid**.
-
- “Het zoeken valt zwaar, elke afwijzing of inkomenseis is er weer een van.. ” zo kom ik nooit aan een huis”. Terwijl ik gewoon werk heb.”
 - “Moedeloos met de huidige prijzen.”
 - “Het zoeken naar een woning voelt onzeker. Omdat ik als student een studieschuld moet afbetalen en als ik een woning zie is deze vaak te duur, zodat ik genooddaakt ben om bij mijn ouders te blijven.”

Behoeft Perspectief en vertrouwen – per verhuisintentie



Spoezoeker

Gevoel: mijn leven staat stil, ik sta er alleen voor, geef me duidelijkheid en hoop

- Inzicht **wanneer je echt kans maakt**.
- Gevoel geven van **regie**: niet voor niets reageren, wat kun je nu doen?
- Bevestiging dat je niet wordt overgeslagen en je **gezien** wordt. Persoonlijke hulp bieden.

- “Verdrongen voelen om woningnood en geen uitzicht zien als je vanaf je 18 jarige leeftijd ingeschreven staat maar nog steeds op 28 jarige leeftijd nog steeds bij je ouders woont.”
- “Vreselijk, hopeloos. Onbereikbaar doel.”
- “Het voelt alsof ik nooit de kans ga krijgen voor een woning.”
- “Eenzaam. Hopeloos. Op zoveel mogelijk opties reageren, maar er gewoon niet tussenkomen.”
- “Ik wil niet klagen, ik wil alleen een kans. Een plek om eindelijk thuis te komen.”



Spoezwenszoeker

Gevoel: het zoekproces maakt me wanhopig en put me uit. Geef me uitzicht

- **Verlaag stress** door positie en kansen zo duidelijk mogelijk te maken.
- Vergroot gevoel van **regie** over de situatie met tips, persoonlijke suggesties en alternatieve routes.
- Bied overzicht en structuur in het proces, zodat je gericht kunt reageren en weet wat je doet.

- “Een zware en lange strijd zonder uitzicht op snelle kans op een woning.”
- “Je hebt geen idee of je kans maakt op iets dat bij je past.”
- “Het voelt als een lange zoektocht, soms hoopvol, maar vaak vermoeiend en teleurstellend door de vele afwijzingen en onzekerheid.”
- “Het voelt alsof ik weinig keus heb, zeker als je alleen bent. Ik krijg weinig woningen te zien.”
- “Ik krijg nu geen huizen meer te zien die ik vijf jaar geleden wel zag.”



Wenszoeker

Gevoel: ik zoek iets dat bij mijn situatie past, maar ik vind dat niet

- Men ervaart **machteloosheid** door het gebrek aan aanbod *dat bij hen past*.
- Veel mensen willen doorstromen naar iets wat beter past, maar **lopen vast**.
- Er mist zicht op een **haalbare** route: overzichtelijk en voorspelbaar.

- “Een eindeloos gevecht zonder resultaat.”
- “Vaak honderden reacties en qua aanbod niet passend bij mijn inkomen. Kansloos verhaal.”
- “Wij willen dolgraag doorstromen van een appartement naar een eengezinswoning maar komen hier niet voor in aanmerking.”
- “Als een oneindige route waarbij ik moet zoeken hoe ik een degelijke woning ga vinden. Het is gewoon een struggle.”
- “Het is een wirwar aan regels en gedoe.”



Voorzorginschrijver

Gevoel: woningverdeling is complex en oneerlijk

- Men zoekt **rust en zekerheid**: bevestiging dat er een woning voor je is wanneer je er een nodig hebt.
- Behoeft aan **handelingsperspectief**: wat is *mijn* route, wat kan ik doen?
- Er is vaak een gevoel dat teveel anderen voorgaan. Men wil **transparantie** over hoe verdeling werkt.

- “Rustig, aangezien ik op dit moment goed woon. Mocht de situatie veranderen (vanwege overlast of fysieke beperkingen), dan verwacht ik stress te ervaren.”
- “Ik weet gewoon niet goed waar ik aan moet voldoen.”
- “Onzeker, hoop daarin toch de juiste weg/route te vinden.”
- “Bizar door de bureaucratie van Woonforte. Er is totaal geen sprake van transparantie of goede informatie voorziening.”
- “Erg verwarrend, onduidelijk, niet eerlijk, schimmig”



Seniorenwoning / aangepaste woning

- Specifieke **woonbehoeften** maken zoeken extra lastig.
- Zorg en toegankelijkheid spelen daarbij grote rol.
- Gevoel van **noodzaak**: Mensen zijn in grote mate afhankelijk van het aanbod, de huidige woning sluit vaak niet meer aan op de situatie.

- “Ik zoek iedere dag maar gezien het feit dat ik 77 ben en mijn vrouw 80 komen er weinig woningen vrij. Het liefs zoeken wij een bejaarden appartement.”
- “Ik woon prachtig nu in het centrum maar vanwege mijn leeftijd en buiten en binnentrap zou ik graag naar beneden willen.”
- “Wij zitten in een woning al 43 jaar. Wij willen graag gelijkvloers, maar moeten dan naar de vrije vestiging. De helft duurder en kleiner. Ik maak totaal geen kans.”



Vorrangsregels / urgentie

- Voorrangsregels en urgentie worden als **bepalend** en soms **oneerlijk** ervaren.
- Mensen zonder urgentie voelen zich **kansloos**.
- **Onbegrip** over criteria en toekenning.
- Gevoel dat anderen **voorgaan** zorgt voor frustratie.

- “Het voelt of ik geen kans heb. Vooral niet met alle voorrangsregels bij In Holland Rijnland.”
- “Er is bijna nooit aanbod voor mij. Ik kom dan niet in aanmerking vanwege allerlei voorrangregels die van toepassing zijn op de woningen.”
- “Het gevoel (niet racistisch bedoeld) dat de gangbare woningen worden vergeven aan de mensen voor opvang en of aan mensen met meerdere paspoorten.”



Begrijpelijke procedures / regels

- Regels en procedures worden ervaren als **complex**, **onoverzichtelijk** en **veranderlijk**.
- Veel voorwaarden en uitzonderingen maken het **moeilijk** om kansen te begrijpen.
- Mensen raken het overzicht kwijt en **haken mentaal af**.

- “Ik heb geen idee of wij in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.”
- “Een ingewikkelde opgave. Zo ingewikkeld, dat je gemakkelijk 'overwhelmt' raakt.”
- “...Daarnaast is het een oerwoud van regels, lokaal, urgentie, jongeren senior, maat werk van alles en nog wat... Het is teveel en te complex ingericht.”



Transparante selectiecriteria

- Onvoldoende inzicht in hoe **toewijzing** precies werkt.
- **Onduidelijkheid over positie** zorgt voor frustratie.
- Regels worden weinig **transparant** ervaren.
- Gebrek aan uitleg **vermindert vertrouwen** in het systeem.

- “Te veel verschillend beleid per corporatie vooral qua maatwerk. Daardoor woningen niet bereikbaar mits je toevallig aan de voorrangsregels voldoet.”
- “Verwarrend, in mijn email krijg ik een aanbieding voor een woning waar ik voor in aanmerking kan komen, maar in de app van Holland Rijnland, heb ik géén woningen waarvoor ik in aanmerking kom. Hoe kan dit?”



Woning passend bij huishoudgrootte

- Grootte van woningen sluit vaak niet aan op **(veranderende) behoeften**: te klein of ongeschikt.
- Men moet gedwongen **concessies** doen.
- **Doorstroming stokt** door mismatch in woninggrootte.
- “Een soort van onbegonnen werk. ik woon in een koophuis, woonlasten zijn laag. Maar het huis is te groot, ik zoek een betaalbaar appartement met 2 slaapkamers, maar dat aanbod is er nauwelijks.”
- “Ik zou mijn gezin graag meer ruimte geven, maar dat is niet makkelijk.”
- “Als je voor eengezinswoning (wegens gezinsuitbreiding) wil gaan is het al een heel stuk uitdagender.”



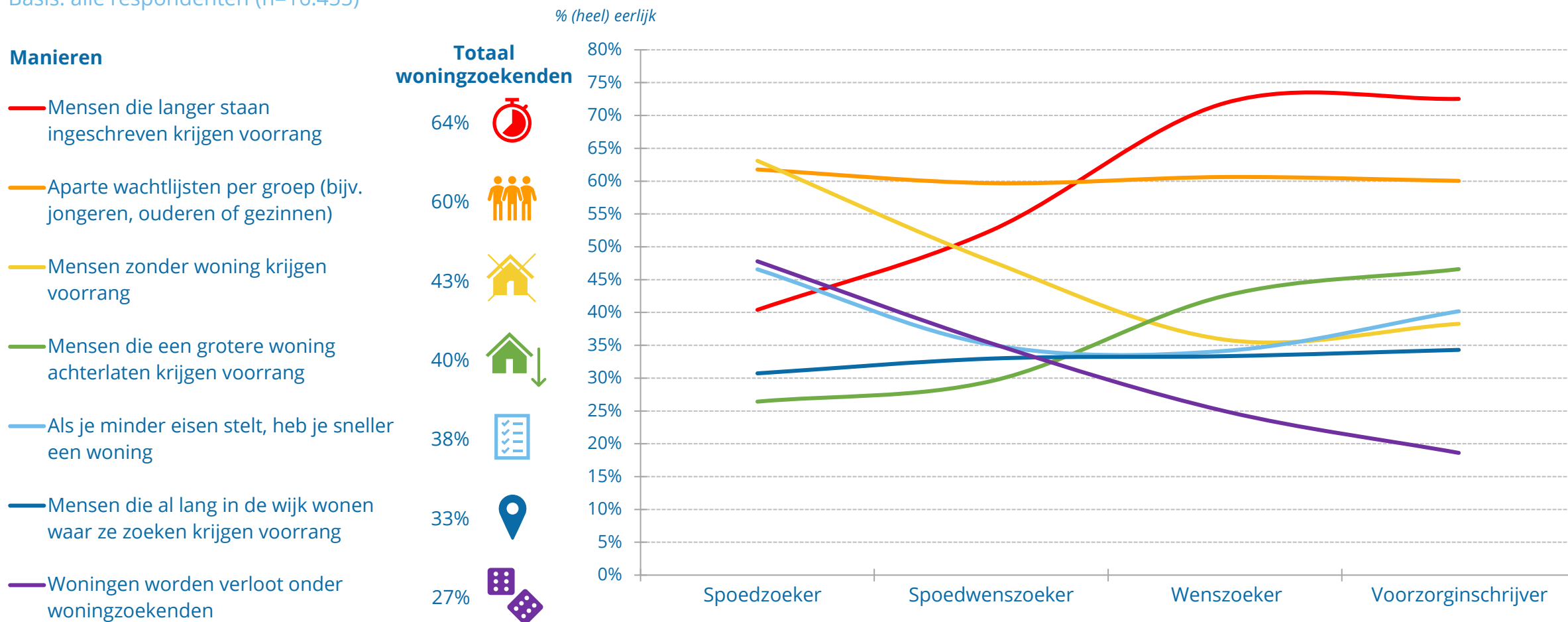
“Iemand die in een woning zit en kan blijven zou langer moeten kunnen wachten. Mensen die uit hun woning moeten of dakloos zijn zouden iets voorrang moeten kunnen krijgen. Daarbij vind ik ook dat er nog vele andere regels bij jullie gelden waardoor ik nauwelijks kans maak. Er zijn namelijk zoveel andere voorrangsregels dat het niet meer perse om de inschrijfduur gaat.

Wenszoeker, rond de 30 jaar

**Er bestaat niet één manier van woonruimteverdeling die iedereen als eerlijk ervaart.
Men kijkt vanuit eigen koker: Eigen woonwensen en nood bepalen wat men eerlijk vindt.**

Vraag: Hieronder staan manieren om woningen te verdelen. Hoe eerlijk vindt u deze?

Basis: alle respondenten (n=16.455)





Waarom vindt men woonruimteverdeling op inschrijftijd niet eerlijk?



1

Inschrijftijd houdt te weinig rekening met nood of urgentie

- Inschrijftijd zegt weinig over hoe **dringend** iemand een woning nodig heeft.
- Mensen in **urgente situaties**, zoals dreigende dakloosheid of een scheiding, moeten alsnog lang wachten.
- *"Er zou meer gekeken moeten worden naar persoonlijke omstandigheden."*
- *"Het laat weinig ruimte over voor mensen wiens situatie plots verandert."*
- *"Er zijn mensen met lagere inschrijftijd die het harder nodig hebben."*

2

Wachttijden zijn extreem lang

- Zonder jarenlange inschrijving maak je vaak **nauwelijks kans** op een woning.
- Door de lange wachttijden voelt een woning voor veel mensen **onbereikbaar**.
- *"Wanneer het 15 jaar duurt voordat je kans maakt is het systeem niet eerlijk."*
- *"Je maakt in mijn regio pas kans met 12 tot 14 jaar inschrijftijd."*
- *"Je staat jaren ingeschreven zonder echte kans."*

3

Starters en jongeren hebben weinig kans

- Nieuwe woningzoekenden **beginnen onderaan** en lopen daardoor structureel achter.
- Jongeren moeten vaak lang **thuis blijven wonen** voordat ze kans maken op een woning.
- Onder **medewerkers** leeft dit sentiment relatief sterk.
- *"Het maakt het voor starters vrij onmogelijk om een sociale huurwoning te krijgen."*
- *"Voor jongeren duurt het heel lang voordat ze aan de beurt zijn."*
- *"Dan zou een starter bij voorbaat niet mee kunnen komen."*

4

Vorrangsregels ondermijnen vertrouwen

- Er zijn veel voorrangsregels, dit geeft een gevoel van **ongelijkheid** en neemt vertrouwen weg in de manier van verdelen. Er is **weinig begrip** voor andere doelgroepen.
- Mensen zonder voorrang, maar met inschrijftijd, ervaren dat zij door de vele voorrangsregels **minder kans** maken.
- *"Omdat statushouders voorrang krijgen."*
- *"Naar mijn idee hebben veel andere mensen voorrang met een bepaalde status."*
- *"Sommige groepen krijgen altijd voorrang."*
- *"Er zijn te veel uitzonderingen op het systeem."*



Waarom vindt men woonruimteverdeling op inschrijftijd wel eerlijk?



1

Wie het langst wacht, komt als eerste aan de beurt

- Inschrijftijd voelt als een **logische volgorde**: wie het langst wacht krijgt voorrang.
- Het systeem wordt gezien als een rij waarin iedereen uiteindelijk **aan de beurt** komt.
- De tijd- en geldinvestering van vroeg inschrijven wordt beloond met meer kans. Dit voelt eerlijk.
- *"Hoe langer je wacht, hoe meer kans je moet krijgen."*
- *"Omdat je al lang van tevoren je inschrijft en daar ook voor betaalt."*
- *"Als je er vroeg bij bent, is dat je eigen keuze geweest."*

2

Eenvoudig, duidelijk en transparant

- Het principe is eenvoudig en daardoor **goed te begrijpen**. Dit geeft vertrouwen dat verdelen eerlijk gebeurt.
- Mensen **weten waar ze aan toe zijn**.
- Bij **medewerkers** telt dit argument relatief zwaar
- *"Iedereen kan zien hoe het werkt."*
- *"Zeer transparant. Begrijpt iedereen."*
- *"Het systeem is eenvoudig en daardoor eerlijk."*

3

Iedereen wordt volgens dezelfde regels behandeld

- Inschrijftijd wordt gezien als een **objectieve** manier van verdelen.
- **Iedereen** begint onderaan en schuift langzaam op.
- Bij **medewerkers** telt dit argument relatief zwaar
- *"Omdat iedereen op zijn beurt moet wachten."*
- *"Iedereen heeft dezelfde kans."*
- *"Het is voor iedereen hetzelfde systeem."*

4

Oplossing ligt bij woningtekort, niet bij op een andere manier verdelen

- Door schaarste ontstaan **lange wachtrijen**. Hierdoor wordt de woonruimteverdeling op inschrijftijd in de praktijk toch als knellend ervaren.
- *"Het systeem is eerlijk, alleen de wachttijden zijn te lang."*
- *"Als er meer woningen waren, zou het prima werken."*
- *"Het probleem zit eerder bij het tekort aan sociale huurwoningen."*

Aanvullende ideeën voor het verdelen van woonruimte raken aan dezelfde behoeften: perspectief, eerlijkheid, meer kijken naar de persoonlijke situatie van mensen.

Persoonlijke situatie beter meewegen in urgentieregelingen

- “De gemeente zou per burger naar zijn/haar situatie moeten kijken.”
- “Kijk naar de omstandigheden van de mens achter het nummer .. ga een gesprek aan en probeer er achter te komen waarom zij willen verhuizen.”
- “Ieder z’n situatie. Kijk naar hoe hoog de nood is bij iemand en of er kinderen in het spel zijn.”
- “Veel meer naar de persoon kijken en naar het aaneen laten sluiten van behoeftes, dus mensen die rustig willen wonen bij elkaar, mensen die juist veel reuring willen bij elkaar, mensen die groepsgevoel zoeken of juist niet, etc.”

Doorstroming als actief mechanisme

- “Als een woningruil mogelijk is, zou dit voorrang mogen krijgen.”
- “Als je van groot naar klein wilt verhuizen, dan zou de huur gelijk moeten blijven het eerste jaar. Dit bevordert m.i. de doorstroming.”
- “Ik denk dat mensen die een groot huis achterlaten waar een heel gezin in kan, voorrang moeten krijgen EN tegen hetzelfde tarief moeten kunnen overstappen naar een kleinere woning. Ook denk ik dat het goed is om eens te kijken naar kleinere woningen/appartementen voor starters of alleenstaanden. Volgens mij zijn die er bijna niet.”
- “Stimuleer ouderen om te verhuizen naar een kleinere woning, door hen een subsidie of gratis hulp aan te bieden.”

Een eerlijk uitgevoerd systeem: duidelijke regels

- “Stoppen met doelgroepen, specifieke criteria en lange wachtlijsten. Inschrijftijd max 1 jaar. In die tijd moet je actief een woning zoeken en accepteren.”
- “Door niet alles te verdelen in hokjes zoals nu gebeurt.”
- “Geen vriendjespolitiek”
- “Ik zou een actieve zoeker en reageerder misschien wel meer kansen geven”
- “Zorg voor minder troebele lokaal maatwerk regels, in Noordwijk bijvoorbeeld is het onmogelijk om ook maar ergens doorheen te komen omdat er lokaal maatwerk aan te pas komt waarvan het nagenoeg onmogelijk is om te vinden WAT dat inhoudt voor die specifieke woning.”

Ruimte voor lokale binding

- “Eigen woningen als eerste naar de eigen inwoners!”
- “Misschien met punten, als je in gemeente/dorp zoekt waar je nu woont krijg je zoveel punten (hoeveel jaar je daar al woont), als je groter huis achterlaat zoveel. En dat je met inschrijven het meeste aantal punten wel hebt, dat dat dubbel telt bijvoorbeeld.”
- “Eerst uberhaupt naar de Nedelanders zelf, dan toch ook wel jongere starters, die komen nu nergens aan bod! Hoe zielig voor de mensen die scheiden, zelf ook meegemaakt, maar zolang de buitenlanders (asiel) en urgenten voorgaan, komt er geen ander aan bod!”
- “Meer woningen bouwen. Vooral meer al bestaande locaties benutten zoals boven winkels, leegstaande anderssortige gebouwen verbouwen.”



“De regels voor toewijzing zijn niet altijd duidelijk. De baliemedewerkers weten ook het antwoord niet altijd. Bijvoorbeeld: in Leiderdorp heb ik wel recht op een appartement voor 1 persoon van rond de 720 euro en in Leiden niet. En de volgende keer kan ik weer wel op een appartement van 720 euro reageren in Leiden.”

Spoedzoeker, rond de 50 jaar

Bijlage

- Onderzoeksverantwoording



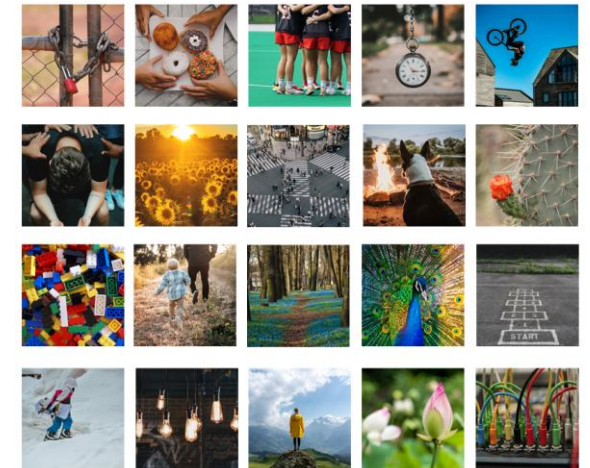
Onderzoeksverantwoording

- In de periode van **18 februari t/m 1 maart 2026** is er een open link gedeeld naar alle personen die staan ingeschreven bij Huren in Holland Rijnland (n=170.000). Daarnaast is het gedeeld met medewerkers van alle woningcorporaties die zijn aangesloten bij Holland Rijnland Wonen, via directe e-mails en intranetberichten.
- In totaal hebben **16.544** respondenten de vragenlijst ingevuld
 - **16.341 woningzoekenden**
 - **114 medewerkers**
- Medewerkers die ook aangaven op zoek te zijn naar een woning, vallen in dit onderzoek onder woningzoekenden.

- Om de drijfveren van de woningzoekenden bij het woonruimteverdeelsysteem te ontdekken, hebben we **associatiefoto's** ingezet. Met deze foto's helpen we respondenten informatie uit hun onderbewuste op te halen en te verwoorden. Hieronder de voorgelegde associatiefoto's in het onderzoek.

Globale vragenlijst opzet:

- 1 Situatiebeschrijving (woningzoekende of medewerker)
- 2 Beschrijving categorie woningzoekende
- 3 Huidige situatie (inclusief de diepere laag, met behulp van associatiefoto's): het zoekproces / huidige woonruimteverdeelsysteem
- 4 Eigen ideeën over manieren om woningen te verdelen
- 5 Achtergrondkenmerken



Woonruimteverdeling Holland Rijnland

Beleving en waarden van
woningzoekenden



hollandrijnlandwonen.nl

In Holland Rijnland zijn te weinig sociale huurwoningen. Het aantal woningzoekenden in de regio groeide van bijna 128.000 in 2021 naar ruim 170.000 nu. Het woonruimteverdeelsysteem Huren in Holland Rijnland werkt zoals afgesproken, maar het werkt niet voor iedereen. Het sluit niet meer aan bij de realiteit van woningkrapte. De eerlijkheid, doeltreffendheid en efficiëntie van het systeem staan onder druk. Holland Rijnland Wonen (HRW) onderzocht daarom hoe woningzoekenden kijken naar het verdelen van sociale huurwoningen.

Resultaten: Typen woningzoekenden

Het onderzoek bestond uit interviews en een enquête onder woningzoekenden. Maar liefst 171.098 woningzoekenden met een e-mailadres in Huren in Holland Rijnland kregen een uitnodiging om de online vragenlijst in te vullen. In totaal deden 16.455 mensen mee. Dit grote aantal laat zien hoe belangrijk woonruimteverdeling is. Het zorgt voor een betrouwbaar, representatief beeld van de resultaten.

We zien duidelijk welke typen woningzoekenden er zijn, wat zij belangrijk vinden en waar zij tegenaan lopen.

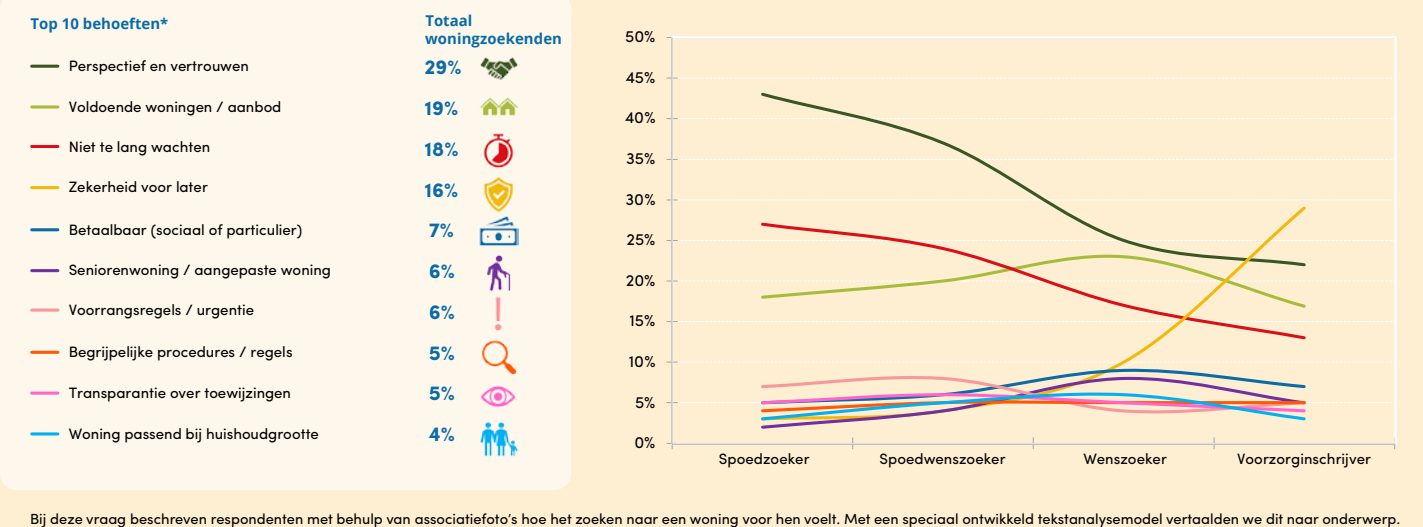
Resultaten: Behoeften en waarden bij woonruimteverdeling

- 1. Maak perspectief leidend**
 - Neem bij het ontwerpen van het systeem het **hogere doel** als vertrekpunt: een fundament bieden voor een goed leven.
 - **Perspectief** is de belangrijkste **gedeelde behoefte**: hoop voor nu of juist zekerheid voor later.
- 2. Ontwerp voor zowel nood als wens**
 - Er bestaat **niet één systeem** dat voor iedereen rechtvaardig is.
 - Nu staan mensen die nog kunnen wachten **onbedoeld 'tegenover'** urgent woningzoekenden. Voorkom dat deze groepen elkaar blokkeren.
- 3. Creëer vertrouwen met een begrijpelijk systeem**
 - Meer **uitzonderingen** ondermijnen het vertrouwen in het systeem. Hoe makkelijker mensen het begrijpen, hoe sterker het **gevoel van eerlijkheid**. Bied met voorspelbare regels houvast.
- 4. Stuur op passende toewijzing en doorstroming**

Behoeften x type woningzoekende

Door hoge nood bij spoedzoekers is perspectief de sterkste behoefte. Neemt de nood af, dan verschuift behoefte naar zekerheid en passend, betaalbaar aanbod.

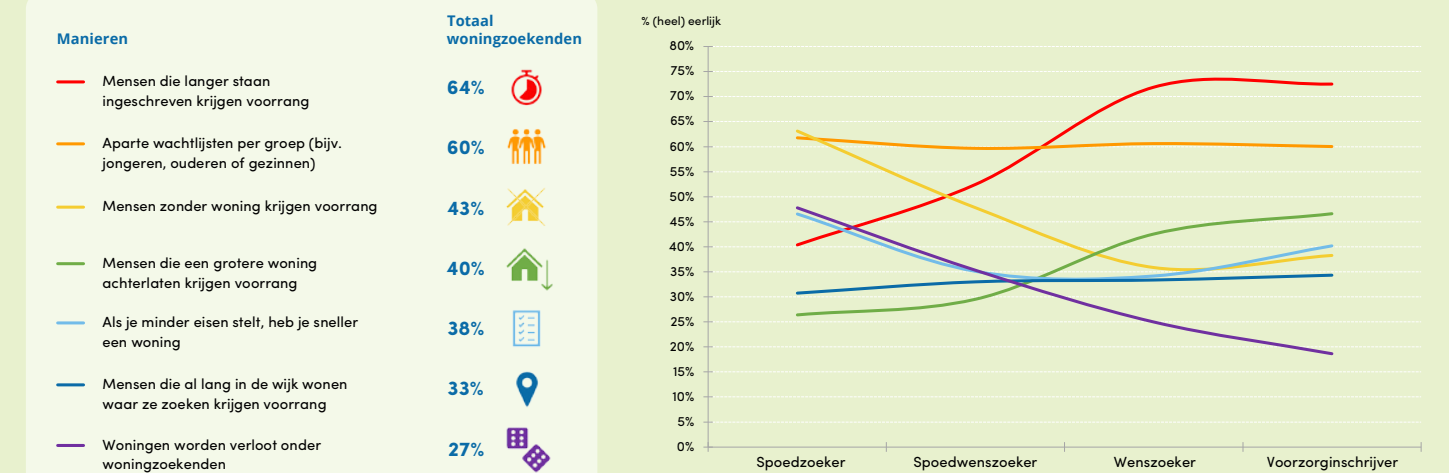
Vraag: Vertel hoe het zoeken naar een woning voor u voelt. / Vertel hoe de woonruimteverdeling op dit moment voor u voelt.



Manieren om woningen te verdelen – hoe eerlijk?

Er bestaat niet één manier van woonruimteverdeling die iedereen als eerlijk ervaart. Men kijkt vanuit eigen koker: Eigen woonwensen en nood bepalen wat men eerlijk vindt.

Vraag: Hieronder staan manieren om woningen te verdelen. Hoe eerlijk vindt u deze?



De categorie 'Anders' laten we bij uitsplitsingen per doelgroep buiten beschouwing.

Dit onderzoek is uitgevoerd door:

