

Memo

Aan: Stuurgroep woonruimteverdeling, Peter Schoth
Van: Steven Kromhout & Liselotte Hagen, RIGO
Onderwerp: Herijking afwegingskader
Project: P38550
Datum: 4 december 2018

1 Inleiding

De woningcorporaties in Zwolle en Kampen bemiddelen hun woningen sinds jaar en dag via het gezamenlijke systeem De Woningzoeker. Daarbinnen worden woningen via verschillende modules aangeboden: de wensmodule, de spoedmodule en de bemiddelingsmodule¹. Om te bepalen hoe de vrijkomende woningen over deze modules verdeeld worden, hebben de corporaties in 2014, samen met de gemeenten en onder begeleiding van RIGO, een afwegingskader opgesteld. Dit kader bevat een redeneerlijn waarin prioriteiten zijn gesteld ten aanzien van de huisvesting van verschillende doelgroepen. In 2015 is dit afwegingskader, wederom met ondersteuning van RIGO, herzien op basis van actuele ontwikkelingen.

Sinds 2015 hebben zich diverse ontwikkelingen voorgedaan die relevant zijn voor de woonruimteverdeling, zoals de invoering van passend toewijzen in 2016. Ook de economische en woningcontext is intussen veranderd: de crisis ligt achter ons en de vraag naar woningen stijgt. Dit is ook terug te zien in het toenemende aantal reacties binnen De Woningzoeker. De slaagkans in de spoedmodule is inmiddels gedaald tot onder de norm van 66%. Al en met al is er voldoende reden om het afwegingskader opnieuw tegen het licht te houden.

In dit memo wordt aandacht besteed aan de ontwikkelingen en de huidige stand van zaken binnen De Woningzoeker. Voor de analyses in dit memo is gebruik gemaakt van een database met registratiegegevens uit De Woningzoeker. In paragraaf 7 worden conclusies getrokken.

2 Verhuringen per module

Het afwegingskader wordt vooral gebruikt om te bepalen hoe het woningaanbod verdeeld wordt over de verschillende modules (bemiddeling, wens- en spoedmodule):

1. Eerst wordt bepaald of de woningen sowieso via directe **bemiddeling** moeten worden verhuurd. Daarbij gaat het om bijzondere woonvormen (bijv. voor conservatoriumstudenten);
2. Vervolgens wordt bekeken hoeveel woningen nodig zijn voor de taakstelling voor vergunninghouders²; ook deze woningen worden bemiddeld.
3. Daarnaast wordt 10 à 12% van het resterende woningaanbod (exclusief 1 en 2) gereserveerd voor bemiddeling aan bijzondere doelgroepen.
4. Van de resterende woningen wordt maximaal een derde aangeboden via de **spoedmodule**.
5. De overige woningen worden aangeboden via de **wensmodule**.

In bijlage 1 is de bovenstaande verdeling in de vorm van een stroomschema afgebeeld.

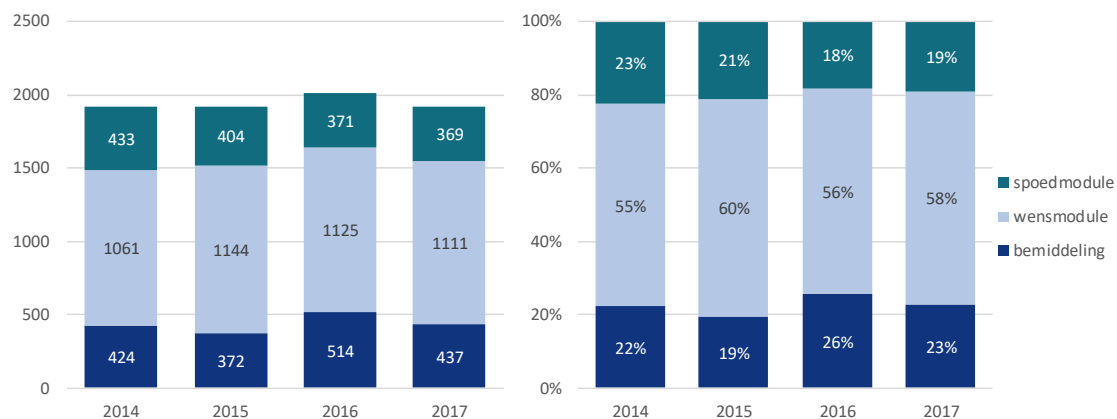
¹ De vrijesectormodule laten we hier buiten beschouwing.

² Deze groep werd voorheen 'verblijfsgerechtigden' of 'statushouders' genoemd.

Verhouding tussen modules

Tussen 2014 en 2017 werden ongeveer 1920 woningen per jaar via de Woningzoeker verhuurd. Een uitschieter was het jaar 2016 waarin 2010 woningen zijn verhuurd. In dat jaar werden ook relatief veel woningen via de bemiddelingsmodule verhuurd: 514 woningen, 26% van alle verhuuringen.

figuur 1 Verdeling van de verhuuringen over modules, 2014-2017



Bemiddelingen

In bijlage 2 bij dit memo staat een overzicht van het aantal verhuuringen via de bemiddelingsmodule per jaar. Uit dit overzicht blijkt dat het grote aantal bemiddelingen in 2016 deels verklaard wordt door een groot aantal verhuuringen aan vergunninghouders. In 2016 werden 173 woningen via de bemiddelingsmodule verhuurd aan vergunninghouders, terwijl in 2014 nog slechts 80 woningen voor deze groep werden bemiddeld. In 2017 lag het aantal verhuuringen aan vergunninghouders weer bijna op het oude niveau.

Een tweede oorzaak voor het grote aantal bemiddelingen in 2016 was het grote aantal verhuuringen vanwege amovatie in Zwolle, onder meer in Dieze Oost. In totaal werden in 2016 35 woningen in Zwolle vanwege amovatie via de bemiddelingsmodule verhuurd, tegenover slechts 1 in de voorgaande jaren. In 2017 werden 14 woningen in Zwolle vanwege amovatie bemiddeld.

Het aantal zogenaamde quotumwoningen was de afgelopen jaren vrij stabiel. Een quotumwoning is een woning die via bemiddeling aangeboden wordt aan een woningzoekende die uitstroomt uit een instelling. Met de instellingen wordt halfjaarlijks het aantal woningen (quotum) afgesproken waarop de instellingen aanspraak kunnen maken. In 2017 werden 45 woningen bemiddeld voor (ex-)cliënten van instellingen zoals Kadera en het Leger des Heils. Daarnaast werden in 2017 75 bijzondere woonvormen via de bemiddelingsmodule verhuurd (zie specificatie in bijlage 2).

Wens- en spoedmodule

Veruit de meeste sociale huurwoningen van de corporaties in Zwolle en Kampen zijn aangeboden via advertenties op de website van De Woningzoeker. Zowel in de wensmodule als de spoedmodule is het aantal verhuuringen de afgelopen jaren licht afgenomen: in de wensmodule van 1144 in 2015 naar 1111 in 2017; in de spoedmodule van 433 in 2014 naar 369 in 2017.

Verhuringen vs. afwegingskader

In tabel 1 zijn de verhuringen in de afgelopen jaren afgezet tegen de normen uit het afwegingskader. Hieruit blijkt ten eerste dat het aantal verhuringen aan bijzondere doelgroepen ruim binnen de in 2014 gestelde norm van 10 à 12% blijft. Volgens het afwegingskader is er dus meer ruimte om woningen via bemiddeling toe te wijzen aan bijzondere doelgroepen dan de afgelopen jaren is benut³. Overigens kunnen sommige bijzondere doelgroepen ook via de wens- of spoedmodule een woning vinden. In 2017 werden 28 woningen via de wens- of spoedmodule aan bijzondere doelgroepen verhuurd.

Hetzelfde geldt voor de ruimte om woningen via de spoedmodule aan te bieden. Volgens het afwegingskader kan maximaal een derde van de geadverteerde woningen worden aangeboden via de spoedmodule en minimaal twee derde via de wensmodule. In de praktijk werd de afgelopen jaren een kwart van de geadverteerde woningen via de spoedmodule verhuurd. De corporaties benutten dus niet de maximale ruimte die het afwegingskader biedt om woningen te verloten. Dit wordt deels veroorzaakt door de manier waarop de verdeling op dit moment is geautomatiseerd. Het aantal geadverteerde woningen dat in de spoedmodule wordt aangeboden wordt wekelijks bepaald op basis van een formule, met een maximum van 33%. Hierdoor kan het percentage spoedwoningen in sommige weken wel lager zijn dan 33% maar nooit hoger.

tabel 1 Verhuringen (excl. studentenwoningen) in relatie tot afwegingskader, 2014-2017⁴

	norm	2014	2015	2016	2017
totaal verhuringen		1825	1826	1927	1847
bemiddeling					
a bijzondere woonvormen		74	60	89	91
b vergunninghouders		80	103	173	98
subtotaal 1 (totaal - a en b)		1671	1663	1665	1658
c bijzondere doelgroepen (excl. b)		138	107	143	147
% bijzondere doelgroepen (c / subtotaal 1)	10-12%	8%	6%	9%	9%
d overige bemiddelingen		39	8	26	31
subtotaal 2 (totaal – a t/m d)		1494	1548	1496	1480
e wensmodule		1061	1144	1125	1111
f spoedmodule		433	404	371	369
% spoedwoningen (f / subtotaal 2)	< 33%	29%	26%	25%	25%

Hierna gaan we dieper in op de verhuringen via de wens- en de spoedmodule. Daarmee laten we zien of er verschuivingen hebben plaatsgevonden in de vraag, het gedrag en de kansen van woningzoekenden die nopen tot bijstelling van de verdeling van het aanbod over de modules volgens het afwegingskader. Eerst kijken we naar de woningzoekenden die gebruik hebben gemaakt van deze modules en hun reactiegedrag. Vervolgens gaan we in op de toewijzingen in beide modules.

³ Momenteel is een pilot in voorbereiding waarin het quotumbeleid aangepast wordt met als doel om uitstromers uit instellingen zelfstandig een woning te laten vinden (dus niet via bemiddeling).

⁴ Zie bijlage 3 voor de aantallen en percentages voor alleen Zwolle.

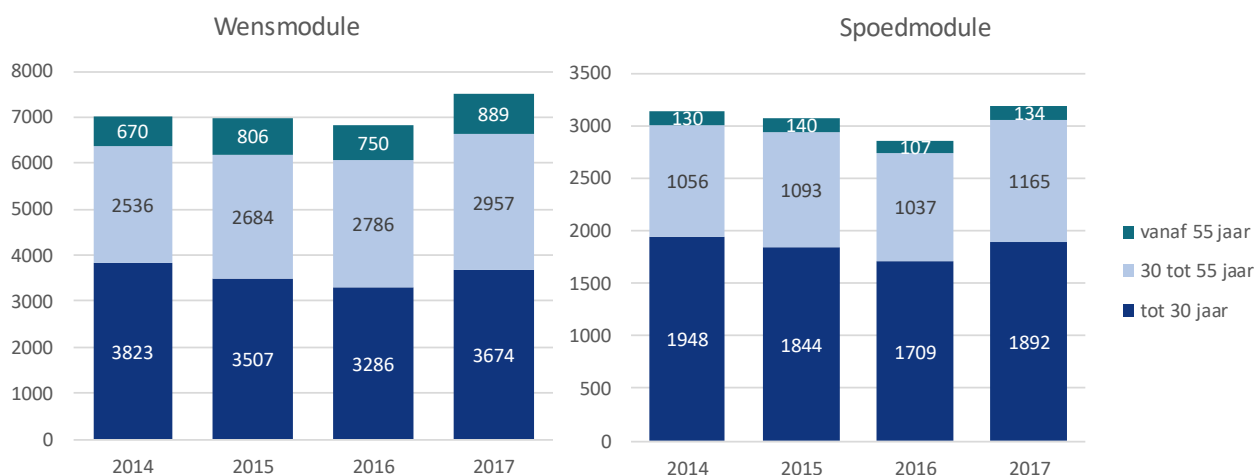
3 Woningzoekenden en reactiegedrag

In deze paragraaf gaan we in op de woningzoekenden die de afgelopen jaren gebruik hebben gemaakt van de wens- en de spoedmodule. Daarvoor kijken we naar de zogenaamde actief woningzoekenden: woningzoekenden die (in het betreffende jaar) op ten minste één woning hebben gereageerd.

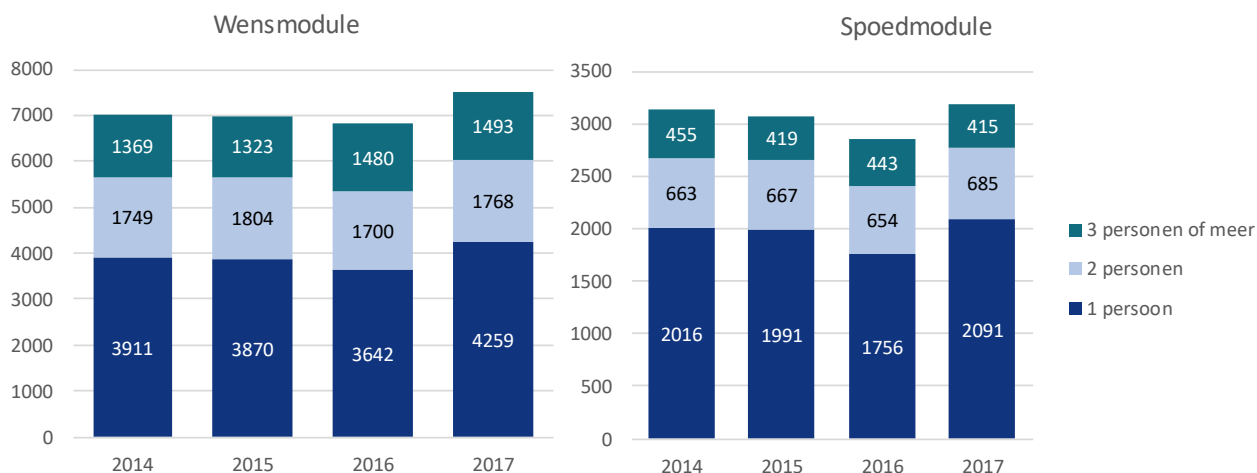
In figuur 2 en figuur 3 wordt de ontwikkeling van het aantal actief woningzoekenden naar leeftijd en huishoudengrootte binnen de wens- en spoedmodule getoond. In beide modules is het aantal woningzoekenden tussen 2014 en 2016 afgenomen. 2017 laat in beide gevallen een flinke toename zien.

In de spoedmodule reageren, in vergelijking met de wensmodule, relatief veel jongeren en weinig ouderen. Ten opzichte van 2014 valt op dat in 2017 in beide modules minder jongeren actief zijn en juist meer woningzoekenden van 30 jaar of ouder. Alleenstaanden zijn in beide modules in de meerderheid. Grotere huishoudens zijn relatief vaak actief in de wensmodule.

figuur 2 Aantal actief woningzoekenden naar leeftijd, 2014-2017



figuur 3 Aantal actief woningzoekenden naar huishoudengrootte, 2014-2017



Reacties

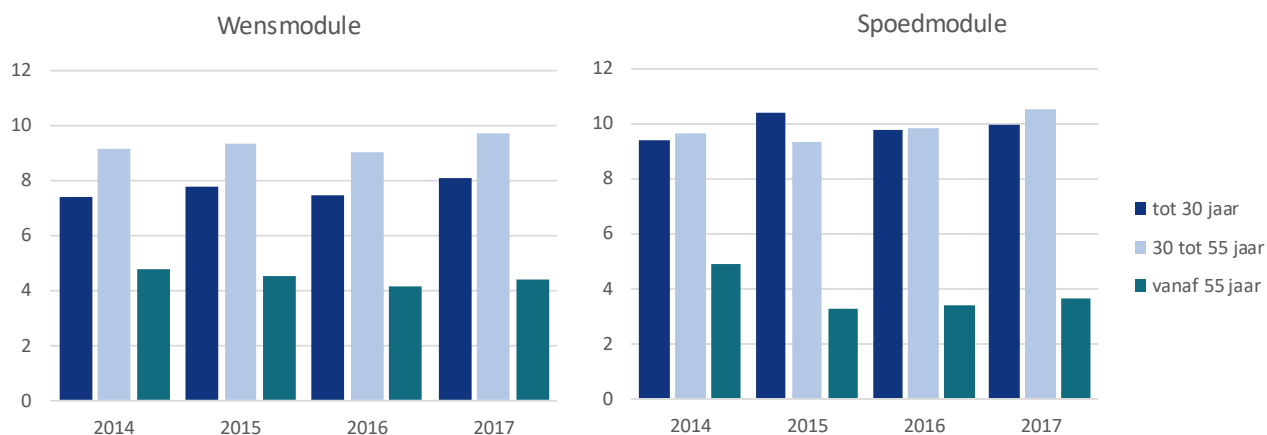
Via De Woningzoeker kunnen woningzoekenden op maximaal twee woningen tegelijk reageren. Daarmee kunnen ze jaarlijks meer dan 100 keer reageren. Maar hoe vaak reageren ze in de praktijk?

Actief woningzoekenden reageren binnen de wensmodule gemiddeld op ongeveer 8 woningen per jaar. Binnen de spoedmodule is het gemiddelde aantal reacties de afgelopen jaren licht toegenomen: van 9,3 reacties per woningzoekende in 2014 naar 9,9 reacties in 2017. Binnen deze gemiddelden is overigens sprake van een grote spreiding.

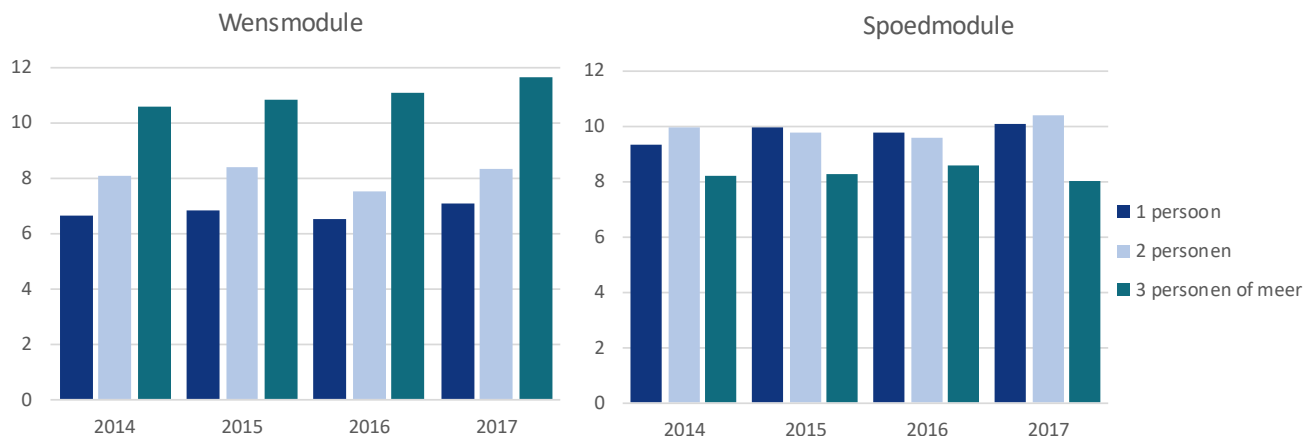
In de wensmodule reageren huishoudens tussen 30 en 55 jaar en huishoudens bestaande uit 3 of meer personen het meest (zie figuur 4 en figuur 5). In de spoedmodule wordt ook veel gereageerd door jongeren tot 30 jaar en zijn het juist de kleinere huishoudens die per woningzoekende op relatief veel woningen reageren. Dit verschil kan deels verklaard worden door het aanbod: in de spoedmodule worden meer kleine woningen aangeboden dan in de wensmodule.

In beide modules reageren woningzoekenden vanaf 55 jaar op veel minder woningen dan de gemiddelde woningzoekende. Dit zien we ook in andere regio's. Ouderen hebben vaak zeer specifieke wensen en reageren daarom zeer selectief.

figuur 4 Gemiddeld aantal reacties per woningzoekende naar leeftijd, 2014-2017



figuur 5 Gemiddeld aantal reacties per woningzoekende naar huishoudengrootte, 2014-2017



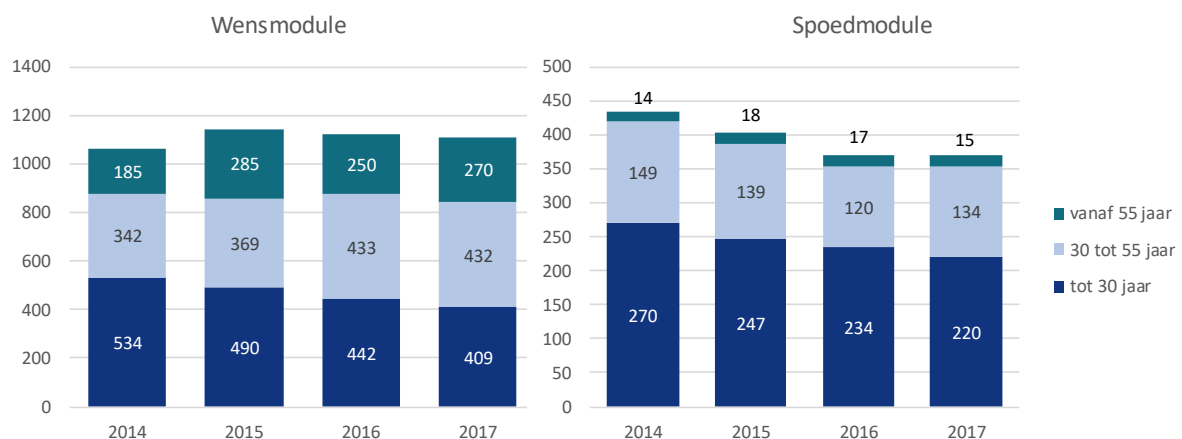
4 Toewijzingen

In deze paragraaf beschrijven we aan welke groepen woningzoekenden de woningen in de wens- en de spoedmodule zijn toegewezen. Ook bekijken we hoe lang de geslaagde woningzoekenden in de wensmodule ingeschreven stonden en hoe lang ze actief gezocht hebben.

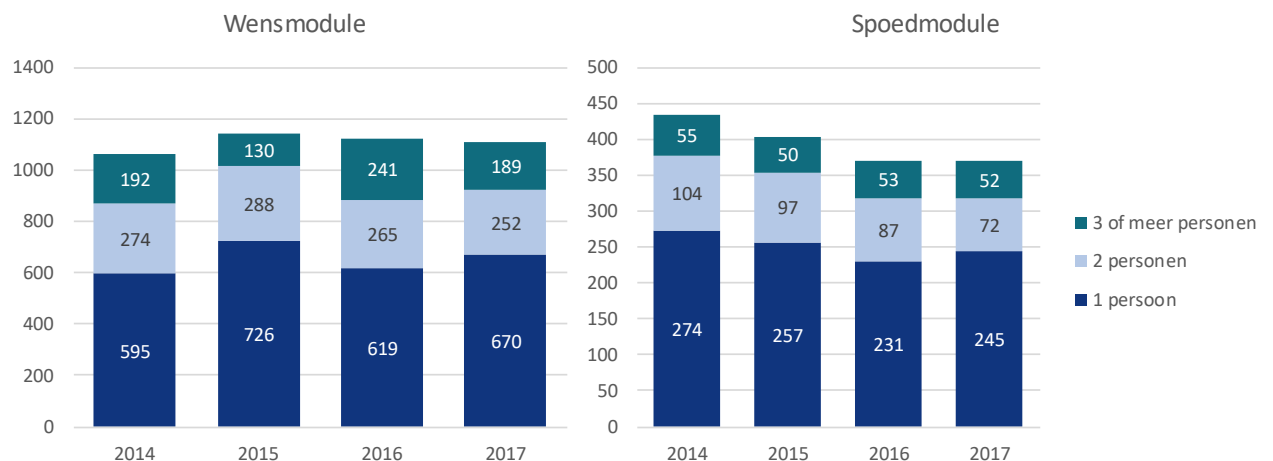
De kenmerken van de geslaagde woningzoekenden worden in de onderstaande twee figuren weergegeven. In figuur 6 te zien dat het aantal verhuringen aan huishoudens tot 30 jaar binnen de wensmodule is afgenomen tussen 2014 en 2017. Tegelijkertijd is het aantal verhuringen binnen deze module aan huishoudens van 30 tot 55 jaar en vanaf 55 jaar juist toegenomen. Deze ontwikkeling zagen we eerder ook bij de actief woningzoekenden. In vergelijking met de spoedmodule worden er binnen de wensmodule relatief meer woningen verhuurd aan huishoudens vanaf 55 jaar. Binnen de spoedmodule wordt de meerderheid van de woningen juist verhuurd aan huishoudens tot 30 jaar.

In beide modules wordt een ruime meerderheid van de verhuurde woningen toegewezen aan alleenstaanden en ongeveer een kwart aan huishoudens met twee personen. De verhoudingen tussen de groepen geslaagde woningzoekenden naar huishoudengrootte zijn de afgelopen jaren vrij constant gebleven.

figuur 6 Geslaagde woningzoekenden naar leeftijd, 2014-2017



figuur 7 Geslaagde woningzoekenden naar huishoudengrootte, 2014-2017



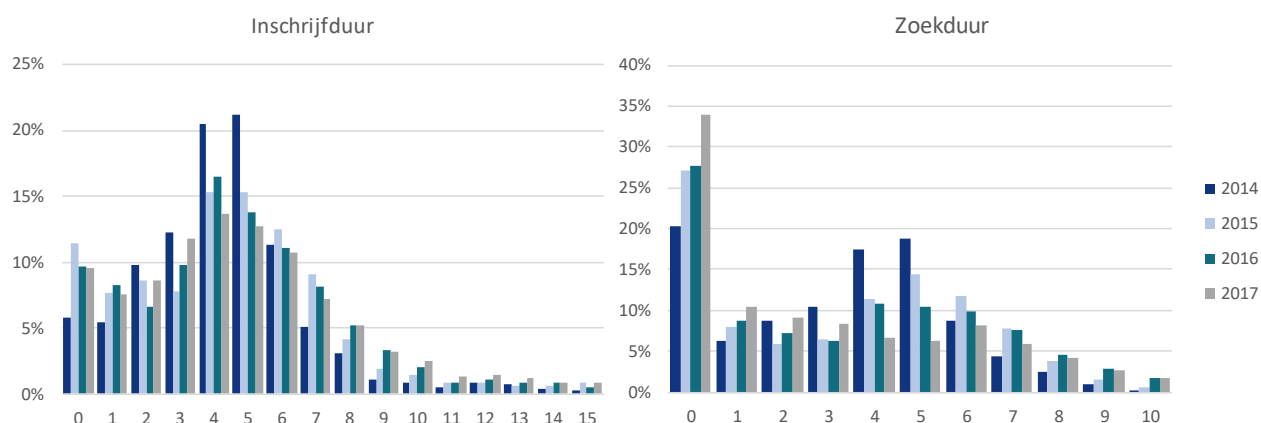
5 Inschrijfduur en zoekduur in de wensmodule

Om te laten zien hoe lang het duurt voordat woningzoekenden een woning vinden, kijken we naar de inschrijfduur (de periode van de inschrijving tot verhuring) en de zoekduur (periode vanaf de eerste reactie tot verhuring) van geslaagde woningzoekenden.

Uit figuur 8 blijkt dat de inschrijfduur en zoekduur voor geslaagden woningzoekenden binnen de wensmodule een grote spreiding kennen. Zo bemachtigt een deel van de woningzoekenden binnen enkele jaren na inschrijving en/of eerste reactie een woning. Een ander deel van de woningzoekenden heeft 10 jaar later nog geen woning geaccepteerd.

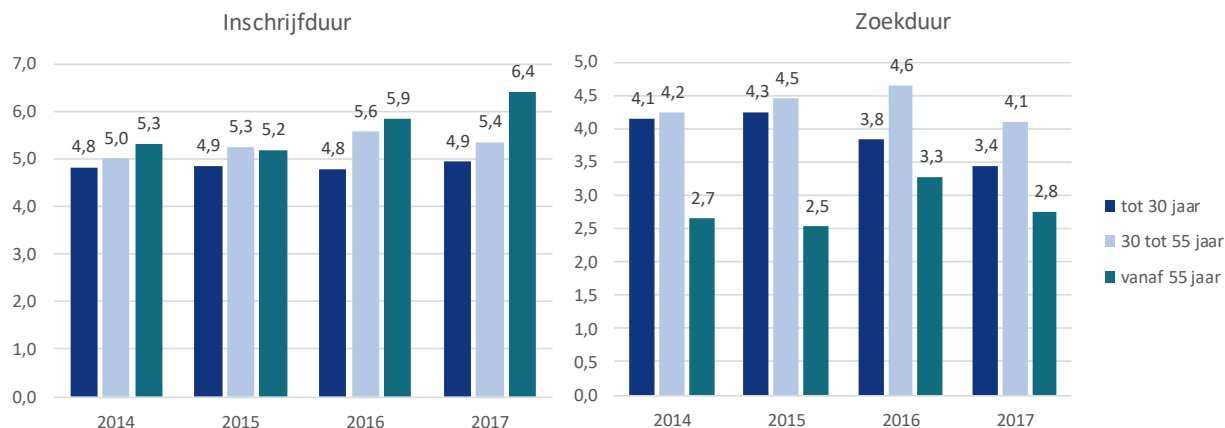
Verder is opvallend dat het aantal geslaagde woningzoekenden met een zoekduur van minder dan één jaar behoorlijk is toegenomen in 2017 ten opzichte van 2014. Deze woningzoekenden hadden een gemiddelde inschrijfduur van 4,4 jaar, maar er zaten ook woningzoekenden tussen met meer dan 10 jaar inschrijfduur. Sommige woningzoekenden kiezen er bewust voor om zich uit voorzorg in te schrijven om inschrijfduur te sparen, zodat ze niet lang hoeven te zoeken.

figuur 8 Aantal verhuringen naar inschrijfduur en zoekduur in jaren binnen wensmodule, 2014-2017

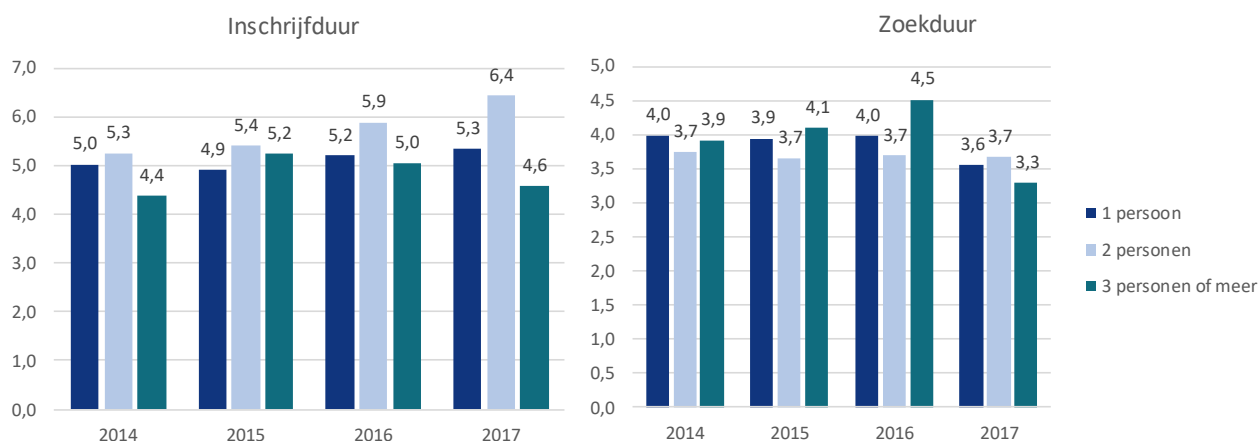


In figuur 9 en figuur 10 staat de ontwikkeling van de gemiddelde inschrijfduur en zoekduur in de wensmodule naar leeftijd en huishoudengrootte uitgesplitst. Bij de meeste groepen fluctueren de cijfers per jaar, maar blijven de gemiddelden over meerdere jaren gezien ongeveer op hetzelfde niveau. Groepen waarvoor wel een duidelijke trend zichtbaar is, zijn oudere huishoudens en twee persoonshuishoudens. Voor beide groepen neemt de inschrijfduur toe, daarentegen blijft de zoekduur min of meer gelijk.

figuur 9 Gemiddelde inschrijfduur en zoekduur in jaren naar leeftijd binnen wensmodule, 2014-2017



figuur 10 Gemiddelde inschrijfduur en zoekduur in jaren naar huishoudengrootte binnen wensmodule, 2014-2017



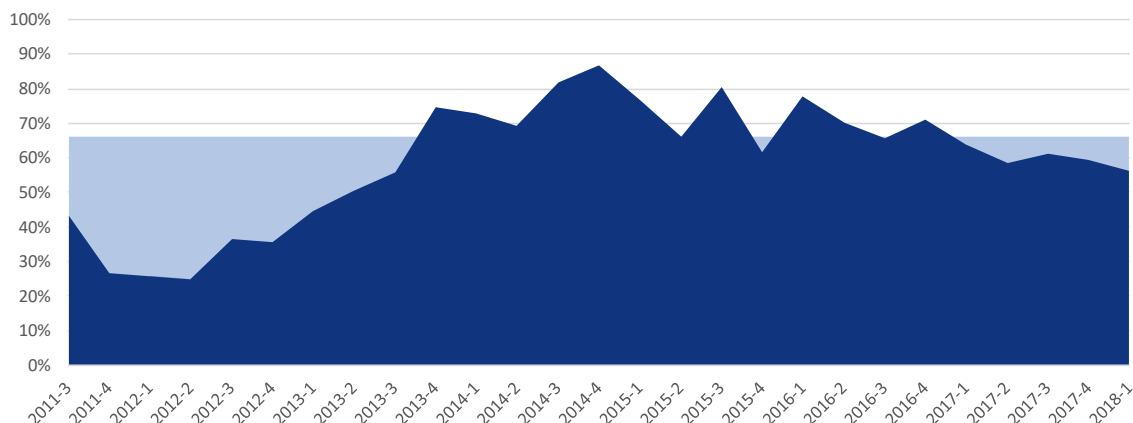
6 Slaagkansen in de spoedmodule

In de spoedmodule worden de aangeboden woningen verloot en speelt de inschrijfduur dus geen rol. De spoedmodule is met name bedoeld voor woningzoekenden die op korte termijn een woning zoeken en onvoldoende inschrijfduur hebben om in de wensmodule te slagen.

Bij de introductie van de spoedmodule in 2011 is als norm afgesproken dat wanneer een woningzoekende per week twee reacties binnen de spoedmodule plaatst, deze 66% kans moet hebben om binnen een half jaar een woning te vinden. Om deze norm te monitoren is een slaagkansformule afgesproken, waarbij het aantal reacties in de spoedmodule eerst wordt omgerekend naar 'equivalent spoedzoekers'⁵. De slaagkans wordt vervolgens berekend door het aantal toewijzingen te delen door het aantal equivalent spoedzoekers.

⁵ Het aantal 'equivalent spoedzoekers' wordt berekend door het aantal reacties te delen door 52 (= 2 reacties x 26 weken).

figuur 11 Ontwikkeling slaagkans binnen de spoedmodule, 3de kwartaal 2011-1ste kwartaal 2018



In

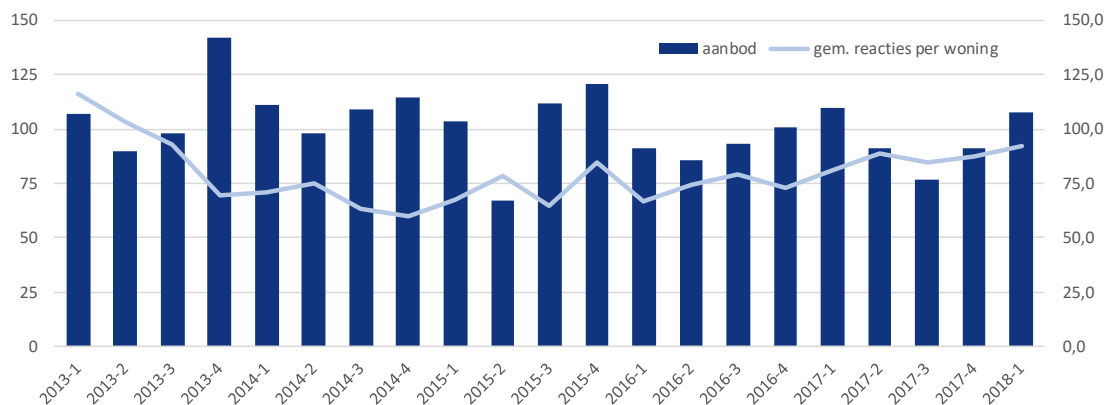
figuur 11 wordt de ontwikkeling van de slaagkans binnen de spoedmodule getoond en afgezet tegen de norm van 66%. Aanvankelijk werd de norm niet gehaald: er kwamen teveel reacties. Daarom werd besloten om de toegang tot de spoedmodule te beperken tot woningzoekenden die minstens één jaar in de betreffende gemeente staan ingeschreven en geen student zijn. Mede als gevolg van deze maatregel werd de norm vanaf 2013 wel gehaald. Sinds 2017 is de slaagkans echter weer gedaald tot onder de norm van 66%.

Meer reacties

De belangrijkste reden voor de daling van de slaagkans is het feit dat het aantal reacties in de spoedmodule is toegenomen. Dit geldt zowel voor het totale aantal reacties (en daarmee het aantal equivalent spoedzoekers) als voor het gemiddelde aantal reacties per woning. De meest waarschijnlijke verklaring hiervoor is het einde van de crisis. Door de oplevende economie willen meer huishoudens verhuizen. Dit zien we terug in een toename van het aantal actief woningzoekenden (zie pagina 4) en reacties. Ook in andere regio's zien we deze trend.

Om de slaagkansnorm van 66% te halen mag het aantal reacties niet hoger zijn dan 78 per woning. In 2014 kwamen in de spoedmodule gemiddeld 67 reacties per woning en werd de norm dus gehaald, maar in 2017 lag het aantal reacties al op 86 per woning. In het eerste kwartaal van 2018 is dit gemiddelde verder gestegen naar 93 per woning (zie figuur 12).

figuur 12 Ontwikkeling aanbod en gemiddeld aantal reacties per woning, 2013-1ste kwartaal 2018

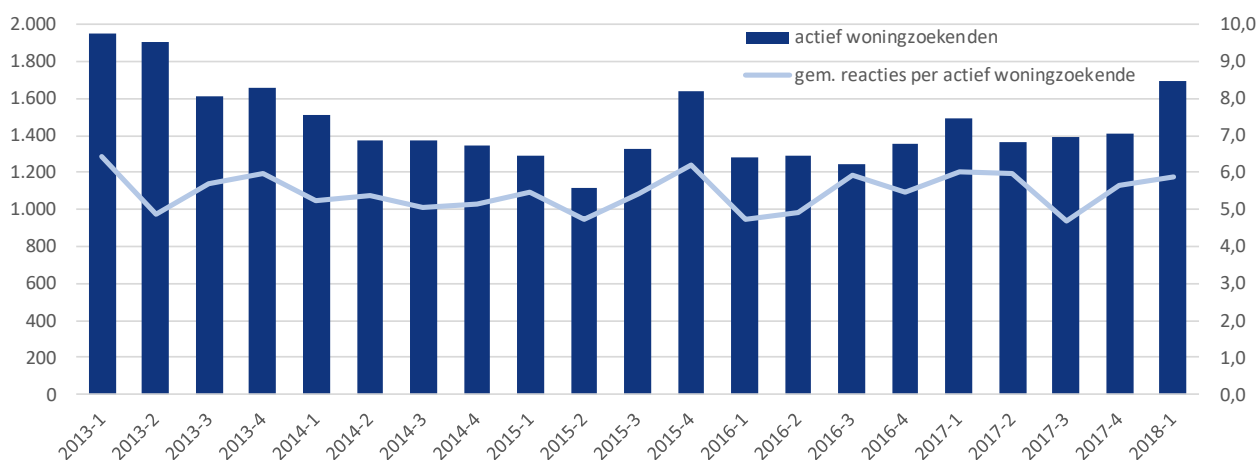


Het aantal woningen dat via de spoedmodule wordt verhuurd, is de afgelopen jaren licht afgenomen (zie figuur 1). Deze afname draagt bij aan de daling van de slaagkans maar is niet de belangrijkste oorzaak. Daarvoor moeten we kijken naar de vraagkant.

Meer woningzoekenden

De toename van het aantal reacties in de spoedmodule wordt vooral veroorzaakt door het feit dat meer woningzoekenden via deze module zijn gaan reageren. Het aantal actief woningzoekenden binnen de spoedmodule is de afgelopen kwartalen flink gestegen⁶. In 2016 waren er ongeveer 1.200 actief woningzoekenden per kwartaal en eind 2017 waren dit er 1.400. In het eerste kwartaal van 2018 is dit aantal opgelopen tot meer dan 1.600.

figuur 13 Ontwikkeling actief woningzoekenden en aantal reacties per woningzoekende, 2013-1ste kwartaal 2018



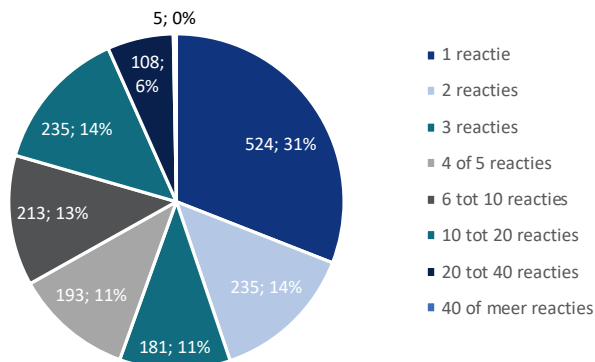
In de samenstelling van de actief woningzoekenden binnen de spoedmodule is weinig veranderd. De meeste actief woningzoekenden binnen de spoedmodule zijn alleenstaande jongeren met weinig inschrijfduur.

Ook het gemiddeld aantal reacties per actief woningzoekende is vrij constant: 5 à 6 per kwartaal. Ongeveer een derde van de woningzoekenden die in het eerste kwartaal van 2018 actief waren heeft slechts één keer gereageerd. 20% van de actief woningzoekenden in dit kwartaal hebben meer dan 10 keer gereageerd. Slechts 48 van de 1694 actief woningzoekenden (2,8%) hebben in het eerste kwartaal minstens 26 keer (= twee keer per week) gereageerd.

⁶

Een woningzoekende wordt hier bestempeld als actief als deze minimaal 1 reactie per kwartaal plaatst.

figuur 14 Aantal reacties van actief woningzoekenden in het eerste kwartaal van 2018

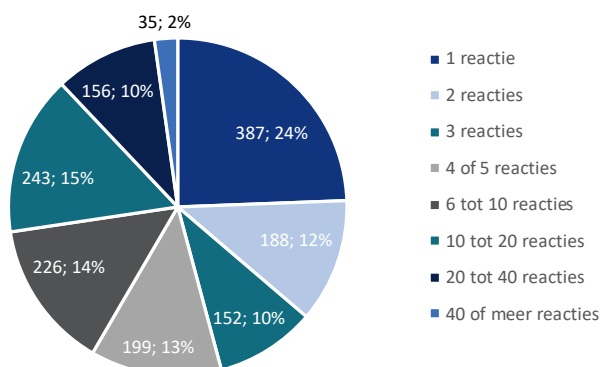


Pechvogels

Het belangrijkste doel van de spoedmodule is om spoedzoekers die actief zoeken (= minstens twee keer per week reageren) de kans te geven om snel (= binnen een halfjaar) een woning te vinden. Uit de voorgaande analyse blijkt al dat slechts een klein deel van de woningzoekenden minimaal twee keer per week reageert. Dit roept de vraag op hoe groot de groep is die wél minimaal twee keer week reageert maar er toch niet in slaagt om binnen een halfjaar een woning te vinden. Met andere woorden: hoe groot is de groep ‘pechvogels’.

Om die vraag te beantwoorden kijken we opnieuw naar de 1694 woningzoekenden die in het eerste kwartaal van 2018 actief waren. Van deze groep hebben 108 woningzoekenden via de spoedmodule een woning gevonden: zij zijn geslaagd. Van de overige 1586 woningzoekenden, die dus niet geslaagd zijn via de spoedmodule, laat figuur 15 het totale aantal reacties zien in het voorgaande halfjaar (vierde kwartaal 2017 en eerste kwartaal 2018). Hieruit blijkt opnieuw dat slechts een klein deel van de woningzoekenden vaak reageert. Slechts 14 van de niet-geslaagde woningzoekenden hebben in een halfjaar tijd op minstens 52 woningen (= twee keer per week) per week gereageerd en zijn toch niet geslaagd.

figuur 15 Aantal reacties in het vierde kwartaal van 2017 en het eerste kwartaal van 2018, van niet-geslaagde woningzoekenden in het eerste kwartaal van 2018

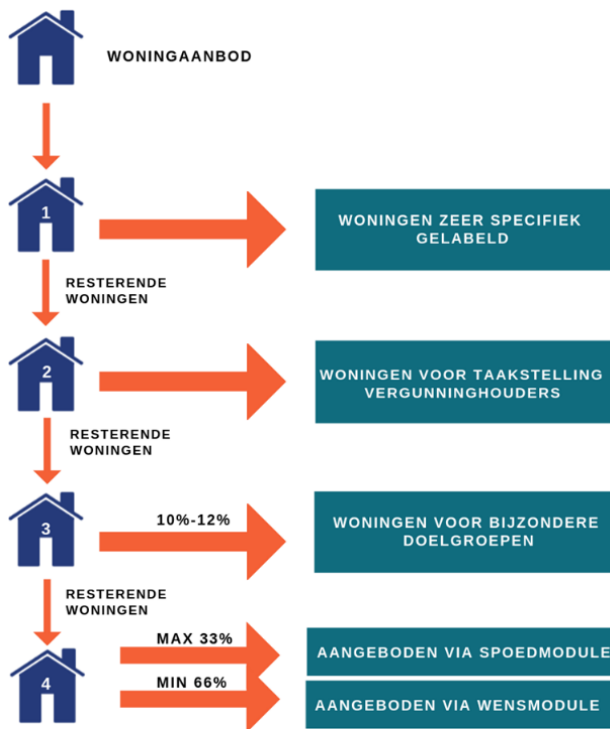


7 Overwegingen voor de stuurgroep

Ten slotte geven we de stuurgroep enkele conclusies en overwegingen mee voor het beleid ten aanzien van de woonruimteverdeling via De Woningzoeker.

Afwegingskader functioneert, toepassing kan consequenter

In 2014 is een afwegingskader opgesteld voor de verdeling van vrijkomende woningen in Kampen en Zwolle over de drie modules van De Woningzoeker (zie figuur). In het afwegingskader



ligt de eerste prioriteit bij het huisvesten van vergunninghouders en andere bijzondere doelgroepen. De resterende woningen worden geadverteerd via de wens- of de spoedmodule.

Ondanks de schommelingen in het aantal vergunninghouders en de extramuralisering heeft het aantal geadverteerde woningen hier de afgelopen jaren weinig onder te lijden gehad. Dat is een positief resultaat: in sommige andere regio's is dit de laatste jaren minder goed gelukt.

De keerzijde is dat het afwegingskader niet helemaal consequent is toegepast. Het aandeel verhuringen aan bijzondere doelgroepen (excl. vergunninghouders) ligt onder het afgesproken percentage (10-12%). Het afwegingskader biedt dus nog ruimte om meer woningen toe te wijzen aan bijzondere doelgroepen.

Toenemende vraag zorgt voor hogere druk

Uit de cijfers uit De Woningzoeker over de wens- en de spoedmodule blijkt dat in 2017 een trendbreuk heeft plaatsgevonden in de ontwikkeling van de vraag van reguliere woningzoekenden naar sociale huurwoningen in Zwolle en Kampen. Waar in beide modules jarenlang sprake was van een daling van de vraag, zagen we het aantal actief woningzoekenden in 2017 toenemen. Deze trend is ook waarneembaar in andere regio's in Nederland.

Als deze trend zich in 2018 en de jaren daarna doorzet – en daar ziet het wel naar uit – dan zal de inschrijfduur en de zoekduur in de wensmodule stijgen en de slaagkans in de spoedmodule (verder) dalen. Dit kan alleen voorkomen worden door het totale aanbod te vergroten, niet door het afwegingskader bij te stellen.

Slaagkansnorm wordt niet gehaald

In de spoedmodule heeft de toename van het aantal actief woningzoekenden geleid tot een stijging van het aantal reacties per verhuurde woning. Daardoor wordt de afgesproken slaagkansnorm, die is afgeleid van het aantal reacties, niet meer gehaald⁷.

⁷

Dit staat los van de berekeningswijze, waar RIGO in een eerdere notitie kritiek heeft geleverd.

De slaagkans zou verbeterd kunnen worden door meer woningen via de spoedmodule aan te bieden. Het afwegingskader biedt de mogelijkheid om maximaal een derde van de geadverteerde woningen via de spoedmodule te verhuren. Deze ruimte wordt nu niet volledig benut. Gezien de ontwikkeling van de vraag is het echter onzeker of dit voldoende zal zijn om de norm van 66% te halen (zie het onderstaande rekenvoorbeeld). Als meer woningen via de spoedmodule worden aangeboden, zullen er immers ook meer reacties komen, zeker als dit populaire woningen zijn. Bovendien kan een lager aanbod in de wensmodule ook negatieve consequenties hebben voor de inschrijfduur en zoekduur in de wensmodule.

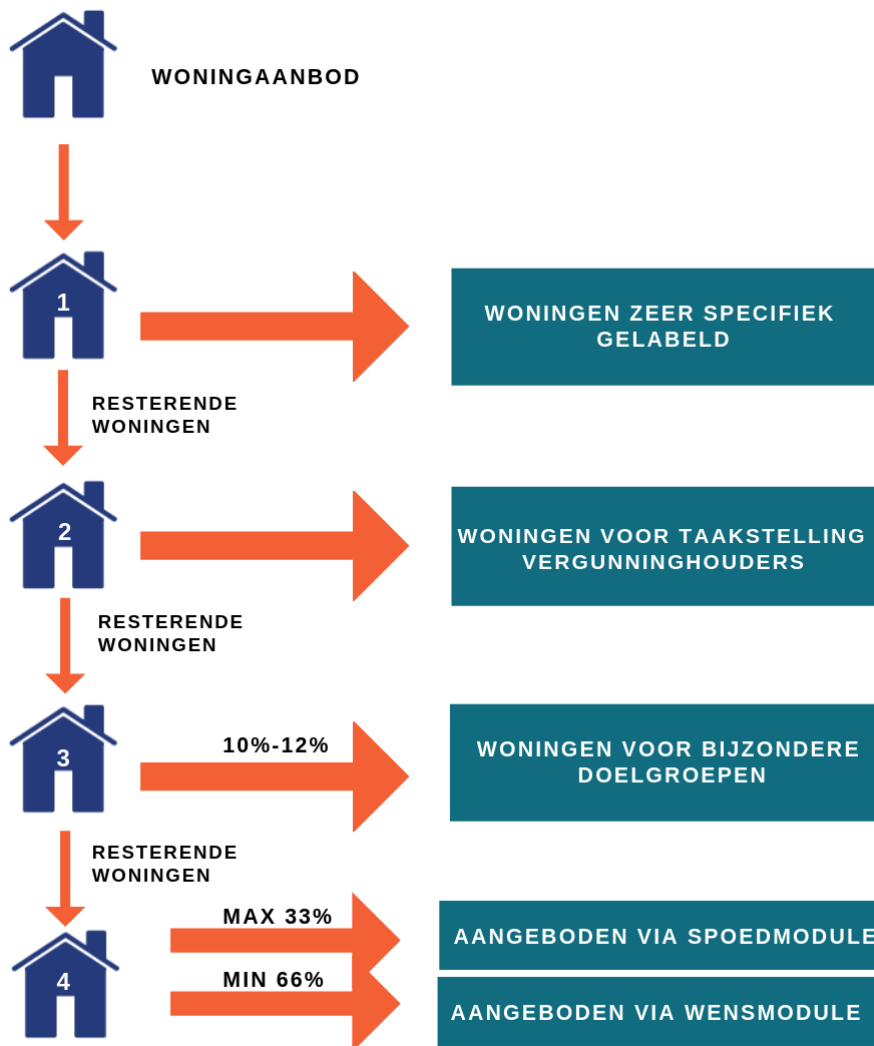
Een rekenvoorbeeld

- De slaagkansnorm wordt alleen gehaald als het gemiddelde aantal reacties per woning lager ligt dan 79 reacties.
- In het eerste kwartaal van 2018 werden 108 woningen via de spoedmodule verhuurd: 26% van de geadverteerde woningen. Daarop kwamen 9.993 reacties: gemiddeld 93 per woning.
- Stel dat de maximale ruimte van het afwegingskader (33%) was benut, dan zouden 136 woningen via de spoedmodule zijn aangeboden: 28 woningen extra (= $136 - 108$).
- Om de slaagkansnorm te halen zouden maximaal 78 reacties per woning, dus in totaal 10.608 reacties op die woningen mogen komen: 615 reacties extra (= $10.608 - 9.993$).
- Dat betekent dat op de extra 28 spoedwoningen gemiddeld slechts 22 reacties zouden mogen komen (= $615 / 28$).

Spoedmodule met achtervang lijkt voldoende om actieve spoedzoekers te bedienen

Ondanks het feit dat de slaagkansnorm van 66% in de spoedmodule niet wordt gehaald, blijkt uit de cijfers ook dat de spoedmodule nog altijd een belangrijke functie vervult voor woningzoekenden met weinig inschrijfduur. Woningzoekenden kunnen hun kansen in de spoedmodule vergroten door op veel woningen te reageren. Slechts een klein deel van de woningzoekenden in de spoedmodule reageert twee keer per week of vaker. Het aantal spoedzoekers dat wél minstens twee keer per week reageert en na een halfjaar geen woning heeft gevonden, is zeer beperkt. Voor deze kleine groep 'pechvogels' hebben de corporaties twee achtervangregelingen (hardheidsclausule en tussen-wal-en-schip-regeling), waarvan slechts sporadisch gebruik wordt gemaakt. Zolang op deze manier een oplossing kan worden geboden voor deze groep, lijkt er weinig reden om de huidige werkwijze aan te passen.

Bijlage 1 Stroomschema verdeling woningen over modules



Bijlage 2 Verhuringen via de bemiddelingsmodule 2014-2017

	Zwolle	2014	2015	2016	2017		Kampen/IJsselmuiden	2014	2015	2016	2017
Bemiddeling	Z-Vluchteling	55	75	125	61		K-Vluchteling	25	28	48	37
(geen quotum)	Z-Amovatie	1	1	0	0		K-Amovatie	3	5	1	1
	Z-Hardheidsclausule	1	2	0	3		K-Hardheidsclausule	0	1	0	0
	Z-Project Dieze	1	0	0	0		K-Overig/onbekend	5	3	7	10
	Z-Regiegroep	3	1	1	1		K-WMO	2	2	2	2
	Z-Overig/onbekend	37	21	25	36		K-Laatste kans huishouden	1	1	0	0
	Z-WMO	27	23	31	20		K-Leger des Heils	0	0	0	0
	Z-Buitenlandse studenten	0	0	0	0		K-RIBW	0	0	0	0
	Z-Terugkeerder	0	1	0	0		IJ-Amovatie	0	0	1	1
	Z-AMV	0	0	4	13						
	Z-Meestwerk	0	0	0	1						
	Z-Prop	0	0	0	0						
	Z-Amovatie Dieze Oost	0	0	35	14						
	Totaal	125	124	221	149		Totaal	36	40	59	51
Quotumwoningen	Z-Dimence	4	0	0	1						
	Z-Frion	4	0	2	0						
	Z-Kadera	13	18	17	18						
	Z-LdH Bachlaan	0	0	0	0						
	Z-Leger des Heils	8	9	4	8						
	Z-Limor	0	0	1	2						
	Z-Reclassering	3	0	1	1						
	Z-RIBW	7	5	4	4						
	Z-RIBW/Herberg	7	8	4	8						
	Z- St. Bema	0	0	0	0						
	Z-Trias Jeugdhulp	3	2	1	2						
	Z-Veldzicht	3	2	0	0						
	Z- vd Bentstichting	1	0	0	1						
	Z-Housing First	4	2	2	0						
	Totaal	57	46	36	45						
Bijzondere woonvormen	Centraal Wonen	3	0	2	3						
	Conservatorium	13	5	13	9						
	Direct te huur	12	18	25	33						
	Fokus	2	2	6	1						
	Groepswonen senioren	1	2	1	0						
	Interakt Contour	0	2	0	2						
	Kadera	3	1	2	2						
	Leger des Heils	2	0	1	1						
	MMWZ	1	0	5	8						
	RIBW	1	3	3	2						
	Servicepunt Zorgwoningen	27	6	10	10						
	Bijzonder huisvestingsproject	0	0	0	0						
	Dubbelklik	1	0	0	0		RIBW	1	1	0	1
	Frion	0	0	0	0		Direct te huur	6	14	15	14
	Medisch aangepaste woning	0	0	0	0		Leger des Heils	0	0	0	0
	Isala klinieken	0	4	6	4		Dubbelklik	1	2	0	1
	Totaal	66	43	74	75		Totaal	8	17	15	16
Overig	Nieuwbouw	0	0	0	31		Nieuwbouw	39	8	26	0
	Studentenwoning	93	94	83	70						
	Overig	0	0	0	0						
Totaal		341	307	414	370		Totaal	83	65	100	67

Bijlage 3 Verhuringen in Zwolle in relatie tot het afwegingskader

tabel 2 Verhuringen (excl. studentenwoningen) in relatie tot afwegingskader, 2014-2017, Zwolle

	norm	2014	2015	2016	2017
totaal verhuringen		1295	1371	1459	1357
<i>bemiddeling</i>					
a bijzondere woonvormen		66	43	74	75
b vergunninghouders		55	75	125	61
subtotaal 1 (totaal - a en b)		1174	1253	1260	1221
c bijzondere doelgroepen (excl. b)		127	95	132	133
% bijzondere doelgroepen (c / subtotaal 1)	10-12%	11%	8%	10%	11%
d overige bemiddelingen		93	94	83	101
subtotaal 2 (totaal – a t/m d)		954	1064	1045	987
e <i>wensmodule</i>		730	823	844	757
f <i>spoedmodule</i>		317	336	284	301
% spoedwoningen (f / subtotaal 2)	< 33%	33%	32%	27%	30%