Memo

onderwerp	Evaluatie Huisvestingsverordening 2020
aan	Adviesgroep Entree
van	Projectgroep HVV 2024
datum	20 oktober 2022

Inleiding

De evaluatie van de huisvestingsverordening (HVV) bestaat uit diverse onderdelen.

1. **Onderzoek woningzoekenden, corporatiemedewerkers en urgentiecommissie**
- Vragenlijsten actieve en geholpen woningzoekenden
- Vragenlijst corporatiemedewerkers (en urgentiefunctionarissen)
- Schriftelijke reactie en gesprek urgentiecommissie

2. **Data**
- Analyse data woningzoekenden en verhuringen 2018-2021

3. **Onderzoek gemeenten**
- Vragenlijst gemeenten

1 Onderzoek woningzoekenden, corporatiemedewerkers en urgentiecommissie

Enserve heeft in augustus/september een onderzoek uitgevoerd onder woningzoekenden en corporatiemedewerkers. Dit is uitgevoerd door middel van vragenlijsten via een webapplicatie. De urgentiefunctionarissen en de urgentiecommissie zijn apart benaderd. Hieronder een samenvatting van de belangrijkste resultaten en conclusies.

1.1 Algemeen

Woningzoekenden

2500 woningzoekenden die actief op zoek zijn naar een woning zijn uitgenodigd voor het invullen van een vragenlijst. Dit zijn woningzoekenden die dit jaar minimaal 1 keer hebben gereageerd op een woningadvertentie op Entree. Daarnaast hebben ook de 2700 woningzoekenden, die in 2022 een huis hebben gevonden via de website van Entree, een uitnodiging ontvangen. 35,5% van de actieve woningzoekenden (887) en 22,8% geholpen woningzoekenden (616) hebben de vragenlijsten ingevuld. Dit is een hoge respons en hiermee is het een betrouwbare steekproef.

We hebben ook nog een vergelijking gemaakt tussen de groep respondenten en de totale populatie actieve woningzoekenden ten aanzien van leeftijd en soort woningzoekende. Hieruit blijkt ook dat de resultaten representatief zijn voor de gehele populatie.

Als we de groepen woningzoekenden met elkaar vergelijken naar leeftijd en soort woningzoekende dan valt het op dat er verschillen zijn. Bij de actieve woningzoekenden is de grootste groep, namelijk 79%, tussen de 23 – 54 jaar, terwijl dit bij de geholpen woningzoekenden 41% is. Bij de geholpen woningzoekenden is juist de groep 55 jaar en ouder het grootst met 55%.

Bij de actieven zijn de groepen starters en doorstromers ongeveer gelijk, respectievelijk 43% en 36%. Bij de geholpen woningzoekenden is de groep doorstromers 46% en starters 17%. De woningzoekenden met urgentie en indicatie zijn beide 10%.

Veel actieve woningzoekenden reageren wekelijks op het woningaanbod (82%). Er wordt ongeveer evenveel op lotingwoningen als op woningen via meettijd gereageerd. De meeste actieven hebben een meettijd onder de 15 jaar (0-5 jaar 34%, 5-10 jaar 27%, 10 – 15 jaar 24%). 15% een woonduur langer dan 15 jaar.

Corporatiemedewerkers

521 medewerkers van woningcorporaties zijn uitgenodigd om een vragenlijst in te vullen. Dit waren corporatiemedewerkers van de corporaties in de woningmarktregio Arnhem Nijmegen. Dit is inclusief leden van de gebruikersgroep, adviesgroep en directeuren van de Entree corporaties. 26% van het panel heeft de vragenlijst geheel of gedeeltelijk ingevuld. Dit zijn 136 personen. Daarvan hebben 120 personen de vragenlijst volledig beantwoord.

Van alle corporaties hebben 1 of meerdere medewerkers de vragenlijst ingevuld (m.u.v. Huis en Hof). Vivare heeft de hoogste respons (26%). Vanuit de gebruikersgroep en adviesgroep hebben elk 13 leden de vragenlijst ingevuld. Vanuit de stuurgroep 3 leden.

Waar mogelijk worden de resultaten vergeleken met eerdere onderzoeken uit 2013, 2014 en 2018.

Urgentiefunctionarissen en Urgentiecommissie

De urgentiefunctionarissen en urgentiecommissie zijn (ook) apart bevraagd over hun ervaringen met de regels van de huisvestingsverordening.

1.2 Behoud meettijd

Woningzoekenden zijn positief over het behoud van hun meettijd bij verhuizing.

60% van de actieven vindt dit een (zeer) goede regeling. De actieven die niet positief zijn (13%), geven aan dat ze hierdoor niet kunnen verhuizen, starters of mensen met een korte meettijd geen woning kunnen vinden en het niet altijd eerlijk is.

17% van de geholpen woningzoekenden zou de aangeboden woning niet hebben geaccepteerd als ze hun meettijd waren verloren. Deze woningzoekenden geven aan dat ze eigenlijk op zoek zijn naar een andere woning, maar anders te lang moeten wachten. Het is door de regeling makkelijker om te wisselen als de woning niet bevalt.

Corporatiemedewerkers

Bijna de helft van de corporatiemedewerkers die hebben gereageerd zien niet dat behoud van meettijd bijdraagt aan de doorstroming. Een kwart ziet dit wel. Ze zien dat de woningzoekenden minder terughoudend zijn bij het accepteren van een woning.

In 2013, 2014 en 2018 is de vraag gesteld: ‘Woningzoekenden mogen hun meettijd behouden bij een verhuizing. Wat vind je hiervan’? In 2020 is een soortgelijke vraag gesteld ‘vind je dat behoud meettijd moet blijven bestaan?’

	2013	2014	2018	2022
Slecht (nee)	7%	6%	12%	27%
Neutraal (weet ik niet)	18%	20%	18%	22%
Goed (ja)	74%	74%	70%	52%

Uit bovenstaande blijkt dat corporatiemedewerkers in de loop van de jaren mogelijk minder positief zijn over het behoud van meettijd, maar meer dan de helft van de corporatiemedewerkers vindt nu ook dat het wel moet blijven bestaan. Redenen om het niet te behouden zijn: te weinig kansen voor starters, mensen met een lange meettijd kunnen snel verhuizen, ongelijkheid of oneerlijke verdeling en uitschrijven is beter. Redenen om het juist wel te behouden zijn: verhuizen is gemakkelijker, op den duur meer doorstroming en verandering van regelgeving is niet wenselijk.

Een kwart van de corporatiemedewerkers heeft bij beide vragen in dit onderzoek ingevuld dat ze het niet weten. Het lijken hiermee lastige vragen te zijn om te beantwoorden.

1.3 Loting

75% van de actieven vindt het (zeer) goed dat woningen worden verloot. 9% is minder positief. De belangrijkste reden is dat ze het niet eerlijk vinden en dat woningen alleen via meettijd moeten worden verdeeld.

Corporatiemedewerkers
De corporatiemedewerkers is gevraagd of het percentage loting van 15% moet veranderen. Deze vraag is in 2014 en 2018 ook gesteld. Hieronder worden de antwoorden vergeleken.

	2014	2018	2022
15% is te weinig (meer woningen verloten)	34%	24%	43%
Neutraal (gelijk blijven)	58%	70%	43%
15% is te veel (minder woningen verloten)	9%	6%	4%
Weet ik niet			10%

Hieruit blijkt dat corporatiemedewerkers in 2022 meer woningen willen verloten. Uit de toelichting blijkt dat dit vooral heeft te maken met meer kansen creëren voor starters, jongeren en mensen met een korte meettijd.

1.4 Sancties niet reageren uitnodiging bezichtiging woning

61% van de actieven vindt het (zeer) goed dat deze sanctie bestaat, maar 20% is ook neutraal en 16% vindt het (zeer) slecht. Zij zijn van mening dat het niet reageren ook kan komen door persoonlijke omstandigheden of dat het wordt vergeten. Ook worden andere straffen geopperd, zoals 3 weken of een maand, en dat je moet kunnen weigeren als je dat wilt. Een woningzoekende reageert als volgt '*Omdat het eigenlijk ook geen grote moeite is om door te gaan naar de volgende bij geen reactie. Daarnaast misschien heeft diegene die dan 2 maanden niet mag reageren wel dringend een huisje nodig'*.

Corporatiemedewerkers
Corporatiemedewerkers zijn positief over deze regeling. 61% vindt dat dit op deze manier moet blijven werken. 23% vindt dat het nog strenger mag, vooral om de woningzoekende bewust te maken dat het reageren op woningen niet vrijblijvend is en dat corporatiemedewerkers niet onnodig naar een bezichtiging komen. Slechts 11% vindt dat het minder streng mag worden gemaakt, met name omdat niet altijd de e-mail wordt ontvangen door de woningzoekende en er ook onvoorziene omstandigheden zijn waardoor de woningzoekende niet kan reageren.

1.5 Maatwerk

Voor meer dan de helft van de corporatiemedewerkers is het helder wat er onder maatwerk valt. 39% vindt dit soms lastig. Dit zijn dus 4 van de 10 medewerkers.

De corporatiemedewerkers is gevraagd of het percentage maatwerk van 20% moet veranderen. In 2018 is deze ook gesteld (De huisvestingsverordening biedt mogelijkheden tot 20% maatwerk als het gaat om bijzondere toewijzingen. Is deze 20% toereikend?).

	2018	2022
20% is te weinig (meer maatwerk)	15%	18%
Neutraal (gelijk blijven)	68%	46%
20% is te veel (minder maatwerk)	17%	9%
Weet ik niet		26%

Het percentage van 20% maatwerk moet volgens bijna de helft van de medewerkers gelijk blijven. De percentages met 2018 zijn lastig te vergelijken, omdat er in 2018 geen aparte mogelijkheid was voor ‘weet ik niet’, dus waarschijnlijk hebben die mensen toen ‘neutraal’ gekozen. In 2018 en in 2022 lijkt wel de roep om meer maatwerk ongeveer hetzelfde te zijn. In 2022 wordt o.a. aangegeven dat meer maatwerk wenselijk is om lokale problemen te verhelpen en om passender toe te wijzen.

1.6 Indicaties

Gemiddeld is 1/3 van de corporatiemedewerkers positief over de werking van de indicaties. Alleen de uitgifte door de gemeente scoort met 22% slechter. Het labelen van woningen scoort met 48% het best.

	Wat vind je van de werking van de indicaties?	Wat vind je van de uitgifte van de indicaties door de gemeente(n)?	Wat vind je van het labelen van woningen?
Zeer slecht	2%	3%	0%
Slecht	14%	19%	11%
Neutraal	34%	31%	26%
Goed	27%	25%	38%
Zeer goed	4%	1%	10%
Weet ik niet	18%	20%	14%

Verbeterpunten rondom indicaties zijn meer eenduidig en duidelijk beleid van de gemeenten, de eisen waar indicatiewoningen aan moeten voldoen verruimen, in de indicatie vermelden waar de woning aan moet voldoen en een einddatum vastleggen bij de indicatie.

1.7 Urgenties

De corporatiemedewerkers geven veelal neutraal als antwoord op de vragen rondom urgenties (gemiddeld 29%). Ook is een groot gedeelte niet bekend met de diverse urgenties (gemiddeld 32%). Met name urgentie tijdelijke opvang scoort hierop hoog met 45%.

De urgentieregeling uitgevoerd door de urgentiecommissie wordt het meest positief beoordeeld (46%). De mantelzorgurgentie scoort het slechtst met respectievelijk 23% en 27% (zeer) slecht.

	Wat vind je van de regels / werkwijze rondom mantelzorgurgentie?	Wat vind je van de uitgifte van mantelzorgurgenties door de gemeente(n)?
Zeer slecht	3%	7%
Slecht	20%	20%
Neutraal	28%	29%

Goed	21%	11%
Zeer goed	0%	0%
Weet ik niet	28%	33%

Verbeterpunten vanuit de corporaties worden vooral gegeven op de werkwijze rondom mantelzorgurgentie, zoals betere toetsing door de gemeente, meer consistentie in hun besluiten en de regels duidelijker.

	Wat vind je van de regels/ werkwijze rondom urgentie tijdelijke opvang?	**Wat vind je van de urgentie-regeling uitgevoerd door de urgentiecommissie?**
Zeer slecht	0%	0%
Slecht	5%	2%
Neutraal	32%	33%
Goed	15%	42%
Zeer goed	3%	2%
Weet ik niet	46%	21%

De volgende onderwerpen zijn door de urgentiecommissie en de urgentiefunctionarissen aangegeven voor de evaluatie van het urgentiebeleid:

- Urgentie aanvragen in relatie tot het Internationale Verdrag voor de Rechten van het Kind (IVRK). De urgentiecommissie wil bij de besluitvorming de belangen van het kind/ kinderen voldoende zorgvuldig meewegen en wil dit graag op laten nemen in de huisvestingsverordening;
- De urgentiecommissie en de urgentiefunctionarissen willen graag ter overweging meegeven om een zelfredzaamheidsgrens voor eigen vermogen toe te voegen, naast de grenzen voor meettijd en inkomen;
- De urgentiecommissie wil graag ook een evaluatie van de werking van de bezwarenprocedure door de gemeente Arnhem;
- De urgentiefunctionarissen hebben diverse aandachtspunten benoemd: duidelijkheid rondom het begrip relationele aard (ook in het kader van een urgentie tijdelijke opvang), hoe om te gaan met een verhuurdersverklaring bij hennep i.c.m. een urgentieaanvraag, een urgentie met beperking (i.h.k.v. passend wonen) gaan hanteren en het bedrag van 55 euro opnemen in de verordening.
- De urgentiecommissie wil ook graag een evaluatie van de procedure woningweigering en verlenging bij mantelzorgurgentie (mz) en urgentie tijdelijke opvang (uto).
- De urgentiefunctionarissen hebben verschillende vragen en verbeterpunten rondom het beleid voor de uitgifte van mantelzorgurgenties.

Verder toelichting op deze punten wordt gedeeld met de projectgroep.

1.8 Groepen voorrang

Bijna de helft van de actieven woningzoekenden (49%) geeft de groep ‘mensen met een verbroken relatie die kinderen hebben’ aan. Ook de andere groepen scoren hoog met percentages tussen de 30% en 38%. Vluchtelingen met een status en mensen die mantelzorg krijgen of geven scoren het laagst met respectievelijk 15% en 22%. Een andere groepen die volgens de actieven voorrang mogen krijgen zijn starters, jongeren en net afgestudeerden.

Corporatiemedewerkers
Bij corporatiemedewerkers is dit beeld net wat anders. Het hoogst scoort de groep ‘senioren die een huurwoning van een corporatie in de regio’ achterlaten (58%). Het laagst scoren de groepen dak- en thuislozen en mensen die mantelzorg krijgen of geven met respectievelijk 26% en 27%. Corporatiemedewerkers geven aan dat de groepen starters, jongeren en woningzoekenden met een korte meettijd meer aandacht zouden moeten krijgen.

1.9 Waarden

De actieve woningzoekenden zijn gevraagd om de volgende waarden te scoren:
‘Een woningzoekende moet zelf kunnen kiezen in welke plaats of gemeente hij/zij wil wonen’ scoort gemiddeld een 8,8.
‘Een woningzoekende moet zelf kunnen kiezen in wat voor soort woning hij/zij wil wonen’ scoort gemiddeld een 7,8.

De reacties bij de toelichting zijn divers, maar over onderwerpen als vrije keuze en passendheid van de woning wordt verschillend gedacht (een alleenstaande wel of niet in een eengezinswoning en een jongere woningzoekende wel of niet in een seniorenwoning mag).

Corporatiemedewerkers
De corporatiemedewerkers is gevraagd om de volgende waarden te scoren:
‘Elke woningzoekende moet zelf kunnen kiezen waar hij/zij wil wonen’ scoort gemiddeld een 7,1.
‘De regels in de regio zijn rechtvaardig’ scoort gemiddeld een 6,4.
‘De regels in de regio zijn transparant voor woningzoekenden’ scoort gemiddeld een 6,3.

1.10 Bekendheid met de regels woningzoekenden

De woningzoekenden zijn hierover verdeeld. 47% van de actieven en 58% van de geholpen woningzoekenden geeft aan de regels goed te kennen. Echter geeft ook ongeveer 1/3 van de woningzoekenden neutraal aan (33% actief en 29% geholpen). Slechts 13% van de actieven en 8% van de geholpen woningzoekenden heeft slecht aangegeven. Hieruit kunnen we concluderen dat de meeste woningzoekenden van mening zijn dat de ze regels kennen.

1.11 Ingewikkeldheid regelgeving woningzoekenden

Ook hier is verdeeldheid onder de woningzoekenden. 38% van de actieven en 48% van de geholpen woningzoekenden vindt de regels gemakkelijk. Echter geeft ook ongeveer 1/3 van de woningzoekenden neutraal aan (36% actief en 31% geholpen). Hieruit kunnen we concluderen dat de regels voor de meeste woningzoekenden niet erg ingewikkeld zijn.

1.12 Uitvoering regels door corporaties

De corporatiemedewerkers hebben ook vragen beantwoord of ze de regels goed kunnen uitvoeren, of ze de regels goed kunnen uitleggen en of ze veel vragen krijgen van woningzoekenden en huurders over de regels. In 2018 is een soortgelijke vraag gesteld die deze drie vragen omvat. Hieronder de vergelijking.

Vragen woningzoekenden	2018	2022
Ik krijg veel vragen van woningzoekenden over de uitvoering of uitleg van de regels (ja)	53%	55%
Geen, het is allemaal helder (nee)	24%	38%
Geen mening / niet van toepassing (weet ik niet)	15%	8%

Uitvoering of uitleg regels	2018	2022
Ik heb geen problemen in de uitvoering of uitleg van de regels.		63% (uitvoering) 62% (uitleg)
Ik heb problemen met de uitvoering of de uitleg van de regels	9%	13% (uitvoering) 26% (uitleg)
Weet ik niet	15%	24% (uitvoering) 11% (uitleg)

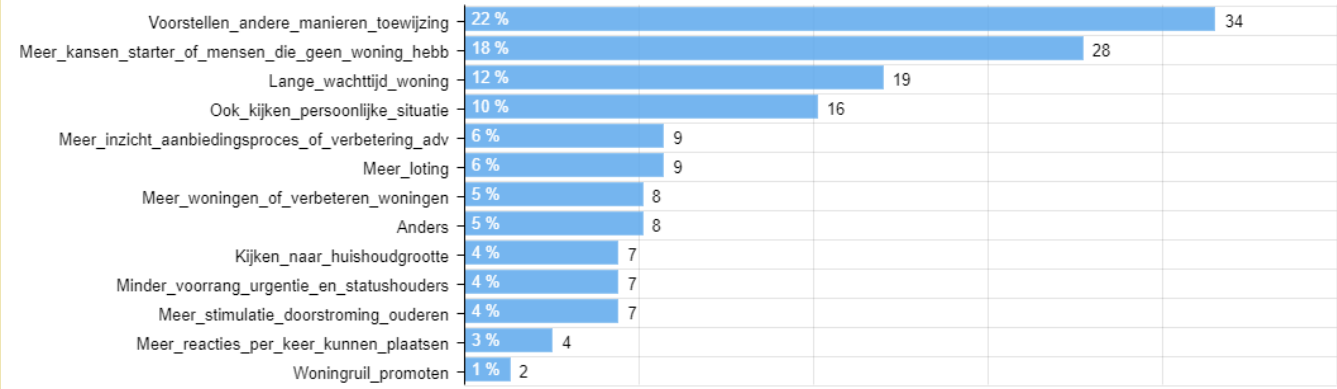
Ruim de helft van de corporatiemedewerkers vindt dat er veel vragen van woningzoekenden zijn over de regels. Meer dan 60% van de corporatiemedewerkers vindt de regels goed uit te voeren en goed uit te leggen. Eventuele problemen hiermee hebben vooral te maken met de complexiteit van de regels, waaronder het huidige systeem van meettijd (en de overgangsregeling uit het verleden). De corporatiemedewerkers geven aan dat de vragen van woningzoekenden vooral gaan over het systeem van meettijd, urgentie en wachttijden.

1.13 Tevredenheid verdeling woningen

De actieven geven een gemiddelde score van een 5,2 en de geholpen woningzoekenden een 6,8. Eerdere onderzoeken onderschrijven dit verschil van ongeveer 1,5 punt. De actieven hebben nog geen woning gevonden en zijn daardoor vaak ook minder positief over de verdeling van woningen.

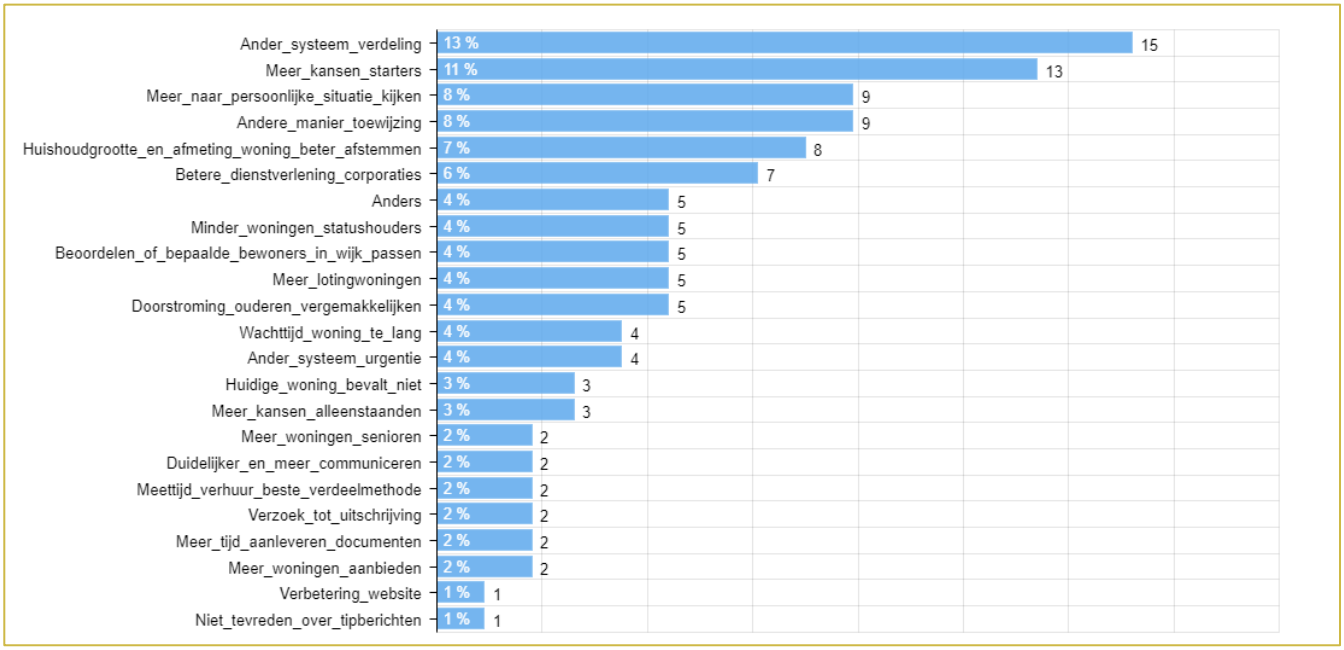
1.14 Tips verbeteren regelgeving

Hieronder een overzicht van de onderwerpen die de actieve woningzoekenden hebben genoemd bij de tips:



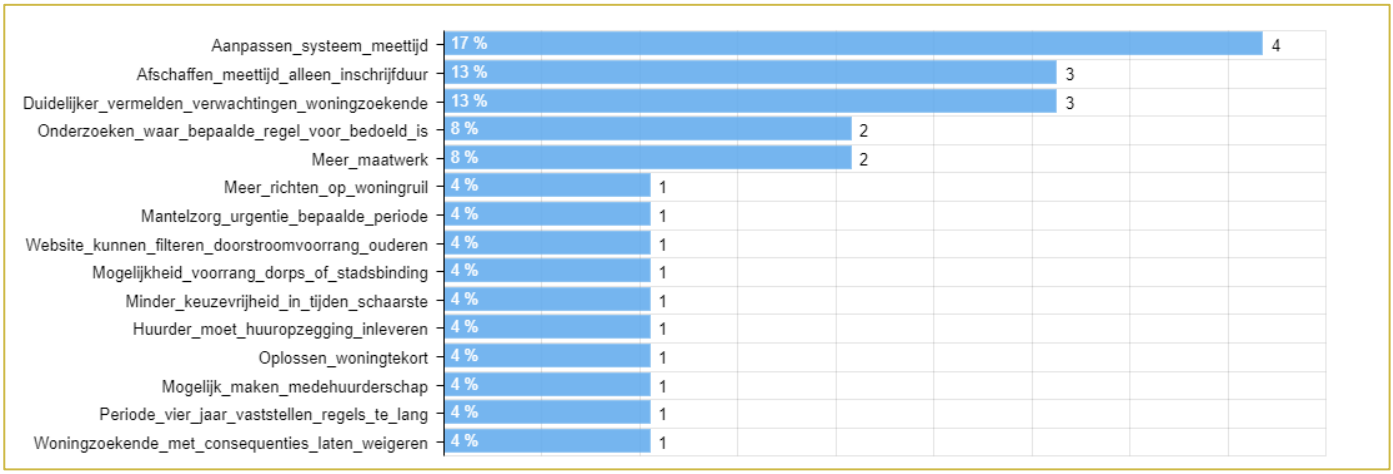
Van de 822 respondenten die deze vraag is gesteld hebben 34 respondenten aangegeven dat ze voorstellen hebben voor andere manieren van toewijzing. Denk aan reacties als bijvoorbeeld invoeren van gewogen loting, betere verdeling van de voorrang en mensen die vaak reageren belonen.

En van de geholpen woningzoekenden:



Van de 580 respondenten die deze vraag is gesteld hebben 112 respondenten een reactie gegeven. De antwoorden zijn heel divers.

Corporatiemedewerkers
Hieronder een overzicht van de tips (op onderwerp) van de corporatiemedewerkers die hebben gereageerd. Er zijn weinig tips gegeven. Hieruit kan de conclusie worden getrokken dat corporatiemedewerkers over het algemeen tevreden zijn en/of op andere vragen al hun aandachtspunten hebben gegeven.



2 Data

In dit hoofdstuk worden data gepresenteerd die zicht geven op de resultaten van de huisvestingsverordening over de periode 2018 – 2021. De jaren 2018 en 2019 vielen onder de voorgaande verordening, 2020 en 2021 onder de huidige verordening. Omdat deze verordeningen vrijwel geheel met elkaar overeenkomen zijn alleen waar dat van belang is opmerkingen toegevoegd.

2.1 Reacties

	2018	2019	2020	2021	2021 t.o.v. 2018
Actief woningzoekenden	47.843	51.880	56.112	60.882	127%
reacties Totaal	957.594	1.117.317	1.281.561	1.470.192	154%

Het aantal actief woningzoekenden is in deze periode van vier jaar met 27% gestegen. Het totale aantal reacties is in deze vier jaar met ruim 50% toegenomen. Een actief woningzoekende is iemand die in de desbetreffende periode ten minste een keer op een woningadvertentie heeft gereageerd.

2.1.1 Reacties naar klantsoort

	2018	2019	2020	2021	2021 t.o.v. 2018
1. Doorstromer	405.737	462.894	519.438	571.320	141%
2. Starter	472.472	562.363	660.769	789.056	167%
3. Herstarter	75.248	87.577	95.912	104.332	139%
4. Soc./med. urgentie	1.384	1.507	2.645	2.703	195%
5. Levensloopgeschikt	1.749	1.594	1.692	1.575	90%

Een grote toename doet zich voor bij de groep starters, die ook verreweg het grootste is. Opvallend is ook dat de reacties van woningzoekenden met een sociale of medische urgentie hebben bijna verdubbeld is. Het aantal reacties op levensloop geschikte woningen neemt iets af.

2.1.2 Reacties naar inkomen*

	2018	2019	2020	2021	2021 t.o.v. 2018
1. tot minimum inkomen	538.311	601.630	682.984	765.187	142%
2. minimum - grens doelgroep	217.894	243.023	286.421	339.476	156%
3. grens doelgroep - Europagrens	186.224	255.714	293.474	334.079	179%
4. Europagrens en meer	15.165	16.950	18.682	31.450	207%

Alle inkomensgroepen reageren vaker op een woning. Opvallend is dat de groepen met een inkomen boven de huurtoeslaggrens (3 en 4) het sterkst gestegen zijn. De algemene regel is: Hoe hoger het inkomen hoe sterker de stijging van het aantal reacties. Deze ontwikkeling wordt ongetwijfeld veroorzaakt door het feit dat deze groepen steeds minder mogelijkheden hebben een koopwoningen of een huurwoning in de vrije sector te verkrijgen door de sterk gestegen prijzen.

2.1.3 Reacties naar leeftijd

	2018	2019	2020	2021	2021 t.o.v. 2018
1. t/m 22 jaar	91.030	108.050	133.361	154.314	170%
2. 23 t/m 27 jaar	281.393	303.960	341.604	391.164	139%
3. 28 t/m 54 jaar	511.166	615.501	703.367	810.502	159%
4. 55 t/m 74 jaar	67.711	82.363	95.227	105.261	155%
5. 75 jaar en ouder	6.294	7.443	8.002	8.951	142%

De toename van het aantal reacties naar leeftijd laat een beperkte spreiding rond het gemiddelde zien. Alleen de groep t/m 22 jaar laat een sterke toename zien. Dit zullen vooral starters zijn. Ruim de helft van de reacties komt uit de leeftijdscategorie 28 t/m 54 jaar.

2.1.4 Reacties naar huishoudgrootte

	2018	2019	2020	2021	2021 t.o.v. 2018
1 persoon	631.800	727.579	849.872	995.272	158%
2 personen	186.499	220.252	238.951	263.430	141%
3 personen	83.149	98.725	112.462	120.932	145%
4 personen	36.687	44.490	50.203	57.703	157%
5 en meer personen	19.459	26.271	30.073	32.855	169%

Ook hier is sprake van een beperkte spreiding rond het gemiddelde. Opvallend is de toename van het aantal reacties van huishoudens van 5 en meer personen. Overigens moet opgemerkt worden dat 1 persoonshuishoudens in 2021 inmiddels 68% van alle reacties opleveren.

2.2 Verhuurde woningen

	2018	2019	2020	2021	2021 t.o.v. 2018
Totaal	6.138	6.352	5.665	6.046	99%

Het aantal verhuurde woningen is in 2021 vrijwel gelijk aan dat in 2018. In 2020, het eerste coronajaar zijn er duidelijk minder woningen verhuurd.

2.2.1 Verhuurde woningen naar model

Woningen worden op in hoofdlijnen op drie manieren verhuurd aan een woningzoekende. De meeste woningen worden geadverteerd op www.entree.nu . Het grootste deel van deze geadverteerde woningen worden verhuurd op basis van de meettijd van de woningzoekenden die op deze advertentie reageren. Een ander deel wordt verloot waarbij iedereen die op deze advertentie heeft gereageerd een gelijke kans maakt. Tot slot wordt een deel van de woningen niet geadverteerd maar direct toegewezen aan een woningzoekende. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om statushouders en personen die uit een instelling komen.

	2018	2019	2020	2021	2021 t.o.v. 2018
Directe bemiddeling	1130	1209	1074	1301	115%
Loting	828	861	854	794	96%
Meettijd	4031	4175	3661	3866	96%

Van de woningen die geadverteerd en op basis van loting verhuurd worden gaat 72% naar een starter. Doorstromers krijgen 22% van de woningen die op deze wijze verhuurd worden.

2.2.2 Verhuurde woningen naar huurprijs**

	2018	2019	2020	2021	2021 t.o.v. 2018
1. t/m 1e aftoppingsgrens	4.419	4.698	4.283	4.546	103%
2. tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	810	745	631	666	82%
3. tussen 2e aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens	767	757	616	716	93%
4. boven huurtoeslaggrens	142	152	135	118	83%

Uitgesplitst naar huurprijsklasse zijn er met name wat minder “duurdere” woningen verhuurd. Van alle verhuurde woningen in 2021 had 75% een prijs onder eerste aftoppingsgrens.

2.2.3 Naar woningtype

	2018	2019	2020	2021	2021 t.o.v. 2018
Benedenwoning	322	305	267	265	82%
Bovenwoning	225	175	215	197	88%
Eengezinswoning	2.401	2.400	2.145	2.129	89%
Flatwoning met lift	1.852	2.000	1.766	2.115	114%
Flatwoning zonder lift	1.017	1.076	992	1.047	103%

De meest verhuurde woningen zijn eengezinswoningen en flatwoningen met een lift. Flatwoningen vertonen een toename van het aantal verhuringen, de andere woningtypen worden iets minder vaak verhuurd.

2.3 Slagingspercentages

	2018	2019	2020	2021	2021 t.o.v. 2018
Totaal	12,8	12,1	10,3	9,9	77%

Het percentage woningzoekenden dat er in geslaagd is een woning te huren neemt in deze periode aanzienlijk af. Dat is ook logisch omdat dit percentage bepaald wordt door twee componenten; het aantal verhuurde woningen / aantal actief woningzoekenden. Eerder is geconstateerd dat het aantal woningzoekenden sterk is gestegen (+27%). Omdat het aantal verhuurde woningen vrijwel gelijk is gebleven betekent dit automatisch dat de kans om een woning te huren kleiner is geworden. Overigens is het goed hier op te merken dat woonruimte**verdeling** daar weinig aan kan veranderen: “Verdeling lost de schaarste niet op”. Het is goed om te beseffen dat het gaat om het percentage woningzoekenden dat woont in de desbetreffende gemeente en ook daadwerkelijk daar een woning kreeg in die gemeente of in een gemeente elders in de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen. Onderstaande tabel laat de slagingspercentages zien voor de inwoners van een bepaalde gemeente.

2.3.1 Slagingspercentage per woningzoekende die woont in:

Gemeente	actieven	verhuringen	slagingspercentage
Arnhem	14.396	1.518	10,54 %
Berg en Dal	1.494	208	13,92 %
Beuningen	1.120	157	14,02 %
Doesburg	644	96	14,91 %
Druten	653	70	10,72 %
Duiven	975	140	14,36 %
Heumen	607	60	9,88 %
Lingewaard	1.602	212	13,23 %
Montferland	1.091	121	11,09 %
Nijmegen	14.978	1.678	11,20 %
Overbetuwe	1.391	116	8,34 %
Renkum	1.112	143	12,86 %
Rheden	2.237	251	11,22 %
Rozendaal	10	0	0,00 %
Westervoort	715	101	14,13 %
Wijchen	1.712	184	10,75 %
Zevenaar	1.726	218	12,63%

De tabel laat maar beperkte verschillen zien in het percentage woningzoekenden per gemeente.

2.3.2 Slagingspercentage naar klantsoort

	2018	2019	2020	2021	2021 t.o.v. 2018
Starter	8,5	7,9	6,2	6,2	73%
Doorstromer	12,8	12,6	10,5	10,6	83%
Urgenten	86,1	88,2	87,3	88,2	102%

De slaagkans van starters is beduidend lager dan die van doorstromers en is ook sterker afgenomen. Dit is logisch aangezien we al eerder constateerden dat starters veel vaker zijn gaan reageren op woningen. Overigens is het goed nogmaals op te merken dat doorstromers niet de concurrenten zijn van starters, elke doorstromer laat immers na verhuizing weer een woning achter.

Ook is het goed stil te staan bij de positie van urgent woningzoekenden. Hun slagingspercentage ligt uiteraard zeer hoog omdat ze bij de meeste woning voorrang krijgen op gewone woningzoekenden. Ondanks een bijna verdubbeling van het aantal reacties van woningzoekenden met een sociale of medische urgentie, lukt het hen goed een woning te verkrijgen.

2.3.3 Slagingspercentage naar inkomen*

	2018	2019	2020	2021	2021 t.o.v. 2018
tot minimum inkomen	12,7	11,9	10	9,7	76%
minimum - grens doelgroep	10,8	10,6	8,5	8,5	79%
grens doelgroep - Europagrens	10,5	9,9	7,7	7,8	74%
Europagrens en meer	7,6	8,3	7,6	6,7	88%

Voor alle inkomensgroepen is er sprake van een daling van de kans op een woning. Opvallend is dat het slagingspercentage voor de laagste inkomensgroep het hoogste is. Omdat er steeds meer woningzoekenden komen met een inkomen boven de huurtoeslaggrens (doelgroep) is in 2020 de huur-inkomenstabel enigszins aangepast zodat ook deze groep kans houdt op een woning.

2.3.4 Slagingspercentage naar leeftijd

	2018	2019	2020	2021	2021 t.o.v. 2018
t/m 22 jaar	6,1	6,2	5,1	4,5	74%
23 t/m 27 jaar	6,3	6	5,2	5,1	81%
28 t/m 54 jaar	13,4	12,4	9,9	9,6	72%
55 t/m 74 jaar	20,9	20,1	17,8	18,5	89%
75 jaar en ouder	32,2	32,9	31,2	31,4	98%

Slagingspercentages nemen toe met de leeftijd. Dit is ook logisch omdat je naar mate je ouder wordt een langere meettijd hebt. De kans op een woning voor ouderen is vrijwel stabiel maar neemt voor de andere leeftijdsgroepen af.

2.3.5 Slagingspercentage naar huishoudgrootte

	2018	2019	2020	2021	2021 t.o.v. 2018
1 persoon	11,65	11,13	9,19	9,23	79%
2 personen	11,95	12,09	10.07	10,48	88%
3 personen	15,70	13,54	10,80	9,34	59%
4 personen	11,57	11,96	10,31	8,53	74%
5 en meer personen	10,09	11,07	8,49	6,94	69%

De verschillen tussen de diverse groepen zijn beperkt. Dat is opvallend gezien de grote aantallen eenpersoonshuishoudens. Ook opvallend is dat huishoudens van drie personen in eerste instantie een duidelijk hogere kans op een woning hadden maar na een relatief sterke afname van het slagingspercentage nu in de buurt van het gemiddelde komen.

2.4 Meettijd in jaren

2.4.1 Meettijd naar klantsoort

	2018	2019	2020	2021	2021 t.o.v. 2018
Doorstromer	19,57	20,06	21,44	22,33	114%
Starter	7,72	8,06	7,94	8,25	107%
Herstarter	16,30	16,17	17,65	18,00	110%

Doorstromers hebben een beduidend langere meettijd als ze een woning gaan huren dan starters. Herstarters hebben ook een langere meettijd. Voor alle groepen geldt dat hun meettijd ongeveer gelijk toeneemt.

2.4.2 Meettijd naar inkomen*

	2018	2019	2020	2021	2021 t.o.v. 2018
tot minimum inkomen	13,66	14,27	14,76	15,52	114%
minimum - grens doelgroep	18,26	18,32	18,45	19,31	106%
grens doelgroep - Europagrens	16,44	17,25	18,88	19,62	119%
Europagrens en meer	15,32	15,15	16,95	18,24	119%

Ook als we kijken naar de verschillende inkomensgroepen dan zien we dat meettijd waarmee een woning wordt verkregen toeneemt. De verschillen tussen de inkomensgroepen zijn beperkt wat logisch is omdat inkomen vrijwel geen rol speelt bij de rangorde bepaling. Opvallend is dat de laagste inkomensgroepen de kortste meettijd hebben. Dit kan samenhangen met het feit dat de meeste verhuurde woningen een prijs hebben onder de 1^{e} aftoppingsgrens.

2.4.3 Meettijd naar leeftijd

	2018	2019	2020	2021	2021 t.o.v. 2018
t/m 22 jaar	1,84	2,11	2,20	2,33	127%
23 t/m 27 jaar	5,17	4,87	4,92	5,62	109%
28 t/m 54 jaar	13,39	13,98	14,74	15,17	113%
55 t/m 74 jaar	21,97	22,24	23,64	23,58	107%
75 jaar en ouder	35,58	36,54	36,98	37,66	106%

Tussen de diverse leeftijdsgroepen bestaan grote verschillen in de meettijd waarmee een woning wordt verkregen. Dit is logisch aangezien de opgebouwde meettijd direct samenhangt met de leeftijd. Wel neemt de gemiddelde meettijd van de jongste groep woningzoekenden het snelste toe.

2.5 Zoektijd in jaren

Klantsoort	2018	2019	2020	2021	2021 t.o.v. 2018
Doorstromer	1,19	1,30	1,29	1,38	116%
Starter	1,48	1,60	1,72	1,77	120%
Herstarter	0,72	0,90	0,81	1,00	139%

Zoektijd is de periode die verlopen is tussen het moment dat een woning wordt gehuurd en de eerste reactie op een woning. Voorwaarde is dat er geen periode van meer dan een jaar waarin niet gereageerd is. De zoektijd is relatief het sterkste toegenomen bij herstarters maar deze is nog wel ruim het laagst bij de drie onderscheiden groepen. Dit kan verklaard worden uit het feit dat deze groep een lange meettijd heeft maar wel vaak op korte termijn een woning nodig heeft. Het gaat in de praktijk vaak om situaties waar relatieverbreking een rol speelt. Deze groep woningzoekenden zou zonder deze regeling waarschijnlijk anders vaak een beroep doen op de urgentieregeling.

2.6 Voorrang urgenten

In de huidige huisvestingsverordening is vastgelegd dat corporaties een deel van hun woningen mogen adverteren waarbij urgenten geen voorrang krijgen.

	2018	2019	2020	2021
Advertentie geen voorrang	1.369 (32%)	1.319 (31%	1.468 (40%)	1.321 (40%)
Advertentie wel voorrang	2.929 (68%)	2.925 (69%)	2.209 (60%)	2.324 (60%)

N.B.1: niet meegenomen zijn: Boven de liberalisatiegrens, Indicatiewoningen en lotingwoningen.
N.B.2: Ondanks het grote aantal woningen waarbij urgenten geen voorrang hebben levert dit geen te lage kans op een woning op.

N.B.3. In 2018 en 2019 mocht 20% uitgesloten worden, in 2020 en 2021 was het 30%.

2.7 Verhuisbewegingen

	Binnen eigen gemeente	Uit andere gemeente WMR Arnhem Nijmegen	Naar andere gemeente WMR Arnhem Nijmegen	Saldo verhuizingen binnen de regio	Van buiten de WMR Arnhem Nijmegen
Arnhem	4677	1327	1643	-316	664
Berg en Dal	546	404	336	68	108
Beuningen	228	282	320	-38	56
Doesburg	251	184	126	58	74
Druten	177	128	125	3	50
Duiven	265	354	316	38	85
Heumen	93	151	175	-24	43
Lingewaard	408	257	347	-90	57
Montferland	426	290	141	149	171
Nijmegen	5221	1256	1320	-64	733
Overbetuwe	250	273	286	-13	63
Renkum	364	234	239	-5	122
Rheden	617	570	438	132	207
Westervoort	115	220	626	-406	43
Wijchen	450	366	478	-112	124
Zevenaar	552	452	376	76	108
Eindtotaal	14640	6753	9461	-2708	2708

Deze tabel laat de verhuisbewegingen binnen de woningmarktregio Arnhem Nijmegen zien, evenals de verhuisstroom van buiten de regio naar de regio. De paars gemarkeerde cijfers laten de gemeenten zien met een negatief migratiesaldo. Dat wil zeggen dat er meer woningzoekenden vanuit die gemeenten naar de andere regiogemeenten zijn vertrokken, dan dat er vanuit een regio gemeente naar de desbetreffende gemeente is verhuisd.

Door cijfers in een langer termijn perspectief te plaatsen kunnen we zicht krijgen op de structurele ontwikkelingen op dit gebied. In de volgende tabel staat het percentage woningzoekenden dat een woning heeft gehuurd op basis van de herkomst gemeente.

WMR Arnhem Nijmegen	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Eigen gemeente	68%	65%	55%	63%	62%	61%	61%	60%	57%
Regio gemeente	21%	24%	23%	24%	27%	28%	28%	30%	31%
Rest Nederland	11%	11%	12%	13%	11%	11%	11%	10%	12%

Wat opvalt is dat er sprake is van een toenemende regionalisering binnen de woningmarktregio Arnhem Nijmegen. Het percentage woningzoekenden dat een woning vindt in de eigen gemeente is nog steeds het hoogst maar is wel met ruim 10% afgenomen. Verhuizingen binnen de regio vinden steeds vaker plaats (+10%). Het aandeel woningzoekenden van buiten de regio is vrijwel constant. Helaas zijn er geen gegevens beschikbaar van verhuizingen vanuit de regio naar de andere gemeenten van Nederland zodat daarvoor geen migratiesaldo kan worden bepaald.

* **Inkomensgrenzen**: Hier zijn geen bedragen opgenomen omdat deze jaarlijks wijzigen. In onderstaande tabel zijn de geldende bedragen per jaar opgenomen.

2018

Groep	Minimum	Grens doelgroep	EU-grens
1 persoon <= AOW	€ 15.925	€ 22.400	€ 36.798
1 persoon > AOW	€ 17.325	€ 22.375	€ 36.798
Meer personen <= AOW	€ 20.600	€ 30.400	€ 36.798
Meer personen > AOW	€ 23.200	€ 30.400	€ 36.798

2019

Groep	Minimum	Grens doelgroep	EU-grens
1 persoon <= AOW	€ 16.300	€ 22.700	€ 38.035
1 persoon > AOW	€ 17.875	€ 22.675	€ 38.035
Meer personen <= AOW	€ 21.000	€ 30.825	€ 38.035
Meer personen > AOW	€ 23.900	€ 30.825	€ 38.035

2020

Groep	Minimum	Grens doelgroep	EU-grens
1 persoon <= AOW	€ 16.650	€ 23.225	€ 39.055
1 persoon > AOW	€ 18.350	€ 23.175	€ 39.055
Meer personen <= AOW	€ 21.575	€ 31.550	€ 39.055
Meer personen > AOW	€ 24.475	€ 31.45	€ 39.055

2021

Groep	Minimum	Grens doelgroep	EU-grens
1 persoon <= AOW	€ 16.950	€ 23.725	€ 40.024
1 persoon > AOW	€ 18.775	€ 23.650	€ 40.024
Meer personen <= AOW	€ 22.000	€ 32.200	€ 40.024
Meer personen > AOW	€ 25.025	€ 32.075	€ 40.024

**** Huurprijsgrenzen:** Ook de huurprijsgrenzen worden elk jaar opnieuw door de rijksoverheid vastgesteld. In de onderstaande tabel zijn de bedragen per jaar opgenomen.

	2018	2019	2020	2021
Tot 1e aftoppingsgrens	€ 597,30	€ 607,46	€ 619,01	€ 633,25
Tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	€ 640,14	€ 651,03	€ 663,40	€ 678,66
Huurtoeslaggrens	€ 710,68	€ 720,42	€ 737,14	€ 752,33

3 Onderzoek gemeenten

De resultaten van de vragenlijst aan gemeenten volgt nog.