

# Evaluatie 2016 woonruimteverdeling

## Huisvestingsverordeningen regio Utrecht

---

Periode: 1-7-2015 t/m 1-7-2016

Versie 22 december 2016



De evaluatie is tot stand gekomen door de werkgroep woonruimteverdeling:

- Sandra Bos (gemeente Utrechtse Heuvelrug)
- Helene Pulles (gemeente IJsselstein)
- Berend Jan Brijder (gemeente Utrecht)
- Rikkert van Heerde (SWRU)
- Micha Bekker (U10)

## Hoofdstukindeling

Hoofdstuk 1	Inleiding .....	3
	Centrale vraag .....	3
	Leeswijzer .....	4
Hoofdstuk 2	Samenvatting.....	5
Hoofdstuk 3	Kerncijfers woonruimteverdeling Utrecht.....	8
	1. Inschrijvingen .....	8
	2. Actief woningzoekenden .....	9
	3. Reacties .....	9
	4. Verhuringen en wachttijden .....	10
Hoofdstuk 4	Vrije toegang en passend voorrang .....	11
	1. Vrije toegang .....	11
	2. Voorrang en passende huisvesting.....	12
Hoofdstuk 5	Gemeentelijk woonbeleid .....	14
	A. Bezettingsnorm.....	14
	B. Woningtype .....	15
	C. Doorstroming.....	17
	D. Binding .....	19
	E. Verdeelsysteem .....	20
	F. Experimenten .....	21
Hoofdstuk 6	Urgentie .....	22
	1. Verdeling van het aanbod.....	22
	2. Urgentie naar indicatie .....	23
	3. Relatiebeëindiging: strengere regels, verhuringen nemen af .....	24
	4. Mantelzorg, .....	25
	5. Verschil in kosten en uitvoering .....	25
Bijlage	.....	26
	Begrippen.....	26
	Kerncijfers .....	27
	Vrije Toegang .....	31
	Passendheid.....	32
	Gemeentelijk woonbeleid .....	33
	Urgenties.....	39

## Hoofdstuk 1 Inleiding

Al meer dan twintig jaar is er in de regio Utrecht sprake van een regionale woonruimteverdeling met eenduidige regels voor de woningzoekenden. Aan de basis van deze regels staat de huisvestingsverordening. Met de komst van de nieuwe Huisvestingswet was een nieuwe verordening nodig. Iedere gemeente moest deze zelf vaststellen. Vanwege de wettelijke afschaffing van de plusregio's gold dit nu ook voor de voormalige BRU gemeenten. De opgave voor de gemeenten was het vaststellen van een huisvestingsverordening met eenduidige regionale regels. De startdatum was 1 juli 2015. De wethouders wonen van de gemeenten hebben afgesproken één jaar na deze start de wijzigingen te evalueren.

### Centrale vraag

Wat is het effect geweest van de veranderingen in de huisvestingsverordening op de verdeling van sociale huurwoningen, in de periode 1 juli 2015 tot 1 juli 2016?

### Kader

De evaluatie beperkt zich tot de wijzigingen vanaf 1 juli 2015 als gevolg van de nieuwe Huisvestingswet. Hier is één uitzondering op: de passendheidsnorm. De passendheidsnorm is opgenomen in de Woningwet. Deze norm voor woningcorporaties houdt in dat minimaal 95% van de verhuringen aan de [primaire doelgroep](#)<sup>1</sup>, een woning betreft onder de [aftoppingsgrenzen](#). Deze norm is van kracht vanaf 1 januari 2016.

### Huisvestingswet 2014

Schaarste aan sociale huurwoningen is voor een gemeente de reden om een huisvestingsverordening op te stellen. Deze huisvestingsverordening is maximaal vier jaar geldig waarna een gemeente moet aantonen hoe deze schaarste is aangepakt. Voor de regio Utrecht hebben zestien gemeenten meegewerkt aan het [rapport schaarste in de regio Utrecht](#) als onderbouwing van de huisvestingsverordeningen.

De huisvestingswet 2014 kenmerkt zich ten opzichte van de voorgaande huisvestingswet door:

- 1. Vrijheid van vestiging** Het instellen van bindingseisen is niet zonder meer mogelijk. Van de beschikbare woonruimte mag maximaal 50% met regionale voorrang worden toegewezen. Binnen dit regionale percentage mag maximaal de helft met lokale voorrang worden toegewezen. Dus toegestaan is maximaal 25% lokale voorrang en alleen als er sprake is van een bijzondere schaarste.
- 2. Voorrang** In plaats van uitsluiten. Bijvoorbeeld: een woning met een lage huur kan wel passend worden toegewezen aan een huishouden met een laag inkomen, als er geen passende kandidaat is komen ook andere huishoudens in aanmerking.
- 3. Verplicht urgent** De wet schrijft voor dat een gemeente een aantal urgentie-indicaties verplicht moet opnemen in de huisvestingsverordening. Het gaat om:
  - Mantelverzorger en -ontvanger
  - Slachtoffers van huishoudelijk geweld
  - Vergunninghouders: Gemeenten zijn verplicht periodiek een aantal vergunninghouders te huisvesten. De huisvesting vindt via bemiddeling plaats.

---

<sup>1</sup> Huishoudens die recht hebben op huurtoeslag mogen alleen verhuizen naar huurwoningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens, de 5% speling is voor bijzondere situaties.

## *Wijzigingen Huisvestingsverordening 1 juli 2015 – 30 juni 2016*

De onderdelen waar de huisvestingsverordening is gewijzigd:

- 1. Vrijheid van vestiging** Binding met de regio is geen vereiste voor woningzoekenden. Echter voor 1 juli 2015 was er een provinciale binding. Daarna is deze vervallen. Regionale binding is alleen nog aanwezig bij de urgenten. De mogelijkheid voor lokale binding is opgenomen in de gereedchapskist, bijvoorbeeld met de ‘kleine kernenregeling’.
- 2. Voorrang** Er is sprake van voorrang als er een passende toewijzing is. De passendheid die het meest in het oog springt is de huur-inkomentabel. Hiervoor is de huisvestingsverordening per 1 juli 2016 gewijzigd. Echter, dit was een reactie op een wetswijziging, waar de woningcorporaties per 1 januari 2016 gehoor aan gaven en daardoor meegenomen in deze evaluatie (zie ook het [kader](#)). Voor het realiseren van een passende huisvesting met overige criteria heeft iedere gemeente een gereedchapskist voor het gemeentelijke woonbeleid, criteria ten aanzien van:
  - A. Bezettingsnorm: Twee opties met meer of minder regels om met voorrang onderscheid te maken naar de grootte van het huishouden en de grootte van de woning.
  - B. Woningtype: Woninglabel 65plus, jongerenlabels tot 23 jaar of 30 jaar.
  - C. Doorstroming: bijvoorbeeld van groot naar beter en de doorschuifregeling
  - D. Lokale binding: voorrang voor lokale woningzoekenden naar kern of anderszins als er een specifieke schaarste is.
  - E. Verdeelsysteem: mogelijkheid lotingmodule, toepassen van bemiddeling
  - F. Experimenten: met een duidelijk doel en beperkte looptijd
- 3. Urgentie** De nieuwe urgentiegronden richten zich vooral op de mantelzorg. Urgentie voor slachtoffers van huiselijk geweld was al een urgentiegrond en vergunninghouders werden al gehuisvest in verband met de wettelijke taakstelling. Wel zijn de regels voor urgentie, met name bij relatiebeëindiging, aangescherpt om de urgentie in onze regio met een grote schaarste aan sociale huurwoningen te benadrukken.

### *Leeswijzer:*

In het vervolg van deze evaluatie wordt in [hoofdstuk 2](#) een opsomming gegeven van de belangrijkste conclusies uit de evaluatie. In [hoofdstuk 3](#) worden enige kerncijfers en figuren gegeven over de woonruimteverdeling in de Regio Utrecht. De evaluatie vervolgt met drie hoofdstukken waarin de wijzigingen van de huisvestingsverordening worden geëvalueerd. In [hoofdstuk 4](#) de evaluatie van ‘vrije toegang’ en ‘voorrang en passend toewijzen’. In [hoofdstuk 5](#) de evaluatie van de instrumenten uit de gereedchapskist voor het gemeentelijke woonbeleid. In [hoofdstuk 6](#) de evaluatie van de wijziging in urgentieregels.

Voor de digitale versie van dit rapport: een onderstreepte tekst is een hyperlink.



## Hoofdstuk 2 Samenvatting

### Inschrijvingen

- Toename van het aantal inschrijvingen naar 233.221 huishoudens op 1 juli 2016.
- De toename komt voor rekening van de alleenstaande 'starters'.

### Actief woningzoekend

- 33.959 woningzoekenden zijn actief op zoek naar een woning in 2015-2016.
- Huishoudens met een laag inkomen zijn actiever geworden.
- De helft van de woningzoekenden is jonger dan 35 jaar .

### Reacties

- Het aantal reacties is flink gestegen, vorig periode was deze stijging al ingezet, waarschijnlijk door direct te adverteren in plaats van het aanbod iedere twee weken te publiceren maar toch vooral doordat het aanbod is afgenomen en het aantal actief woningzoekenden hoog blijft.
- Aantal reacties verschilt per gemeente, van 49 in Oudewater tot 122 in de gemeente Utrecht.

### Verhuringen en wachttijden

- Dalende trend van het aantal verhuringen
- Gemiddelde wachttijd neemt toe. Wachttijd voor 65 plus neemt juist af.

### Vrije toegang

- Het aandeel woningzoekenden van buiten de regio neemt toe, van 17,6% in 2013-2014 naar 18,6% in 2015-2016. De instroom van buiten de regio is met 5% gestegen ten opzichte van vorige periode, de totale inschrijvingen zijn toegenomen met 2,5%
- Het aandeel verhuringen aan woningzoekenden van buiten de regio is gestegen naar 12%. Deze stijging was al merkbaar voor 1 juli 2015, toen er nog geen sprake was van vrije vestiging.
- Gelet op de benodigde hoge wachttijd in de regio Utrecht, gaat het hier om woningzoekenden die al lang ingeschreven staan.

### Voorrang en passende huisvesting

- De passende toewijzing is omhoog geschoten vanaf eerste kwartaal 2016.
- Veel huishoudens uit de primaire doelgroep met een toewijzing vóór 2016 wonen te duur, het merendeel van de toewijzingen was toen niet passend.
- In 2014 en 2015 was het percentage verhuringen aan de primaire doelgroep respectievelijk 75% en 80%. In 2016 is dit percentage gedaald naar bijna 72% maar nog wel hoger dan voor 2014, namelijk 69%.
- Als gevolg van de passendheidsnorm is de slaagkans van de secundaire doelgroep weer gestegen naar het niveau van 2013.
- Verhuringen aan hogere inkomens is minder geworden, al vanaf 2011.

### Gemeentelijk woonbeleid

- De instrumenten in de gereedschapskist worden door de gemeenten divers ingezet waardoor de 16 huisvestingsverordeningen in de regio niet eenduidig zijn.
- De diversiteit aan toepassingen geeft aan dat er behoefte is aan specifieke oplossingen voor lokale problemen.

### A. Bezettingsnorm

- Woningen worden meer passend verhuurd, de verhuringen van vier of meer kamerwoningen aan alleenstaanden zijn gedaald.
- De kansen van alleenstaanden zijn daardoor gedaald en de kansen van drie-of meerpersoonshuishoudens gestegen

- Door verschillen tussen lokale gemeentelijke woningmarkten is geen conclusie te trekken over verschil in effectiviteit van de verschillende opties van de bezettingsnorm.

#### **B. Woningtype**

- De verhoging van de leeftijdsgrens voor ouderenwoningen van 55 naar 65 jaar zorgt voor meer verhuringen aan woningzoekenden van 65 jaar en ouder (65 plus)
- 65 plussers hebben in vergelijking met andere woningzoekenden een zeer hoge slaagkans.
- Er zijn beduidend minder verhuringen aan de categorie 55-65, echter de verhuringen aan de categorie 55-65 zijn nu meer in verhouding tot het percentage actief woningzoekenden in deze categorie.
- 65 plus woningen worden ook verhuurd aan jongeren.
- Nagenoeg alle jongerenwoningen worden toegewezen aan jongeren

#### **C. Doorstroming**

- Minder verhuringen aan doorstromers, van 30% in periode 2013-2014 naar 25% twee jaar later.
- Doorstromers zijn ook minder actief woningzoekend
- Om de doorstroming te bevorderen gebruiken een aantal gemeenten de regeling van groot naar beter. Hierbij wordt voorrang gegeven aan een ouderen bij verhuizing van een grootte woning naar een beter passende, kleinere, woning.
- Het aantal verhuringen via deze regeling is nog erg beperkt, maar nu er steeds meer gemeenten deze regeling hanteren is de verwachting dat het aantal gaat toenemen. Het aantal is nu nog te klein om doorstroomeffecten te meten.
- Een aantal gemeenten kiest juist niet voor deze regeling omdat de kleine woningen schaars zijn en de grote woningen/eengezinswoningen, die door deze regeling vrijkomen, niet.
- Er wordt weinig gebruik gemaakt van de doorschuifregeling.
- Het aanbod van de doorschuifregeling is vele malen hoger dan het gebruik, het aanbod neemt wel af.
- De voorwaarde bij de regeling, namelijk dat er geen wooncarrière mag worden gemaakt, geldt als verklaring voor het geringe gebruik. Daarnaast is het voor een woningcorporatie ook arbeidsintensief omdat dit handmatig moet worden toegepast en niet via WoningNet is te regelen.

#### **D. Binding**

- De ruimte voor regionale binding wordt gebruikt om urgent woningzoekenden te huisvesten en blijft met 12 % ruim binnen de toegestane ruimte volgens de Huisvestingswet.
- Lokale binding blijft eveneens binnen de toegestane ruimte met ongeveer 10% in plaats van de toegestane 25%
- Kanttekening bij de percentages lokale binding is dat het aantal toewijzingen lokaal buiten het WoningNet systeem, met name bij nieuwbouw, onbekend is. Regionale registratie ontbreekt.
- Lokale binding wordt in de regio Utrecht met name toegepast voor het 'beheerdersbelang' en van 'groot naar beter' en in mindere mate voor de al langer bestaande 'kleine kernenregeling'.

#### **E. Verdeelsysteem: Lotingmodule**

- Ongeveer 3% van het totale aantal verhuringen is via Loting tot stand gekomen
- In de regio zijn slechts vijf gemeenten waar loting wordt toegepast
- In de periode 2015-2016 is het aantal verhuringen via loting gehalveerd in de gemeente Utrecht
- Het gemiddelde aantal reacties bij lotingwoningen is explosief gestegen tot ruim 400.
- De gemiddelde wachttijd bij lotingwoningen ligt beduidend lager dan bij het aanbodmodel.

#### **F. Experimenten**

- De experiment regeling wordt nauwelijks toegepast.

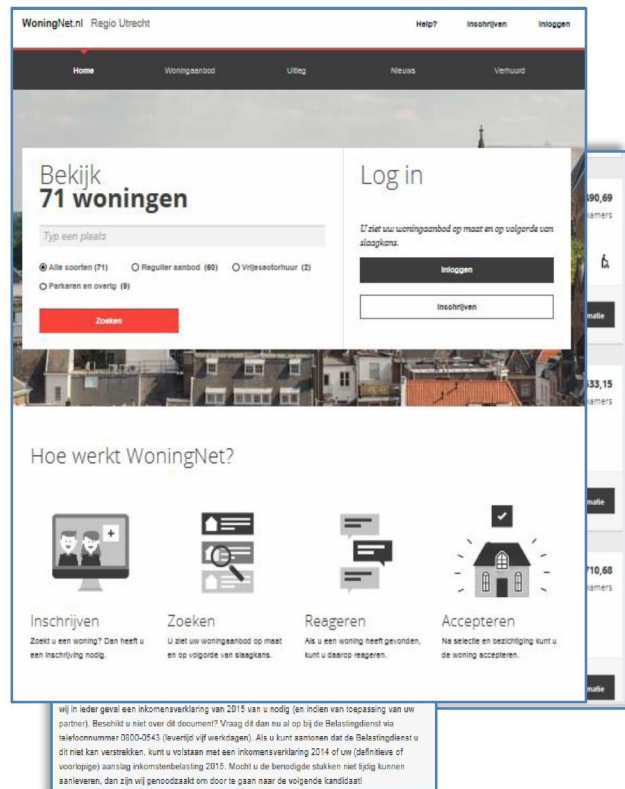
## Urgentie

- Het aantal verhuringen aan urgenten is in de afgelopen perioden vooral toe te wijzen aan de verhoogde taakstelling voor vergunninghouders.
- Absolute aantal verhuringen aan urgenten blijft hoog waardoor er relatief minder woningen worden verhuurd aan reguliere woningzoekenden, 71%.
- Aanscherping van de regels bij relatiebeëindiging zorgt voor minder verhuringen aan deze urgenten.
- Schrijnende situaties worden opgelost met de hardheidsclausule, dit zorgt echter wel voor onduidelijkheid in de beoordeling en verschillen tussen gemeenten.
- Gebruik van mantelzorgurgentie is minimaal, er is daardoor onvoldoende ervaring met de regels. Wel is het aannemelijk dat de regels zorgen voor een drempel om aanvragen in te dienen.

## Hoofdstuk 3 Kerncijfers woonruimteverdeling Utrecht

Sociale huurwoningen worden in de Regio Utrecht verdeeld door WoningNet. Opdrachtgevers van WoningNet zijn de samenwerkende woningcorporaties verenigd in de Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht (SWRU). De 'regio' ontstond in 1995 door de samenwerking van een aantal gemeenten en woningcorporaties, waarna het al in 1997 uitgroeide tot de huidige omvang van 16 gemeenten.

Sociale huurwoningen worden voornamelijk aangeboden met advertenties waarin de kenmerken en voorwaarden staan. Waarna woningzoekenden met hun inschrijving kunnen reageren. Meer informatie over de werking van het systeem vindt U op de website van [WoningNet](http://WoningNet.nl). Onlangs heeft WoningNet onderzoek verricht naar de werking van het [systeem](#). Vooral de presentatie van het aanbod heeft aandacht nodig evenals het zoeken naar geschikte woonruimte.



### 1. Inschrijvingen

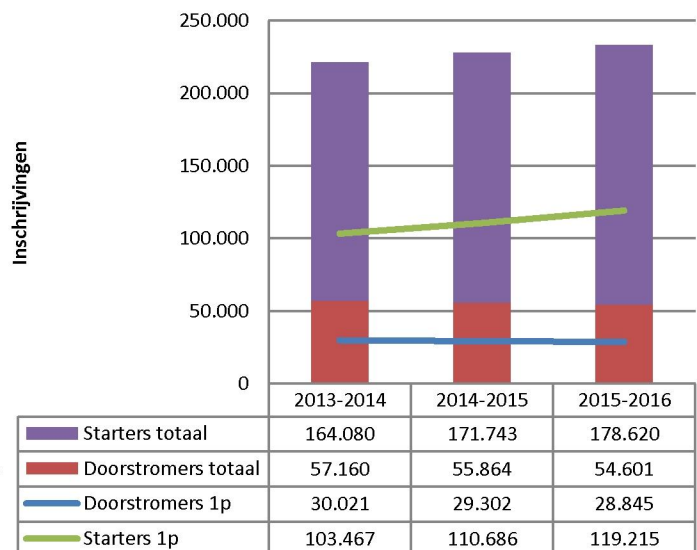
- Toename aantal inschrijvingen naar 233.221 huishoudens op 1 juli 2016
- Toename komt voor rekening van de alleenstaande 'starters'.

De wachtlijst van woningzoekenden neemt ieder jaar toe. Op 1 juli 2016 waren er 233.221 huishoudens ingeschreven. Zoals in [Figuur 1](#) met de groen lijn is aangegeven, komt de toename door de alleenstaande 'starters'. Voor alle andere huishoudens, ook de alleenstaande 'doorstromers' nemen de inschrijvingen juist af, meer informatie zie [Tabel 8](#) in de bijlage.

Het aantal inschrijvingen is vele malen groter dan het aanbod. Woningzoekenden schrijven zich toch vooral voor zekerheid in, tenslotte wordt de uiteindelijke volgorde vooral bepaald door de opgebouwde wachttijd.

De druk op de woningmarkt wordt beter zichtbaar als wordt gekeken naar de woningzoekenden die actief op zoek zijn naar een woning.

**Figuur 1: ontwikkeling wachtlijst naar doorstromers en starters (overige woningzoekenden)**



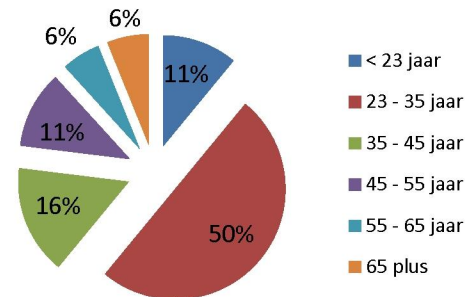


## 2. Actief woningzoekenden

- 33.959 woningzoekenden actief op zoek naar een woning in 2015-2016
- Huishoudens met een laag inkomen zijn actiever geworden
- De helft van de woningzoekenden is jonger dan 35 jaar

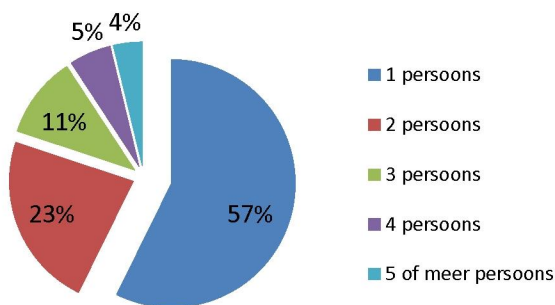
Actief betekent dat je in de periode minstens één keer hebt gereageerd. In de periode 2015-2016 zijn 33.959 huishoudens op zoek geweest naar een sociale huurwoning. Meer dan de helft van de actief woningzoekenden is jonger dan 35 jaar (61%), zie ook [Figuur 2](#).

**Figuur 2: Actief woningzoekenden naar leeftijd, periode 2015-2016**

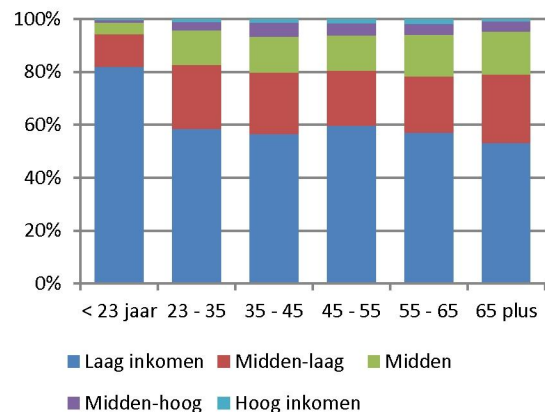


Het gaat bij de actief woningzoekenden ook vooral om eenpersoonshuishoudens (57%), [Figuur 3](#), met een laag inkomen [Figuur 4](#).

**Figuur 3: Actief woningzoekenden naar huishoudensgrootte, periode 2015-2016**



**Figuur 4: Actief woningzoekenden naar leeftijd en inkomen, periode 2015-2016**

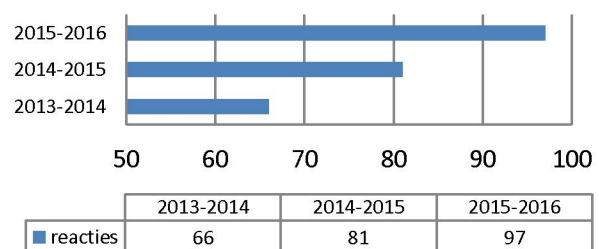


## 3. Reacties

- Het gemiddelde aantal reacties is flink gestegen. De vorig periode was deze stijging al ingezet, waarschijnlijk door direct te adverteren in plaats van het aanbod iedere twee weken te publiceren maar toch vooral doordat het aanbod is afgenomen en het aantal actief woningzoekenden hoog blijft.
- Aantal reacties verschilt per gemeente, van 49 in Oudewater tot 122 in de gemeente Utrecht.

Een woningzoekende mag maximaal twee actuele reacties hebben. Ziet de woningzoekende een beter aanbod langskomen dan mag één reactie worden ingetrokken. Dat kan niet meer wanneer de selectie plaats vindt. Als de woningzoekende op nummer één staat ontvangt hij/zij een aanbieding.

**Figuur 5: Ontwikkeling gemiddelde reactie**



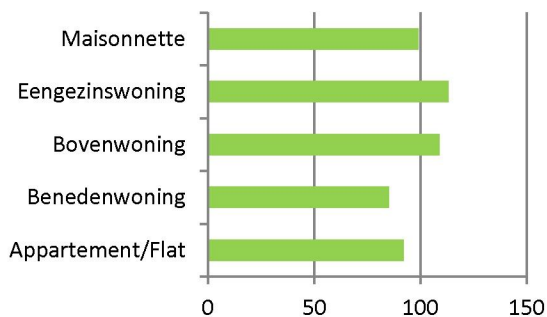
Het aanbod staat minimaal vijf dagen op de website van WoningNet en kan iedere dag worden verversd.

In 2014 is deze methode van 'dagelijks aanbieden' in gebruik genomen, hiervoor werd het aanbod periodiek aangeboden. Het gemiddelde aantal reacties is de afgelopen periode aanzienlijk gestegen. Dagelijks aanbieden

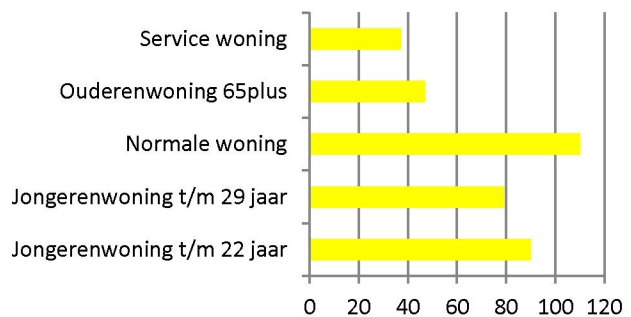
kan daarvoor een verklaring zijn omdat woningzoekenden dagelijks nieuw aanbod kunnen krijgen waarna ze een eerdere reactie kunnen wijzigen. Een andere verandering in de laatste periode(n) is dat woningzoekenden ook eenvoudig kunnen reageren via hun mobiele telefoon. Maar wat vooral hierbij speelt is de daling van het aanbod in de afgelopen perioden.

In de onderstaande figuren wordt de gemiddelde reactie per soort woonruimte en het woningtype weergegeven, ook wel het woninglabel genoemd. Meer hierover in [hoofdstuk 5: gemeentelijk woonbeleid](#). De gemiddelde reactie op een normale woning (dus zonder label) ligt met 110 ver voor op alle andere types, zie [Figuur 7](#). De gemiddelde reactie per gemeente, zie [Tabel 14](#) van de bijlage, loopt erg uiteen, van 49 in de gemeente Oudewater tot 122 in de gemeente Utrecht. De toename van de reacties is in bijna iedere gemeente merkbaar.

**Figuur 6 Gemiddelde reacties per soort woonruimte**



**Figuur 7 gemiddelde reacties per woningtype**

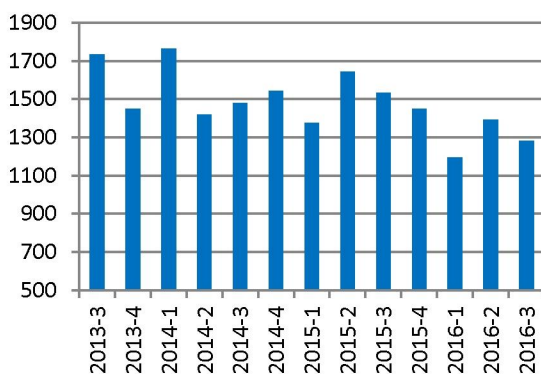


#### 4. Verhuringen en wachttijden

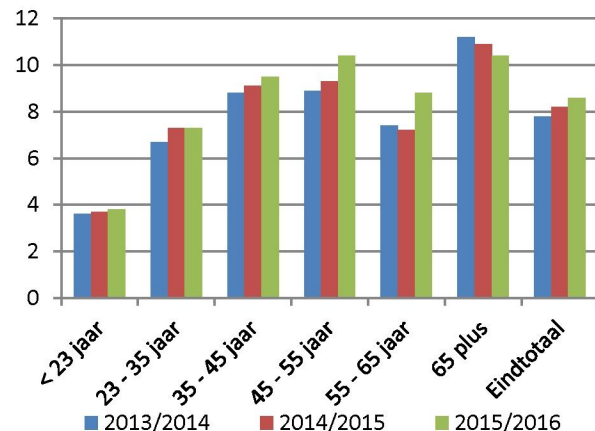
- Dalende trend van het aantal verhuringen
- Gemiddelde wachttijd neemt toe. Wachttijd voor 65 plus neemt juist af.

Er is een daling te zien van het aantal verhuringen, [Figuur 8](#). Met name vanaf 1 januari 2016 valt de daling op. De wachttijd is ook toegenomen. De gemiddelde wachttijd is inmiddels 8,6 jaar in de periode 2015-2016, [Figuur 9](#). Voor de leeftijdscategorie 65plus zijn de wachttijden juist afgenomen. Meer hierover in hoofdstuk 5 bij [Woningtype](#). De 'wachttijd' voor 65plus blijft wel hoog maar dat zegt meer over de leeftijd van de woningzoekenden. In de Regio Utrecht zijn huishoudens gewend zich vroeg in te schrijven voor een sociale huurwoning. Zie ook het grote verschil tussen de wachtlijst en de actief woningzoekenden. De zoektijd van de leeftijdscategorie 65plus is beduidend lager dan de overige woningzoekenden, zie ook [Figuur 24](#) in de bijlage.

**Figuur 8: verhuringen per kwartaal**



**Figuur 9: Ontwikkeling wachttijd naar leeftijd**



## Hoofdstuk 4 Vrije toegang en passend voorrang

### 1. Vrije toegang

#### Conclusie

- Het aandeel woningzoekenden van buiten de regio neemt toe, van 17,6% in 2013-2014 naar 18,6% in 2015-2016. De instroom van buiten de regio is met 5% gestegen ten opzichte van vorige periode, de totale inschrijvingen zijn toegenomen met 2,5%
- Het aandeel verhuringen aan woningzoekenden van buiten de regio is gestegen naar 12%. Deze stijging was al merkbaar voor 1 juli 2015, toen er nog geen sprake was van vrije vestiging.
- Gelet op de benodigde hoge wachttijd in de regio Utrecht, gaat het hier om woningzoekenden die al lang ingeschreven staan.

Voor 1 juli 2015 was inschrijving voor een woningzoekende van buiten de provincie Utrecht alleen mogelijk als er sprake was van een maatschappelijk (bijvoorbeeld student) en economische binding (werk) aan de provincie Utrecht. Vanaf 1 juli 2015 is deze regel niet meer toegestaan.

In de ontwikkeling van het woningzoekendenregister is merkbaar dat de inschrijvingen van woningzoekenden van buiten de regio toenemen. Het aantal woningzoekenden van binnen de regio neemt ook toe, maar in iets mindere mate.

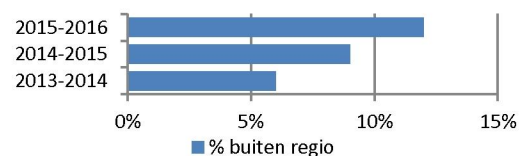
In het woningzoekendenregister wordt niet bijgehouden of er sprake is van een maatschappelijke of economische binding. Dit was al zo voor 1 juli 2015, de controle vond pas achteraf plaats. Zoals [Tabel 1](#) al laat zien is de toename van buiten de regio al ingezet voor 1 juli 2015, toen er nog wel sprake was van binding.

De verhuringen aan woningzoekenden van buiten de regio nemen al enkele jaren toe, zie [Figuur 10](#). Om kans te maken op een sociale huurwoning in de regio Utrecht is wachttijd nodig. De gemiddelde wachttijd is ruim acht jaar. Dit betekent dat de woningzoekenden van buiten de regio al jaren waren ingeschreven voor zij slaagden. Aangezien er bij de inschrijving niet werd gecontroleerd op binding is niet duidelijk of hier al sprake van was.

Tabel 1: Ontwikkeling woningzoekendenregister

	2013-2014	2014-2015	2015-2016
Buiten regio	33.096	34.707	36.575
Binnen regio	188.144	192.900	196.646
<b>Totaal</b>	<b>221.240</b>	<b>227.607</b>	<b>233.221</b>

Figuur 10: Ontwikkeling % verhuringen aan woningzoekenden van buiten de regio



## 2. Voorrang en passende huisvesting

### Conclusie

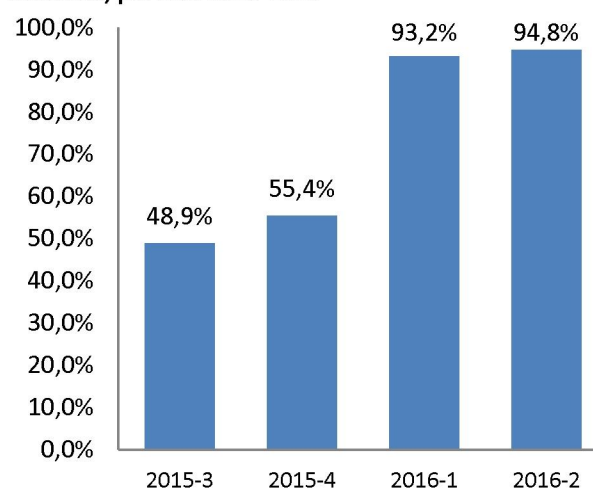
- De passende toewijzing is omhoog geschoten vanaf eerste kwartaal 2016.
- Veel huishoudens uit de primaire doelgroep met een toewijzing voor 2016 wonen te duur, het merendeel van de toewijzingen was toen niet passend.
- In 2014 en 2015 was het percentage verhuringen aan de primaire doelgroep, respectievelijk 75% en 80%, in 2016 is dit percentage gedaald naar bijna 72% maar nog wel hoger dan voor 2014, namelijk 69%.
- Als gevolg van de passendheidsnorm is de slaagkans van de secundaire doelgroep weer gestegen naar het niveau van 2013.
- Verhuringen aan hogere inkomens is minder geworden, al vanaf 2011.

Op basis van de nieuwe Huisvestingswet is de nieuwe huisvestingsverordening per 1 juli 2015 in werking getreden. Gedurende het proces van het opstellen van een nieuwe verordening werd vanuit het Rijk gewerkt aan een nieuwe Woningwet. De nieuwe Woningwet die eveneens per 1 juli 2015 van kracht is, schrijft de passendheidstoets voor aan woningcorporaties. Woningcorporaties mogen per 1 januari 2016 huishoudens die recht hebben op huurtoeslag alleen huurwoningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens (de betaalbare huurwoningen) aanbieden. De norm die daarbij gehaald moet worden is 95%. De resterende 5% ruimte kan worden gebruikt voor bijzondere situaties. Voorwaarde (van de minister aan de woningcorporaties) bij de norm is dat de slaagkans voor de primaire doelgroep op zijn minst gelijk moet blijven.

### De norm

De invloed van de passendheidsnorm is duidelijk merkbaar. Vanaf 1 januari 2016 is de norm in [Figuur 11](#) van 95% nagenoeg gehaald. Dit betekent dat bijna 95% van de primaire doelgroep een woning krijgt toegewezen met een huur tot de aftoppingsgrens (€ 587 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 629 voor drie- en meerpersoonshuishoudens). In deze gegevens ontbreken nog een aantal verhuringen die via bemiddeling tot stand komen, hierbij gaat het vooral om verhuringen aan de primaire doelgroep. In werkelijkheid ligt het percentage ruim boven de 95%. Voor een woningcorporaties zijn er ook consequenties als meer dan 5% van de primaire doelgroep boven de aftoppingsgrens wordt gehuisvest.

**Figuur 11: passende toewijzing primaire doelgroep per kwartaal, periode 2015-2016**



De norm is ingesteld om de primaire doelgroep passend te huisvesten. Passend betekent een betaalbare huurwoning. De aftoppingsgrens wordt gebruikt voor de huurtoeslag om de hoogte van de toeslag te beperken als de kwaliteit (volgens deze systematiek af te lezen aan de huurprijs) van de woning omhoog gaat<sup>2</sup>. Weliswaar kan worden geconcludeerd dat na 1 januari 2016, nagenoeg de gehele primaire doelgroep passend wordt gehuisvest. Het betekent helaas ook dat een groot deel van de toewijzingen voor 1 januari 2016 minder betaalbaar zijn voor de

<sup>2</sup> De primaire doelgroep kan vanaf de basishuur (ongeveer € 230) 100% vergoed krijgen tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 410), daarna 65% tot de aftoppingsgrens en vervolgens 0%-40% boven de aftoppingsgrens, afhankelijk van leeftijd en huishoudensamenstelling. Meer informatie over huurtoeslag onder andere bij de [woonbond](#).



doelgroep. Onderzoek naar eventuele betaalbaarheidsproblemen valt buiten het kader van deze evaluatie.

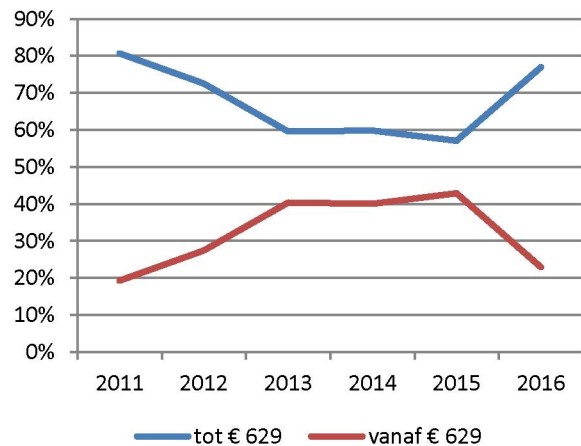
### Het aanbod

Aangezien de primaire doelgroep niet meer kan verhuizen naar een woning boven de aftoppingsgrenzen is het van belang voor de slaagkans van deze doelgroep dat ook het aanbod wijzigt.

In **Figuur 12** blijkt duidelijk dat er vanaf 1 januari 2016 aanzienlijk meer woningen worden aangeboden onder de aftoppingsgrenzen.

Het is zelfs zo dat het aanbod vooral is gegroeid onder de eerste aftoppingsgrens. Het is ook vooral deze aftoppingsgrens waarop het merendeel van de woningzoekenden, namelijk de een- en tweepersoonshuishoudens zijn aangewezen. In de bijlage **Figuur 25** met de ontwikkeling 2011-2016 per huurcategorie.

**Figuur 12: Ontwikkeling aanbod, publicaties, naar huur boven en onder de tweede aftoppingsgrens**



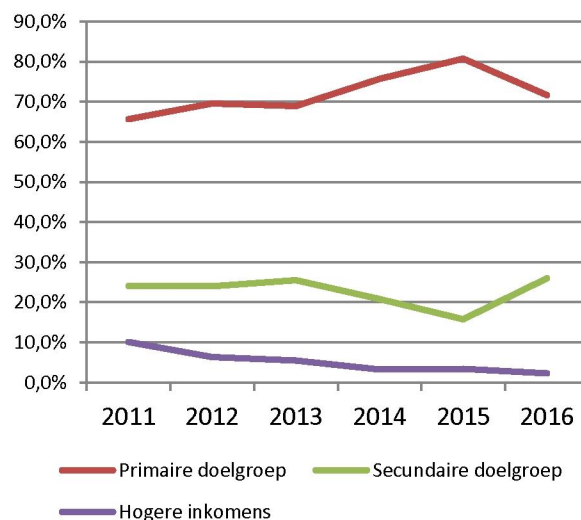
### Verhuringen aan de doelgroepen

Tot 1 januari 2016 was het voor de primaire doelgroep mogelijk om naar een woning te verhuizen boven de aftoppingsgrens. Dit zie je heel duidelijk terug in het percentage verhuringen voor 2016.

Na 2013, zie je in **Figuur 13**, een stijging van het aantal verhuringen aan de primaire doelgroep. Was het aandeel in 2013 nog 69%, in 2014 stijgt het aandeel naar 75% en in 2015 zelfs naar 80%.

Vanaf 1 januari 2016 kan de primaire doelgroep alleen nog reageren op huurwoningen tot de aftoppingsgrens. Het aandeel verhuringen aan de primaire doelgroep is sindsdien gedaald naar 72% is (gegevens tot en met het derde kwartaal). Dit aandeel is daarmee nog wel hoger dan in 2013 en daarvoor.

**Figuur 13: verhuringen aan de doelgroepen per kalenderjaar**



Het hoge aandeel verhuringen aan de primaire doelgroep in 2015, is voor een deel te verklaren door een wijziging van de huur-inkomentabel per 1-1-2015, waardoor de primaire doelgroep (in een groot aantal gemeenten) voorrang kreeg bij het aanbod onder de aftoppingsgrens. Het hogere aandeel in 2014 wordt hiermee niet verklaard.

De kansen voor de secundaire doelgroep zijn vanaf 1 januari 2016 weer gestegen naar het niveau voor 2014. In de tabel komt duidelijk naar voren dat de sociale huurwoningen aan de doelgroepen worden verhuurd en nagenoeg niet meer aan hogere middeninkomens. Van 10% in 2011 naar 2,3% in 2016.

## Hoofdstuk 5 Gemeentelijk woonbeleid

### Conclusies

- De instrumenten in de gereedschapskist worden door de gemeenten divers ingezet waardoor de 16 huisvestingsverordeningen in de regio niet eenduidig zijn.
- De diversiteit aan toepassingen geeft aan dat er behoefte is aan specifieke oplossingen voor lokale problemen.

Naast de regionale (generieke) regels heeft een gemeente met de gereedschapskist de mogelijkheid voor expliciete regels voor maatwerk van het gemeentelijk woonbeleid. De gereedschapskist geeft richting aan het maatwerk door het geven van een beperkt aantal opties.

In de gereedschapskist zit:

**A. Bezettingsnorm.**

Voorrang geven aan de omvang van het huishouden ten opzichte van de grootte van de woning. Een gemeente heeft de keuze uit twee opties voor een passende huisvesting en efficiënt gebruik van de schaarse woonruimte.

**B. Woningtype**

Woningen met zorgvoorzieningen, nultredenwoningen, woningen voor minder validen en jongerenwoningen kunnen met voorrang worden toegewezen aan een specifieke doelgroep

**C. Doorstroming**

Burgemeester en wethouders kunnen een voorrangsregeling opstellen voor doorstromers. Daarnaast kunnen burgemeester en wethouders de doorschuifregeling toepassen, waarbij huurders met voorrang kunnen doorschuiven naar een andere woning binnen hetzelfde complex.

**D. Lokale binding**

De bindingsregel kan van toepassing worden verklaard voor een deel van de gemeente, waarbij lokaal woningzoekenden voorrang krijgen. Dit was voorheen de kleine kernenregeling. De nieuwe regeling is niet meer beperkt tot de kleine kernen.

**E. Verdeelsysteem**

Burgemeester en wethouders kunnen bijzondere regels instellen voor de verdeelsystematiek.

**F. Experimenten**

Burgemeester en wethouders kunnen een experimentregeling instellen, een experiment is daarbij wel tijdelijk en heeft een duidelijk doel.

**A. Bezettingsnorm**

### Conclusie:

- Woningen worden meer passend verhuurd, de verhuringen van vier of meer kamerwoningen aan alleenstaanden zijn gedaald.
- De kansen van alleenstaanden zijn daardoor gedaald en de kansen van drie-of-meerpersoonshuishoudens gestegen
- Door verschillen tussen lokale gemeentelijke woningmarkten is geen conclusie te trekken over verschil in effectiviteit van de verschillende opties van de bezettingsnorm.

Via de bezettingsnorm willen we voorkomen dat kleine huishoudens in grote woningen terechtkomen. Hiermee verbeteren we het gebruik van de woningvoorraad en creëren we meer kansen voor gezinnen. De gemeenten kunnen kiezen uit twee verschillende bezettingsnormen ( Optie 1 en Optie 2).

Optie 1 kent weinig regels ([Figuur 26](#)) en regelt alleen voorrang voor meerpersoonshuishoudens bij aanbod van woonruimte met vier kamers of meer. Met Optie 2 ([Figuur 27](#)) wordt veel gedetailleerder gestuurd op de relatie

tussen kamers en huishoudenomvang en worden ook de oppervlakte van de woning en het woningtype meegenomen.

De meerderheid van de gemeenten gebruikt optie 1, optie 2 wordt alleen gebruikt door de gemeente Utrecht. Omdat het aantal toewijzingen in Utrecht een groot deel uitmaakt van het totaal aantal toewijzingen in de regio Utrecht wordt optie 2 toch vaak toegepast. Zo werden in 2015-2016 bij 1212 verhuringen aan eenpersoonshuishoudens optie 2 toegepast en optie 1 bij 1720 verhuringen aan eenpersoonshuishoudens.

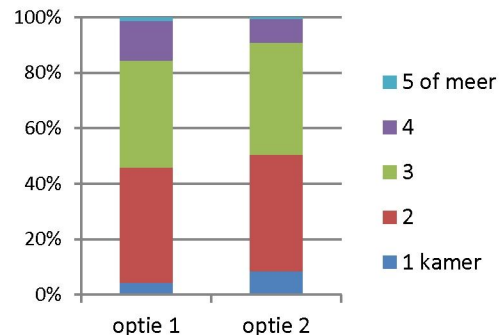
Kenmerk van Optie 1 is de voorrang van meerpersoonshuishoudens bij het aanbod van woningen met 4 of meer kamers.

Bij optie 2 is er geen voorrang voor meerpersoonshuishoudens bij de kleinere vierkamer appartementen, wel bij de eengezinswoningen met meer dan vierkamers en groter dan 60m<sup>2</sup>. In **Figuur 14** is te zien dan eenpersoonshuishoudens vooral naar woonruimte verhuizen met drie of minder kamers. Bij optie 2 is dit percentage hoger dan bij optie 1 maar aanbod en woonmilieu in de gemeente Utrecht is beduidend anders dan in de rest woningmarktregio.

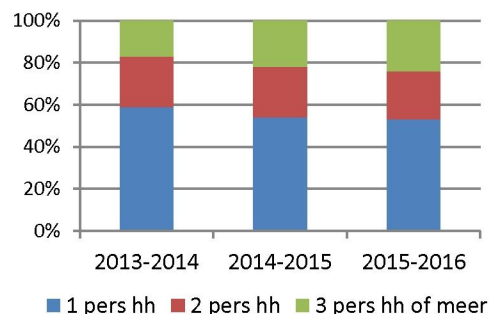
Het aandeel verhuringen van 4 kamerwoningen aan alleenstaanden is de afgelopen perioden afgenomen, van 31,2% in periode 2013-2014 naar 20,5% in de periode 2015-2016, zie ook Tabel 20 in de bijlage.

De kansen voor alleenstaanden zijn gedaald. Het aandeel verhuringen aan alleenstaanden is namelijk gedaald van 59% in de periode 2013-2014 naar 52,6% in de periode 2015-2016, terwijl het aandeel alleenstaande woningzoekenden die actief op zoek zijn naar een woning in deze periode is gestegen van 54% naar 57%. Het aandeel verhuringen aan huishoudens van drie of meer personen is in deze periode gestegen van 17% naar 24%.

**Figuur 14: verhuringen eenpersoonshuishoudens naar kamers, periode 2015-2016**



**Figuur 15: ontwikkeling verhuringen naar grootte van het huishouden**



## B. Woningtype

### Conclusie:

- De verhoging van de leeftijdsgrens voor ouderenwoningen van 55 naar 65 jaar zorgt voor meer verhuringen aan woningzoekenden van 65 jaar en ouder (65 plus)
- 65 plussers hebben in vergelijking met andere woningzoekenden een zeer hoge slaagkans.
- Er zijn beduidend minder verhuringen aan de categorie 55-65, echter de verhuringen aan de categorie 55-65 zijn nu meer in verhouding tot het percentage actief woningzoekenden in deze categorie.
- 65 plus woningen worden ook verhuurd aan jongeren.
- Nagenoeg alle jongerenwoningen worden toegewezen aan jongeren

### Woninglabel woonruimte 65 plus

Tot 1 juli 2015 gold er voor seniorenwoningen een leeftijdsgrens van 55 jaar. In de huidige verordening is deze grens verhoogd naar 65 jaar. We spreken sindsdien dan ook van het label 65-pluswoning. Bijna 14% van de vrijkomende huurwoningen in de periode 2015/2016 werd met dit label aangeboden. Woningzoekenden van 65 jaar en ouder (65-plus) hebben voorrang op deze woningen, maar indien er geen 65-plussers reageren gaat de woningen naar woningzoekenden die jonger zijn.

Het verhogen van de leeftijdsgrens heeft tot gevolg dat de verhuringen aan 65plussers zijn toegenomen maar nog duidelijker is dat er minder woningen gaan naar de leeftijdscategorie 55-65, zie [Figuur 16](#). De daling voor deze leeftijdscategorie komt door het feit dat 55-65jarigen nu concurreren met een grote groep jongere woningzoekenden.

Het aandeel 23-35 jarigen in woningen die met voorrang aan 65-plussers worden aangeboden, is sterk gestegen. Dit betekent dat de doelgroep voor deze woning, 65plus, geen belangstelling heeft.

Overigens kan een 65plus woning nogmaals met voorrang worden aangeboden als de juiste doelgroep nog niet heeft gereageerd.

De verhuringen aan 55-65 jarigen is over het algemeen afgenomen (ook bij woningen zonder label). De verhuringen aan deze categorie zijn omlaag gegaan van 9% in de vorige periode naar 6% in de periode 2015-2016. Dit percentage van 6% is wel gelijk aan het aandeel van de categorie 55-65 bij de actiefwoningzoekenden, zie ook [Figuur 2](#).

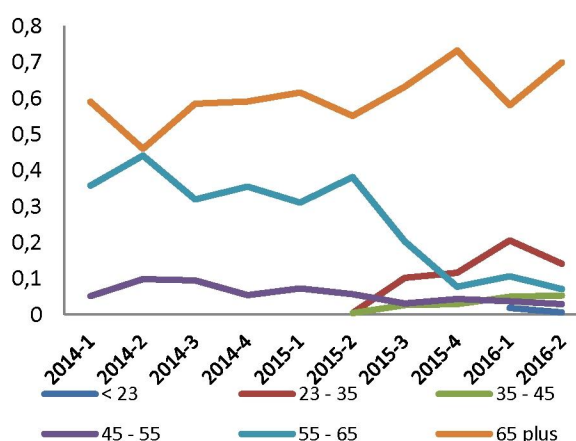
Hoewel het aandeel van het totale aantal actief woningzoekenden in de leeftijdscategorie 55-65 en de 65-plussers ongeveer gelijk is (6%), gaan er relatief veel meer woningen naar 65-plussers (zie [Tabel 2](#)) De positie van 65-plussers op de woningmarkt lijkt daarmee verbeterd ten koste van die van 55-65-jarigen.

### Woninglabel jongerenwoningen

Het aanbod specifiek met een jongerenlabel is klein. Duidelijk is te zien dat jongerenwoningen worden toegewezen aan jongeren, de schaarste voorkomt toewijzing aan woningzoekenden in een andere leeftijdscategorie. Het gebruik van het jongerenlabel is niet groot, hoewel het wel in de afgelopen periode aanzienlijk is toegenomen ten opzichte van de periode daarvoor.

In is af te lezen dat de categorie tot 23 jaar nagenoeg geen kans heeft bij de jongerenwoning tot en met 29 jaar. In de periode 2015-2016 vonden 195 verhuringen plaats aan jongeren tot 23 jaar. 34% daarvan met voorrang via een jongerenlabel, vooral via het label tot en met 22 jaar.

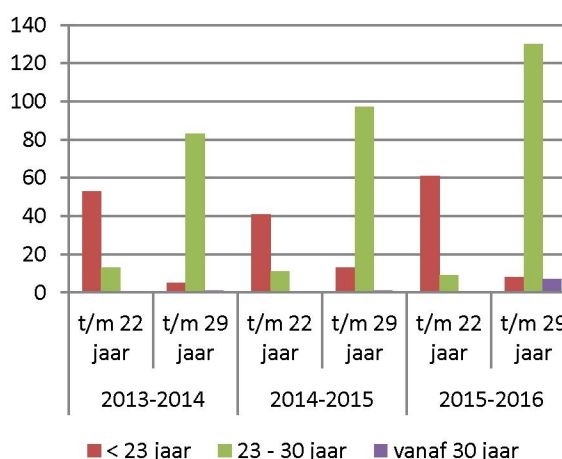
**Figuur 16: % verhuringen met woningtype voorrang 65 plus naar leeftijdscategorie, per kwartaal**



**Tabel 2: ontwikkeling verhuringen naar leeftijd**

leeftijd	2013-2014	2014-2015	2015-2016
< 23 jaar	4%	4%	4%
23 - 35 jaar	48%	44%	44%
35 - 45 jaar	17%	17%	20%
45 - 55 jaar	11%	13%	12%
55 - 65 jaar	8%	9%	6%
65 plus	11%	12%	14%
Totaal	6365	6029	5496

**Figuur 17: Ontwikkeling verhuringen jongerenwoningen naar leeftijd**





## C. Doorstroming

### Conclusies:

- Minder verhuringen aan doorstromers, van 30% in periode 2013-2014 naar 25% twee jaar later.
- Doorstromers zijn ook minder actief woningzoekend

Het aantal verhuringen aan doorstromers neemt de laatste jaren af, van 30% in de periode 2013-2014 naar 25% in de periode 2015-2016.

Jarenlang is dit percentage ongeveer 35% geweest, maar in 2011 is er een omslagpunt geweest naar een daling van het percentage. Een verklaring hiervoor kan gevonden worden in de daling van het aantal actief woningzoekenden onder doorstromers, van 27% in de periode 2013-2014 naar 24% in de periode 2015-2016 en in de daling van het aantal ingeschreven doorstromers.

De inkomenseisen die aan het huren van een woning in de sociale huursector worden geëist zijn steeds strenger geworden. In 2011 de invoering van de 90% regeling en per 1 januari 2016 de passendheidstoets.

Mede hierdoor zijn doorstromers minder geneigd om te verhuizen. Vaak betekent een verhuizing ook een hogere huur. Bij het nieuwe aanbod wordt de huurprijs geïndexeerd waardoor huren flink kunnen stijgen.

### *Van groot naar beter*

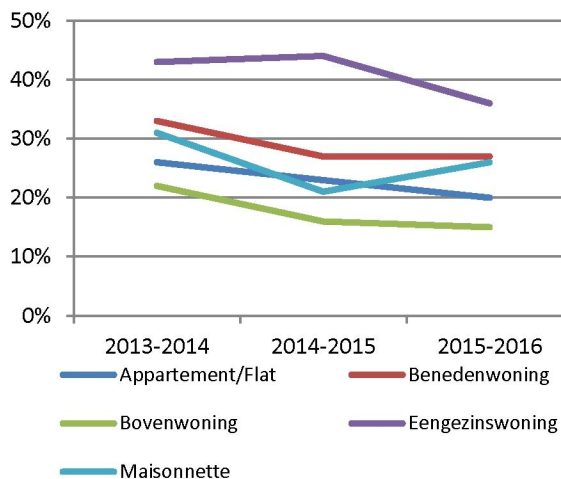
### Conclusies:

- Om de doorstroming te bevorderen gebruiken een aantal gemeenten de regeling van groot naar beter. Hierbij wordt voorrang gegeven aan een ouderen bij verhuizing van een grootte woning naar een beter passende, kleinere, woning.
- Doel van deze regeling is het vrijmaken van grotere woningen (waardoor er meer kans is op een lange verhuisketen of om (nieuwe) gezinnen te huisvesten)
- Het aantal verhuringen via deze regeling is nog erg beperkt, maar nu er steeds meer gemeenten deze regeling hanteren is de verwachting dat het aantal gaat toenemen. Het aantal is nu nog te klein om doorstroomeffecten te meten.
- Een aantal gemeenten kiest juist niet voor deze regeling omdat de kleine woningen schaars zijn en de grote woningen/eengezinswoningen, die door deze regeling vrijkomen, niet.

De regeling van groot naar beter houdt in dat senioren voorrang krijgen als zij vanuit een grote (eengezins)woning willen verhuizen naar een kleinere, beter passende woning. In sommige gemeenten gaat dit gepaard met een kortingsregeling voor de nieuwe huur.

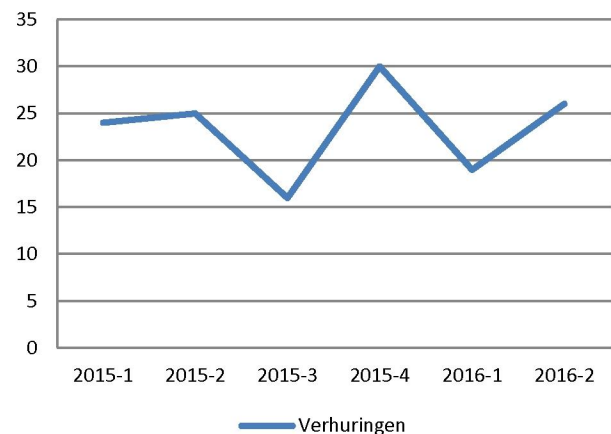
Zoals in [Figuur 19](#) is te zien ligt het aantal verhuringen, waarbij gebruik is gemaakt van deze regeling, op ongeveer 20 tot 25 per kwartaal. De eengezinswoningen en grote appartementen die hierdoor vrij zijn gekomen, konden weer worden verhuurd aan gezinnen. Een groot aantal gemeenten hanteert deze regeling of gaat dit binnenkort doen. Het aantal verhuringen via deze regeling is nu nog erg beperkt.

**Figuur 18: ontwikkeling % verhuringen aan doorstromers per woningsoort**



Door het kleine aantal verhuringen valt dan ook nog niets te zeggen over doorstroomeffecten. Kanttekening is dat vrijgekomen woningen de afgelopen jaren regelmatig werden verkocht of verhuurd in de vrije sector, waardoor in die gevallen geen sprake was van doorstroming in de sociale huursector. Daarnaast is in sommige gemeenten een groter tekort aan kleine woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens dan aan eengezinswoningen. Reden voor een aantal gemeenten om juist geen gebruik te maken van deze regeling.

**Figuur 19: verhuringen met doorstroom regeling van groot naar beter, per kwartaal**



### Doorschuiifregeling

#### Conclusies:

- Er wordt weinig gebruik gemaakt van de doorschuiifregeling.
- Het aanbod van de doorschuiifregeling is vele malen hoger dan het gebruik, het aanbod neemt wel af.
- De voorwaarde bij de regeling, namelijk dat er geen wooncarrière mag worden gemaakt, geldt als verklaring voor het geringe gebruik. Daarnaast is het voor een woningcorporatie ook arbeidsintensief omdat dit handmatig moet worden toegepast en niet via WoningNet is te regelen.

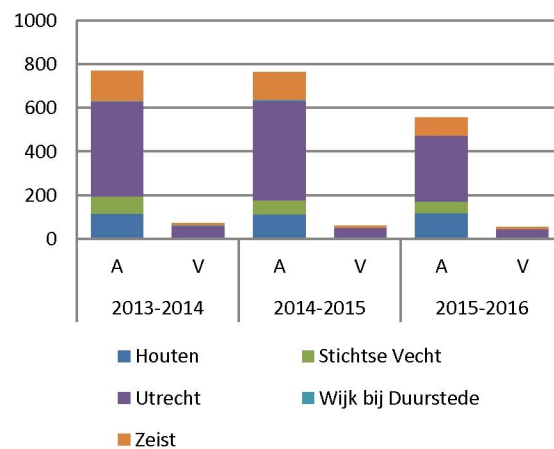
De doorschuiifregeling wordt in vijf gemeenten al een aantal jaar toegepast om doorstroming binnen een complex mogelijk te maken. Voorwaarde voor het gebruik van de regeling is dat er bij verhuizing geen sprake is van wooncarrière zodat de voorrang niet in het nadeel is van de overige woningzoekenden.

De woningcorporaties spreken met gemeenten af welke complexen in aanmerking komen voor deze regeling.

Het aanbod voor de doorschuiifregeling is in de laatste periode drastisch afgenomen. De uiteindelijke verhuringen ook, alleen in mindere mate. Op het totale aantal verhuringen is de doorschuiifregeling slechts 1% van de verhuringen.

Zoals gezegd kan met de doorschuiifregeling geen wooncarrière worden gemaakt. Bij de doorschuiifregeling gaat het om een kans voor de betreffende inwoners van een complex zonder nadelige gevolgen voor de overige woningzoekenden, het aanbod dat uiteindelijk wel vrij komt moet vergelijkbaar zijn .

**Figuur 20: ontwikkeling doorschuiifregeling aanbod (A) en verhuringen (V) met de doorschuiifregeling**



Met de nieuwe huisvestingsverordening is opnieuw goed gekeken naar de regelingen. In het verleden werd de regeling toegepast waarbij er toch sprake was van wooncarrière. Nu wordt hier beter opgelet. Een verhuizing is

echter ook kostbaar. Waarschijnlijk weegt het nu kleine voordeel van, bijvoorbeeld, een andere ligging van de woning niet op tegen de kosten die hiervoor moeten worden gemaakt van opnieuw een verhuizing.

#### D. Binding

##### Conclusie

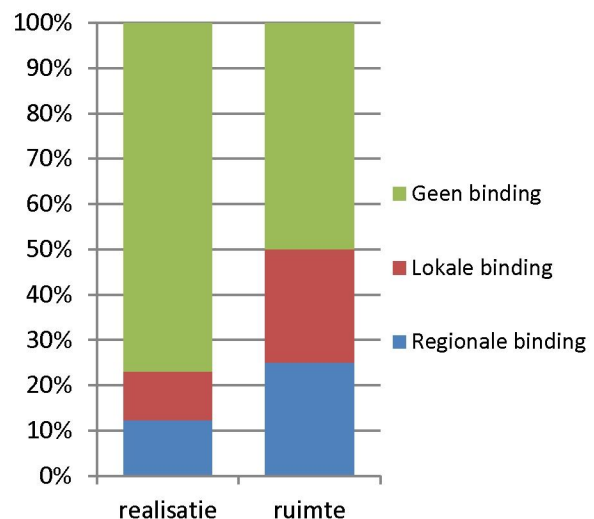
- De ruimte voor regionale binding wordt gebruikt om urgent woningzoekenden te huisvesten en blijft met 12 % ruim binnen de toegestane ruimte.
- Lokale binding blijft eveneens binnen de toegestane ruimte met ongeveer 10% in plaats van de toegestane 25%.
- Kanttekening bij de percentages lokale binding is dat het aantal toewijzingen lokaal buiten het WoningNet systeem, met name bij nieuwbouw, onbekend is. Regionale registratie ontbreekt.
- Lokale binding wordt in de regio Utrecht met name toegepast voor het 'beheerdersbelang' en van 'groot naar beter' en in mindere mate voor de al langer bestaande 'kleine kernenregeling'.

De Huisvestingswet kent als uitgangspunt vrije vestiging. Als er echter sprake is van een bijzondere schaarste kan er gebruik worden gemaakt van een regionale of lokale binding. In totaal is de ruimte van binding 50% van de verhuringen. Van deze 50% mag maximaal de helft, dus 25% van het totaal, gebruikt worden voor lokale binding.

In regio Utrecht wordt regionale binding gebruikt voor de verhuringen aan urgenten. Niet iedere urgent woningzoekende heeft binding, bijvoorbeeld vergunninghouders, maar ongeveer 12% wel. Meer over urgenten in [Hoofdstuk 6](#).

**Figuur 21** laat het gebruik zien voor de regionale binding en de lokale binding. De lokale binding komt uit op 10,6%. Zowel de regionale als lokale binding blijven daarmee ruim binnen de toegestane ruimte. Voor lokale binding geldt wel een voorbehoud aangezien met name de toewijzingen voor nieuwbouw, met een lokale regeling, (nog) niet zichtbaar zijn in het WoningNet systeem.

**Figuur 21: Realisatie en ruimte volgens Huisvestingswet bij voorrang binding, periode 2015-2016**

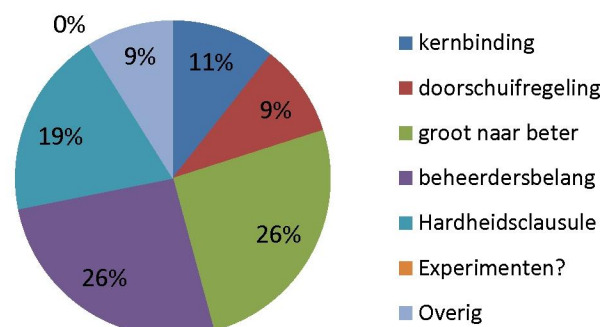


##### Lokale binding

Bij lokale binding hoeft het niet meer te gaan om binding aan de gemeente maar kan het ook gaan om binding aan een complex, wijk of kern.

In **Figuur 22** de verdeling van lokale binding over verschillende regelingen. In totaal gaat het in de periode 2015-2016 om 583 verhuringen waarbij lokaal voorrang werd gegeven. Dit is 10,6 procent van de in totaal 5.496 verhuringen. In werkelijkheid ligt het percentage waarschijnlijk hoger. De toewijzingen van nieuwbouwwoningen met een lokale binding zijn namelijk nog niet opgenomen, evenals de experimenten, gegevens hierover ontbreken.

**Figuur 22: verhuringen voorrang lokale binding, 2015-2016**



Voorrang voor woningzoekenden met een binding wordt in de regio Utrecht al geruime tijd toegepast met de 'kleine kernenregeling'. Lokaal voorrang wordt hier vaak mee geassocieerd maar uiteindelijk blijkt maar 11% van de lokale toewijzingen voort te komen uit deze regeling. Van lokale binding is eerder sprake bij het Beheerdersbelang (vaak te maken met bemiddeling bij overlast), de 'doorstroomregeling' van 'groot naar beter' of de 'hardheidsclausule' (uitzonderingen op de urgentieregeling).

Lokale binding is hier wel gebaseerd op de verhuringen en niet op het aanbod. Met andere woorden, vaak wordt een woning aangeboden met een lokale voorrang maar uiteindelijk wordt hier door de lokale woningzoekenden geen gebruik van gemaakt. Voorbeeld hiervan is weergegeven in tabel 3 over de kleine kernenregeling.

**tabel 3: Aanbod (A) kleine kernenregeling en verhuringen (V) woningzoekenden met binding**

periode	A	V	%
2013-2014	132	69	52%
2014-2015	133	69	52%
2015-2016	127	62	49%

Nog niet de helft van het aanbod met een kleine kernenregeling leidt uiteindelijk tot verhuring via deze regeling. Aangezien er sprake is van een voorrangstelsel betekent dit dat de woning beschikbaar komt voor de daarna volgende kandidaat zonder binding. Het leidt dus niet tot vertraging in de verhuur. Dat er maar beperkt gebruik wordt gemaakt van de kleine kernenregeling kan er wel toe leiden dat een woningzoekende met kernbinding al binnen twee maanden kan slagen voor een woning. Dit staat in geen verhouding met de hoge gemiddelde wachttijd in de regio.

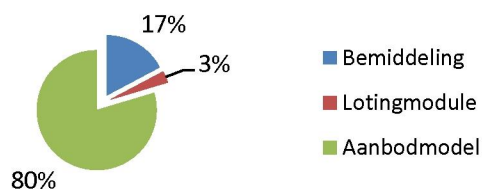
## E. Verdeelsysteem

### Conclusie:

- Ongeveer 3% van het totale aantal verhuringen is via Loting tot stand gekomen
- In de regio zijn slechts vijf gemeenten waar loting wordt toegepast
- In de periode 2015-2016 is het aantal verhuringen via loting gehalveerd in de gemeente Utrecht
- Het gemiddelde aantal reacties bij lotingwoningen is explosief gestegen tot ruim 400.
- De gemiddelde wachttijd bij lotingwoningen ligt beduidend lager dan bij het aanbodmodel.

### Lotingmodule

Als alternatief naast het aanbodsysteem wordt Loting niet veel gebruikt. Bij de aanpassing van de regels is het voor gemeenten wel mogelijk om het systeem meer in te zetten (tot 20% van het aanbod). Geen enkele gemeente gebruikt de volledige ruimte. Het gebruik is zelfs afgenomen ten opzichte van de vorige periode.



Loting is met name in de gemeente Utrecht afgenomen. Reden voor de daling is dat veel van deze woningen zijn gebruikt voor de huisvesting van statushouders. Het gemiddelde aantal reacties is bij loting gestegen naar 400 per loting. De inschrijfduur (wachttijd) van de uiteindelijke kandidaat is wel lager dan gemiddeld, evenals de leeftijd.

**Tabel 4: verhuringen via loting**

Gemeente	2014-2015	2015-2016
Houten	0	2
Nieuwegein	105	47
Utrecht	201	97
Utrechtse Heuvelrug	3	3
Zeist	28	23
<b>Eindtotaal</b>	<b>337</b>	<b>172</b>



### **Beïnddeling**

Soms is het noodzakelijk om woningen rechtstreeks te beïnddelen voor maatwerk. Hier valt te denken aan WMO aangepaste woningen, fokus woningen voor mensen met een medische indicatie die een specifieke woonvraag hebben waarbij urgentie geen oplossing is. Het merendeel van de verhuringen met beïnddeling heeft te maken met een urgentie, meer hierover in [Hoofdstuk 6](#).

### **Beheerdersbelang**

Er is een toename te zien aan het aantal verhuringen via beheerdersbelang. Het beheerdersbelang werd ook voor 1 juli 2015 toegepast, maar is nu geformaliseerd in de huisvestingsverordening en er zijn duidelijke richtlijnen bij aangegeven.

**Tabel 5: ontwikkeling verhuringen via beïnddeling**

Periode	totaal1)
2013-2014	517
2014-2015	519
2015-2016	491

1) Exclusief vergunninghouders

**Tabel 6: Ontwikkeling verhuringen via beïnddeling beheerdersbelang**

Periode	Beheerdersbelang
2013-2014	90
2014-2015	60
2015-2016	113

## **F. Experimenten**

De experiment regeling wordt nauwelijks toegepast. Gemeente Vianen en de gemeente IJsselstein hebben een regeling waarbij jongeren hun inschrijftijd behouden bij het huren van een kleine woning. Er is echter weinig doorstroming in deze woningen waardoor er weinig gebruik van wordt gemaakt. De regeling gold niet voor de zittende huurders. Deze huishoudens moeten eerst weer wachttijd opbouwen voordat hij/zij kan verhuizen. De jongere behoudt zijn inschrijftijd, maar moet zich wel opnieuw inschrijven bij WoningNet. Hier zijn tevens kosten aan verbonden.

## Hoofdstuk 6 Urgentie

### Conclusie:

- Het aantal verhuringen aan urgenten is in de afgelopen perioden vooral toe te wijzen aan de verhoogde taakstelling voor vergunninghouders.
- Absolute aantal verhuringen aan urgenten blijft hoog waardoor er relatief minder woningen worden verhuurd aan reguliere woningzoekenden, 71%.
- Aanscherping van de regels bij relatiebeëindiging zorgt voor minder verhuringen aan deze urgenten.
- Schrijnende situaties worden opgelost met de hardheidsclausule, dit zorgt echter wel voor onduidelijkheid in de beoordeling en verschillen tussen gemeenten.
- Gebruik van mantelzorgurgentie is minimaal, er is daardoor onvoldoende ervaring met de regels. Wel is het aannemelijk dat de regels zorgen voor een drempel om aanvragen in te dienen.
- Groot verschil in kosten voor de urgent woningzoekenden per gemeente.

### Mantelzorg en Aanscherping van de regels

Vanaf 1 juli 2015 is een aantal urgentiecategorieën toegevoegd. Veelal ging het om toewijzingen die al plaatsvonden, maar nog niet waren opgenomen als 'urgentie'. Voorbeelden hiervan zijn de urgentie voor 'gedupeerden aanbodsysteem' en de urgentie voor 'vergunninghouders'. De enige nieuwe urgentie-indicatie is 'mantelzorg'. Wel is bij meerdere urgenties een aantal criteria gewijzigd. De meest in het oog springende is de wijziging bij 'relatiebeëindiging' waarbij een urgentie alleen wordt afgegeven als geen enkele ouder de beschikking heeft over huisvesting, hiervoor was dit alleen de ouder met de voogdij over de kinderen.

### Voorrang of bemiddeling

Een urgent woningzoekende moet zelf zoeken naar geschikte woonruimte, voor een beperkt aantal urgenties wordt bemiddeld. In het aanbodsysteem krijgt een urgent voorrang op reguliere woningzoekenden. De voorrang van een urgent is beperkt. Beperkt in tijd, de zoekperiode is een half jaar. Een zoekprofiel beperkt de keuze, standaard is het zoekprofiel een flatwoning vanaf de eerste verdieping. En de urgent kan woonruimte niet eenvoudig weigeren, anders vervalt de urgentie. Daarnaast gelden de eisen voor passendheid.

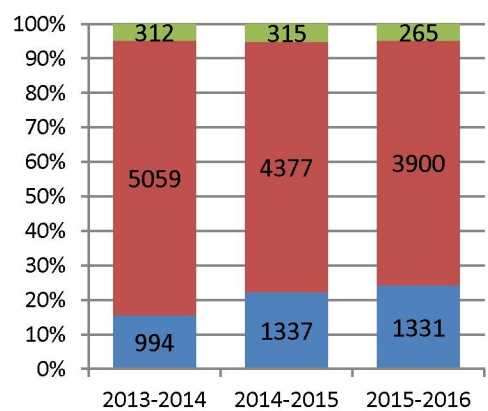
Bemiddeling voor urgenten wordt vooral toegepast bij vergunninghouders, als er speciale woonruimte nodig is of als een woningzoekende moeizaam woonruimte vindt via het aanbodsysteem.

### 1. Verdeling van het aanbod

#### - 24% naar urgenten

In 2015-2016 is 24% van het aanbod verhuurd aan urgenten. In totaal komt dit neer op 1331 verhuringen. Dit totaal is nagenoeg gelijk aan de vorige periode, maar beduidend meer dan in de periode 2013-2014. Het verschil komt nagenoeg in zijn geheel door de huisvesting van vergunninghouders. Het gaat hier om de uitvoering van een taakstelling die is opgelegd door de rijksoverheid en een direct gevolg van de verhoogde asiel-instroom. Weliswaar neemt de asiel-instroom af maar door de vertraging in de huisvesting en gezinshereniging, zal het aantal verhuringen aan deze categorie de komende jaren hoog blijven.

Figuur 23: ontwikkeling verhuringen naar urgent, regulier en overige woningzoekenden



■ urgent ■ regulier woningzoekenden ■ overig

- **71% naar 'reguliere' woningzoekenden**

71% van de verhuringen gaat naar de reguliere woningzoekenden, oftewel de woningzoekenden die voor een woning slagen via het aanbod- dan wel lotingsmodel. Kanttekening hierbij is dat er onder deze reguliere woningzoekenden wel veel verschillende voorrangscategorieën zijn. Bijvoorbeeld voorrang bij een passende woning naar inkomen of huishoudensgrootte, huishoudens die in aanmerking komen voor 'kleine kernenregeling' of de 'doorschuifregeling'.

- **5% naar 'overig'**

De 5% 'overig' in [Figuur 23](#) bestaat uit 'beheerdersbelang/laatste kansbeleid' met name tegen overlast; 'wisselwoningen' voor tijdelijke huisvesting in verband met herstructurering en 'woningruil', waarbij huishoudens hun eigen verdeelsysteem regelen door van woonruimte te ruilen met één of meerdere huishoudens.

## 2. Urgentie naar indicatie

In [Tabel 7](#) een uitsplitsing van alle urgentie categorieën over de drie perioden. In totaal zijn er zeven indicaties voor een urgentie. Daarnaast heeft een gemeente de mogelijkheid de hardheidsclausule toe te passen als de regels ongewenst hard zijn voor de specifieke situatie waarin een woningzoekende verkeert.

**Tabel 7: Ontwikkeling verhuringen aan urgenten naar indicatie urgent**

indicatie urgentie	2013-2014	2014-2015	2015-2016
Sociaal: Dakloos <sup>3</sup>	10	7	3
Sociaal: Relatiebeëindiging	190	221	169
Sociaal: Financieel	32	41	26
Medisch	216	187	179
Mantelzorg: Ontvanger	0	0	3
Mantelzorg: Verzorger	0	2	11
Volkshuisvestelijk	101	142	94
Maatschappelijk: uitstroom MO	46	58	95
Maatschappelijk: omklapcontract MO		15	60
Maatschappelijk: huishoudelijk geweld	35	48	45
Vergunninghouders	121	373	457
Gedupeerden aanbodsysteem	17	19	22
Hardheidsclausule/overig	67	105	112
Eenmalige aanbidding <sup>4</sup>	159	119	55
<b>Eindtotaal</b>	<b>994</b>	<b>1337</b>	<b>1331</b>

In 'opkomst' is de categorie 'maatschappelijk'. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een toename van de uitstroom maatschappelijke opvang (MO). Naar verwachting zal dit de komende jaren hoog blijven.<sup>5</sup> Echter de toename is deels ook administratief. Voor de periode 2015-2016 werd de categorie 'eenmalige aanbidding' ook gebruikt voor de uitstroom van de maatschappelijke opvang. De categorie 'maatschappelijk: omklapcontract' heeft ook betrekking op de uitstroom maatschappelijke opvang. Het gaat dan om cliënten die twee jaar lang

<sup>3</sup> Degenen die buiten eigen schuld of toedoen hun woonruimte moeten verlaten, bijvoorbeeld brand.

<sup>4</sup> Dit is een restcategorie die het afgelopen jaar voor een deel is opgeschoond bijvoorbeeld naar de categorie uitstroom MO. Hieronder vallen ook de urgenten die er niet slagen via het aanbodmodel. In de laatste periode ging het slechts om 6 verhuringen. De oorspronkelijke indicatie is niet meer duidelijk.

<sup>5</sup> De instroom van de maatschappelijk opvang is toegenomen waardoor uiteindelijk ook de uitstroom groter is aangezien er sprake is van een tijdelijk verblijf, uitgangspunt is zelfstandigheid.

woonbegeleiding krijgen. In de tussentijd wordt het huurcontract op naam van de instelling gezet. Indien alles goed verloopt, wordt het contract omgeklapt. Met andere woorden, op naam van de bewoner gezet.

De afgelopen twee jaar is het gebruik van de hardheidsclausule aanzienlijk toegenomen. Voor de afgelopen periode kan deze toename veroorzaakt zijn door de aanscherping van de regels bij relatieverbreking, zie hieronder.

### ***3. Relatiebeëindiging: strengere regels, verhuringen nemen af***

Bij relatiebeëindiging is gekozen voor een aanscherping van de regels. Voorop blijft staan dat er minderjarige kinderen betrokken zijn waarvoor onderdak urgent is. Aanscherping bij de urgentie vanaf 1 juli 2015 betekent: een urgentie wordt niet toegekend als één van de ouders de beschikking heeft over woonruimte.

De verhuringen bij deze categorie zijn in de laatste periode afgenomen. In 2014-2015 nog 221 naar 169 in de laatste periode. Een aantal verhuringen naar aanleiding van relatieverbreking kan echter verborgen zitten. Bijvoorbeeld doordat de urgent woningzoekenden ook voor een andere indicatie in aanmerking komt zoals huishoudelijk geweld. In [Tabel 7](#) is te zien dat de categorie 'huishoudelijk geweld' niet is toegenomen. Bij de 'urgentieverleners'<sup>6</sup> is deze verschuiving opgemerkt maar gelet op het aantal verhuringen bij 'huishoudelijk geweld' kan het effect niet groot zijn.

#### ***Schrijnende situaties***

Voor deze evaluatie is bij de 'urgentieverleners' de vraag gesteld: zijn er schrijnende situaties geweest als gevolg van de relatieverbreking en hoe zijn deze opgelost?

In een aantal gemeenten is deze vraag met 'ja' beantwoord met de opmerking dat het om een beperkt aantal ging. De oplossing voor deze situatie wordt meestal gevonden in de hardheidsclausule. Het is echter niet eenvoudig om hier aantallen van te geven, het gebruik van de clausule is per definitie toegesneden op individuele situaties een verdere categorisering kost veel tijd. Wel is merkbaar dat de clausule veel wordt toegepast ten opzichte van de periode 2013/2014 maar weer niet vergeleken met 2014/2015.

Voorop bij de toepassing van de clausule staat dat het om uitzonderlijke situaties gaat waarvoor de regels ongekend 'hard' zijn. Als de clausule meerdere keren op gelijke wijze wordt toegepast ligt een verdere uitwerking in de regelgeving meer voor de hand. In veel gemeente is de toepassing (daarom) nihil of slechts op één hand te tellen, zie [Tabel 26](#) in de bijlage.

Problemen doen zich voor bij de volgende casussen, wat als:

- ... de woonruimte wel beschikbaar is bij de ex-partner maar voor het(de) kind(eren) geen veilige omgeving is;
- ... de ex-partner wel een woning heeft, maar niet de vader/moeder van de kinderen is;
- ... de ex-partner een huis heeft, maar ver weg woont of
- ... er nog vader/moeder van de kinderen uit een nog eerdere relatie is en die een woning heeft.

De huisvestingsverordening geeft hiervoor geen gedetailleerde regels, het is dan vervolgens aan de urgentieverlener hoe hiermee wordt omgegaan. Dit betekent dat in de regio verschillend wordt omgegaan met de beoordeling, richtlijnen ontbreken.

---

<sup>6</sup> Aan iedere gemeente zijn vragen gesteld over de urgentieverlening inclusief toepassing van de hardheidsclausule. De verlening zelf is echter divers geregeld, in de ene gemeente zijn hier meer mensen bij betrokken, zowel extern als binnen de gemeentelijke organisatie terwijl in andere gemeenten de urgentieverlening in andere gemeenten meer regionaal is geregeld.



#### **4. Mantelzorg,**

Het opnemen van mantelzorg in de huisvestingsverordening is een vereiste, opgenomen in de Huisvestingwet. Bij mantelzorg moet het gaan om zowel de ontvanger van de mantelzorg als de verzorger. Verder staat er in de Huisvestingswet niet veel over. De verdere uitwerking hebben de gemeenten in de huisvestingsverordening opgenomen. Bij het opstellen van deze eisen was het onbekend of de urgentie nodig is.

##### **- 'Slechts' 14 verhuringen**

Uiteindelijk zijn er in de periode 2015-2016 slechts 14 woningen verhuurd met de indicatie 'mantelzorg'. Het ging om zeven verhuringen via het aanbodmodel en zeven verhuringen via bemiddeling. In deze periode zijn ongeveer zeventien urgenties afgegeven, 3 urgentie zijn nog niet verzilverd of de noodzaak is er niet meer.

In de gemeente Utrecht zijn 29 aanvragen voor een mantelzorgindicatie ontvangen, slechts vijf aanvragen zijn toegekend. Zie ook [Tabel 27](#) in de bijlage. In alle andere gemeenten zijn aanvragen en toekenningen op één hand te tellen.

##### **- Ervaringen bij de aanvraag**

De ervaringen bij de aanvraag zijn erg wisselend van geen problemen tot onduidelijke regels. Ook wordt meerdere keren gemeld dat er nog te weinig ervaring is gelet op het geringe aantal aanvragen. Dat roept dan wel de vraag op of er sprake is van een drempel bij de aanvraag, zijn de regels te streng?

- **Wat valt onder mantelzorg?**

Een gedetailleerde omschrijving van mantelzorg ontbreekt in de huisvestingsverordening. Wordt bijvoorbeeld het brengen van eten of het afhandelen van de administraties ook als mantelzorg bestempeld;

- **Wie bepaalt de mantelzorg?**

Het is lastig als dit de gemeente is buiten de regio die met andere criteria werkt.

- **Urencriteria te gedetailleerd?**

De huisvestingsverordening spreekt van dat er al mantelzorg verleend moet worden voor minimaal acht uur over minimaal 4 dagen per week. Dit is nu soms een belemmering om een aanvraag te kunnen toekennen omdat er bijvoorbeeld 16 uur mantelzorg wordt verleend, maar wel bijvoorbeeld maar op 2 dagen omdat het reizen anders te kostbaar is. Waardoor aan het dagenvereiste niet wordt voldaan.

#### **5. Verschil in kosten en uitvoering**

##### **- Kosten aanvraag urgentie**

De kosten voor een urgentieaanvraag bij een gemeente kunnen nogal verschillen. Het loopt uit van 'gratis' tot € 348 voor de aanvraag van een medische urgentie. Aangezien voor de beoordeling van een medische urgentie een medisch advies nodig is kiezen een aantal gemeenten voor een prijsverschil tussen de verschillende urgentieaanvragen. In [Tabel 28](#) van de bijlage een overzicht van de kosten per gemeente.

Ondanks prijsverschillen krijgt de urgent hetzelfde namelijk voorrang in het regionale aanbodsysteem. De inschrijfkosten voor woningzoekenden zijn overal gelijk, namelijk € 30 voor de inschrijving en € 9 voor de verlenging. Een Urgent moet ook als woningzoekende ingeschreven staan, de kosten voor deze inschrijving komen er nog bij.

##### **- Uitvoering aanvragen urgentie**

In de regio Utrecht is geen regionale uitvoering voor de urgentieaanvragen. In een aantal gemeente wordt gewerkt met een lokale urgentiecommissie en/of de advisering gaat via ambtenaren of de woningcorporaties zijn gemandateerd. De wethouders zijn meestal alleen betrokken bij afwijzingen en/of de toepassing van de hardheidsclausule. De advisering kan wel 'regionaal' plaats vinden, een belangrijke regionale speler hierbij is 't Vierde Huis. De beoordeling vindt daarna weer lokaal plaats of zoals in Utrecht West door de SUWU (stichting Urgentie Commissie Utrecht). Voor de gemeenten Utrecht en Zeist doet 't Vierde Huis zowel de advisering als de beoordeling.

## Bijlage

### Begrippen

#### 1. Doelgroepen naar inkomen

<b>Primair</b>	eenpersoonshuishoudens	€ -	€ 22.100
	meerpersoonshuishoudens	€ -	€ 30.050
<b>Secundair</b>	eenpersoonshuishoudens	€ 22.101	€ 30.050
	meerpersoonshuishoudens	€ 30.051	€ 35.739
Tertiair/lage middeninkomens		€ 35.740	€ 45.718
hoge middeninkomens		€ 45.719	

#### 2. Aftoppingsgrenzen

1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	€ 587
2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	€ 629

#### 3. Huur, Netto, peiljaar 2016

Laag	€ -	-	€ 410
Midden-laag	€ 410	-	€ 587
Midden-hoog	€ 587	-	€ 629
Hoog	vanaf € 629		

#### 4. Inkomen, peiljaar 2016

laag	€ -	-	€ 22.100
Midden-laag	€ 22.101	-	€ 30.050
Midden	€ 30.051	-	€ 35.739
Midden-hoog	€ 35.740	-	€ 45.718
Hoog	vanaf € 45.718		

## Kerncijfers

**Tabel 8: Ontwikkeling woningzoekendenregister naar huishoudenssamenstelling, doorstromer - starter**

Huishoudenstype/periode	2013-2014	2014-2015	2015-2016
	Doorstromer		
Alleenstaand	30.021	29.302	28.845
2 persoonshuishouden	12.799	12.528	12.185
1 oudergezin	6.118	6.073	5.930
Gezin 2 of meer kinderen	5.257	5.039	4.816
Gezin 1 kind	2.750	2.706	2.621
Meerpersoonshh. zonder kind	215	216	204
Eindtotaal	57.160	55.864	54.601
	Starter		
Alleenstaand	103.467	110.686	119.215
2 persoonshuishouden	32.873	32.959	32.188
1 oudergezin	13.588	13.837	13.376
Gezin 2 of meer kinderen	7.833	7.898	7.738
Gezin 1 kind	5.822	5.824	5.614
Meerpersoonshh. zonder kind	497	539	489
Eindtotaal	164.080	171.743	178.620

**Tabel 9: Ingeschreven woningzoekenden herkomst en huishoudentype, periode 2015-2016**

	1 pers	2 pers	1 Ouder gezin	Gezin 1 kind	Gezin 2k of meer	>= 3p zonder k	Totaal
Bunnik	1.554	741	227	98	207	6	2.833
De Bilt	4.977	1.635	783	306	408	19	8.128
De Ronde Venen	4.585	2.181	678	351	668	10	8.473
Houten	6.529	2.186	988	375	512	20	10.610
IJsselstein	4.496	1.457	897	272	386	15	7.523
Lopik	1.020	378	156	54	84	6	1.698
Montfoort	1.513	697	214	116	277	4	2.821
Nieuwegein	9.398	3.571	1.498	597	797	31	15.892
Oudewater	1.113	548	127	60	138	7	1.993
Stichtse Vecht	7.599	2.926	1.257	425	539	28	12.774
Utrecht	57.724	14.647	6.547	3.184	5.353	345	87.800
Utrechtse Heuvelrug	3.632	1.280	559	213	260	13	5.957
Vianen	2.619	1.366	442	154	298	6	4.885
Wijk bij Duurstede	2.647	1.050	424	134	153	7	4.415
Woerden	5.547	1.808	833	250	364	12	8.814
Zeist	7.391	2.276	1.129	474	732	28	12.030
Buiten Regio	25.716	5.626	2.547	1.172	1.378	136	36.575
Eindtotaal	148.060	44.373	19.306	8.235	12.554	693	233.221

**Tabel 10: actief woningzoekenden naar inkomen en leeftijd periode 2015-2016**

Leeftijdsklasse	< 23 jaar	23 - 35 jaar	35 - 45 jaar	45 - 55 jaar	55 - 65 jaar	65 plus	Totaal
Laag	3.031	9.965	3.088	2.288	1.086	1.093	19.923
Midden-laag	451	4.097	1.263	797	406	532	7.338
Midden	166	2.241	740	514	300	331	4.182
Midden-hoog	35	547	291	182	81	84	1.195
Hoog	11	166	71	55	32	15	339
	3.663	16.695	5.332	3.771	1.881	2.043	32.389

**Tabel 11: Ontwikkeling actief woningzoekenden naar huishoudensgrootte**

Periode	2013-2014	2014-2015	2015-2016
Inkomensklasse			
1 persoon	54%	54%	57%
2 personen	25%	25%	23%
3 personen	11%	11%	11%
4 personen	6%	6%	5%
5 of meer	4%	4%	4%
Totaal	32.539	34.476	32.389

**Tabel 12: Actief woningzoekenden herkomst woningzoekende en aantal personen, periode 2015 - 2016**

Gemeente woningzoekende	Actief wz					Totaal
	1 p	2 p	3 p	4 p	5 p of meer	
Bunnik	146	49	26	11	4	236
De Bilt	547	267	123	65	22	1.024
De Ronde Venen	468	215	97	32	16	828
Houten	834	251	148	59	14	1.306
IJsselstein	519	246	117	65	25	972
Lopik	111	47	29	18	6	211
Montfoort	102	55	26	16	7	206
Nieuwegein	1.160	488	234	92	64	2.038
Oudewater	78	35	17	8	4	142
Stichtse Vecht	866	371	182	62	16	1.497
Utrecht	8.249	3.100	1.426	858	729	14.362
Utrechtse Heuvelrug	535	208	111	41	19	914
Vianen	324	142	81	17	16	580
Wijk bij Duurstede	306	128	61	19	11	525
Woerden	666	252	123	69	25	1.135
Zeist	962	457	217	113	86	1.835
Buiten Regio	2.852	1.145	486	241	158	4.882
Onbekend	635	205	88	27	16	971
Eindtotaal	18.557	7.386	3.455	1.770	1.221	32.389



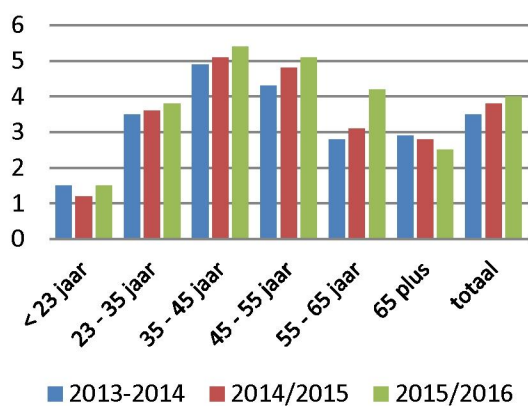
**Tabel 13: Ontwikkeling actief woningzoekenden naar inkomen**

inkomen	2013-2014	2014-2015	2015-2016
Laag	55,8%	59,5%	60,5%
Midden-laag	21,6%	21,0%	22,2%
Midden	14,0%	12,7%	12,6%
Midden-hoog	6,0%	4,9%	3,6%
Hoog	2,6%	1,8%	1,0%
	100,0%	100,0%	100,0%

**Tabel 14: Ontwikkeling gemiddeld aantal reacties per gemeente**

Gemeente woning	2013-2014	2014-2015	2015-2016
Bunnik	49	71	91
De Bilt	58	87	83
De Ronde Venen	52	72	81
Houten	76	88	102
IJsselstein	56	72	60
Lopik	31	58	60
Montfoort	52	62	84
Nieuwegein	71	107	114
Oudewater	31	51	49
Stichtse Vecht	45	44	72
Utrecht	80	93	122
Utrechtse Heuvelrug	53	73	81
Vianen	51	64	69
Wijk bij Duurstede	40	39	56
Woerden	56	68	81
Zeist	44	60	83
Eindtotaal	66	81	97

**Figuur 24: ontwikkeling zoektijd naar leeftijd**



**Tabel 15: ontwikkeling verhuringen naar leeftijd**

Leeftijdsklasse	2013-2014	2014-2015	2015-2016
< 23 jaar	4%	4%	4%
23 - 35 jaar	48%	44%	44%
35 - 45 jaar	17%	17%	20%
45 - 55 jaar	11%	13%	12%
55 - 65 jaar	8%	9%	6%
65 plus	11%	12%	14%
T	100%	100%	100%

## Vrije Toegang

**Tabel 16: Ontwikkeling woningzoekendenregister naar nieuwe in- en uitschrijvingen**

	2013-2014	2014-2015	2015-2016
Inschrijvingen	29.441	29.616	31.880
<i>Binnen regio</i>	21.722	22.039	22.495
<i>Buiten regio</i>	7.719	7.577	9.385
Uitschrijvingen	25.027	23.246	26.369

**Tabel 17: Ontwikkeling verhuringen relatief buiten de regio tot totaal, per gemeente**

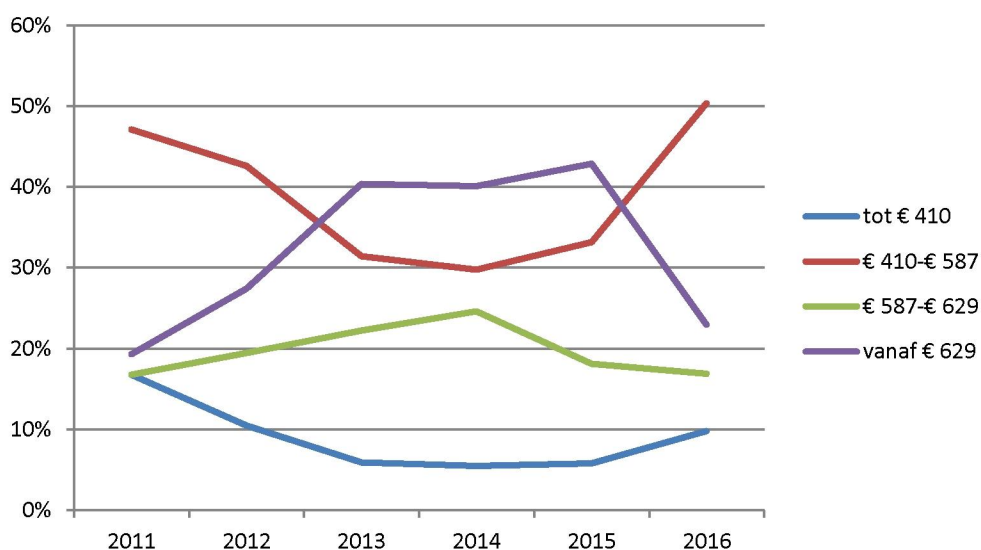
Periode	2013-2014		2014-2015		2015-2016	
	% buiten regio	totaal verhuringen	% buiten regio	totaal verhuringen	% buiten regio	totaal verhuringen
Bunnik	7%	41	4%	53	33%	30
De Bilt	5%	296	7%	260	14%	249
De Ronde Venen	9%	182	10%	195	19%	214
Houten	2%	165	6%	184	5%	240
IJsselstein	5%	263	3%	290	5%	258
Lopik	8%	63	7%	43	11%	47
Montfoort	3%	65	6%	33	11%	36
Nieuwegein	8%	471	6%	621	9%	613
Oudewater	11%	46	15%	91	16%	74
Stichtse Vecht	3%	263	9%	282	14%	353
Utrecht	6%	2818	11%	2533	14%	2132
Utrechtse H'rug	7%	254	6%	304	15%	235
Vianen	5%	176	7%	192	9%	208
Wijk bij Duurstede	6%	113	6%	125	8%	127
Woerden	5%	282	7%	297	12%	292
Zeist	9%	529	9%	469	12%	380
Onbekend	4%	338	5%	57	0%	8
Eindtotaal	6%	6365	9%	6029	12%	5496

## Passendheid

Tabel 18: verhuringen huur - inkomen, passendheid, per kwartaal

	Huur	passend	Niet passend
2015-3e	Tot € 410	6,8%	
	€ 410 - € 587	34,9%	
	€ 587 - € 629	7,3%	9,0%
	vanaf € 629		42,1%
	Eindtotaal	48,9%	51,1%
2015-4e	Tot € 410	6,6%	
	€ 410 - € 587	42,4%	
	€ 587 - € 629	6,5%	8,4%
	vanaf € 629		36,2%
	Eindtotaal	55,4%	44,6%
2016-1e	Tot € 410	11,6%	
	€ 410 - € 587	68,3%	
	€ 587 - € 629	13,3%	2,3%
	vanaf € 629		4,5%
	Eindtotaal	93,2%	6,8%
2016-2e	Tot € 410	14,0%	
	€ 410 - € 587	61,1%	
	€ 587 - € 629	19,7%	1,7%
	vanaf € 629		3,5%
	Eindtotaal	94,8%	5,2%

Figuur 25: ontwikkeling verhuringen naar huurcategorie 2011-2016



De verhuringen in de 2016 zijn tot en met het derde kwartaal.



## Gemeentelijk woonbeleid

### - Bezettingsnorm

**Figuur 26: Optie 1, voorrang meerpersoonshuishoudens bij woonruimte met vier of meer kamers**

	Kamers woonruimte	
	3 of minder	4 of meer
Huishouden naar personen	3 of minder	4 of meer
2 of meer	n.v.t.	Voorrang
1 persoon	n.v.t.	n.v.t.

**Figuur 27: Optie 2, voorrang huishoudensgrootte naar woningcategorie, kamers en woonoppervlakte**

Woonruimte naar kamers	Opp.	Huishouden naar personen in	
		Eengezinswoningen	Meergezinswoningen
1 kamer	n.v.t.	1	n.v.t.
2	< 60 m <sup>2</sup>	1 of 2	n.v.t.
	> 60 m <sup>2</sup>	2	n.v.t.
3	< 60 m <sup>2</sup>	1 of meer	n.v.t.
	> 60 m <sup>2</sup>	2 of meer	n.v.t.
4	< 60 m <sup>2</sup>	1 of meer	n.v.t.
	> 60 m <sup>2</sup>	3 of meer	n.v.t.
5	< 80 m <sup>2</sup>	3 of meer	n.v.t.
	> 80 m <sup>2</sup>	5 of meer	5 of meer
6	< 80 m <sup>2</sup>	5 of meer	5 of meer
	> 80 m <sup>2</sup>	6 of meer	6 of meer
7	< 80 m <sup>2</sup>	6 of meer	6 of meer
	> 80 m <sup>2</sup>	7 of meer	7 of meer
8	< 80 m <sup>2</sup>	7 of meer	7 of meer
	> 80 m <sup>2</sup>	8 of meer	8 of meer

Tabel 19 ontwikkeling verhuringen passend naar kamers en huishoudensgrootte, procentueel

HH-grootte Kamers	1	2	3	4	=>5	Totaal		
2013-2014	1	5,9%	0,7%	0,2%	0,4%	0,5%	3,7%	235
	2	39,1%	15,6%	1,4%	0,0%	0,0%	26,9%	1715
	3	41,6%	51,4%	32,8%	19,6%	10,8%	41,2%	2624
	4	12,8%	29,7%	56,0%	64,0%	42,5%	24,2%	1541
	5	0,6%	2,6%	9,5%	14,9%	33,9%	3,5%	224
	6	0,1%	0,0%	0,2%	1,1%	12,4%	0,5%	29
	Totaal	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	6368
	3756	1519	632	275	186	6368		
2014-2015	1	6,4%	0,6%	0,3%	1,4%	1,1%	3,8%	227
	2	43,6%	14,0%	2,5%	0,3%	0,4%	27,2%	1642
	3	35,6%	49,5%	26,7%	8,6%	4,0%	34,8%	2102
	4	13,7%	33,5%	59,9%	66,6%	44,9%	28,4%	1715
	5	0,7%	2,3%	10,4%	21,3%	41,2%	5,3%	319
	6	0,0%	0,1%	0,3%	1,7%	7,3%	0,5%	30
	7	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,1%	0,1%	4
Totaal	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	6039	
	3264	1423	731	347	274	6039		
2015-2016	1	6,1%	1,1%	0,5%	2,5%	1,6%	3,8%	209
	2	42,9%	13,2%	3,5%	1,1%	0,4%	26,2%	1452
	3	39,9%	51,5%	33,0%	15,5%	7,4%	38,6%	2145
	4	10,2%	30,4%	54,3%	62,7%	55,3%	26,2%	1455
	5	0,8%	3,8%	8,3%	16,4%	29,1%	4,7%	263
	6	0,1%	0,1%	0,4%	1,7%	6,1%	0,5%	28
	Totaal	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	5552
	2918	1275	761	354	244	5552		

Tabel 20 ontwikkeling verhuringen efficiënt naar kamers en huishoudensgrootte, procentueel

HH-groott Kamers	1	2	3	4	=>5	Totaal		
2013-2014	1	94,0%	4,7%	0,4%	0,4%	0,4%	100,0%	235
	2	85,7%	13,8%	0,5%	0,0%	0,0%	100,0%	1715
	3	59,5%	29,8%	7,9%	2,1%	0,8%	100,0%	2624
	4	31,2%	29,3%	23,0%	11,4%	5,1%	100,0%	1541
	5	9,4%	17,4%	26,8%	18,3%	28,1%	100,0%	224
	>6	6,9%	0,0%	3,4%	10,3%	79,3%	100,0%	29
	Totaal	59,0%	23,9%	9,9%	4,3%	2,9%	100,0%	6368
		3756	1519	632	275	186	6368	
2014-2015	1	91,6%	4,0%	0,9%	2,2%	1,3%	100,0%	227
	2	86,7%	12,1%	1,1%	0,1%	0,1%	100,0%	1642
	3	55,3%	33,5%	9,3%	1,4%	0,5%	100,0%	2102
	4	26,0%	27,8%	25,5%	13,5%	7,2%	100,0%	1715
	5	7,2%	10,3%	23,8%	23,2%	35,4%	100,0%	319
	6	3,3%	3,3%	6,7%	20,0%	66,7%	100,0%	30
	>7	25,0%	0,0%	0,0%	0,0%	75,0%	100,0%	4
	Totaal	54,0%	23,6%	12,1%	5,7%	4,5%	100,0%	6039
		3264	1423	731	347	274	6039	
2015-2016	1	85,2%	6,7%	1,9%	4,3%	1,9%	100,0%	209
	2	86,2%	11,6%	1,9%	0,3%	0,1%	100,0%	1452
	3	54,3%	30,6%	11,7%	2,6%	0,8%	100,0%	2145
	4	20,5%	26,6%	28,4%	15,3%	9,3%	100,0%	1455
	5	8,4%	18,6%	24,0%	22,1%	27,0%	100,0%	263
	>6	10,7%	3,6%	10,7%	21,4%	53,6%	100,0%	28
	Totaal	52,6%	23,0%	13,7%	6,4%	4,4%	100,0%	5552
		2918	1275	761	354	244	5552	

Tabel 21: verhueringen aan eenpersoonshuishoudens naar aantal kamers per gemeente, periode 2015-2016

Kamers	1	2	3	4	5 e.m	T absoluut
Bunnik	0%	50%	50%	0%	0%	10
De Bilt	1%	33%	35%	30%	2%	127
De Ronde Venen	4%	59%	27%	10%	1%	114
Houten	2%	42%	42%	15%	0%	125
IJsselstein	7%	27%	56%	10%	0%	138
Lopik	0%	50%	33%	17%	0%	12
Montfoort	29%	52%	10%	10%	0%	21
Nieuwegein	3%	55%	38%	4%	1%	313
Oudewater	3%	46%	51%	0%	0%	35
Stichtse Vecht	6%	43%	48%	4%	0%	162
Utrecht	9%	42%	41%	8%	1%	1200
Utrechtse Heuvelrug	13%	31%	35%	21%	0%	144
Vianen	0%	12%	37%	48%	3%	115
Wijk bij Duurstede	0%	42%	32%	16%	9%	74
Woerden	1%	54%	31%	11%	3%	151
Zeist	7%	40%	38%	15%	1%	191
<b>Eindtotaal</b>	6%	42%	39%	12%	1%	2932

- doorschuifregeling

tabel 22: ontwikkeling aanbod (A) en verhueringen (V) met doorschuifregeling naar gemeenten

Gemeente	2013-2014		2014-2015		2015-2016	
	A	V	A	V	A	V
Houten	116	4	113	4	117	2
IJsselstein	0	0	0	2	0	0
Stichtse Vecht	78	1	63	2	54	2
Utrecht	434	55	455	44	302	41
Wijk bij Duurstede	3	1	8	0	1	0
Zeist	140	9	126	7	81	8
<b>Eindtotaal</b>	771	70	765	59	555	53



- Kleine kernenregeling

tabel 23: Ontwikkeling verhuringen kleine kernenregeling, per kern, absoluut en relatief

Gemeente	Plaats	2013-2014		2014-2015		2015-2016		Totaal periode		Totaal
		totaal	regeling	totaal	regeling	totaal	regeling	totaal	regeling	
Bunnik	Werkhoven	1	0	17	11	2	0	20	11	55%
De Bilt	Groenekan	1	0	0	0	1	1	2	1	50%
De Bilt	Hollandsche R	4	4	2	2	2	1	8	7	88%
De Bilt	Westbroek	4	4	2	2	0	0	6	6	100%
De Ronde V	Amstelhoek	4	2	2	1	5	3	11	6	55%
De Ronde V	Baambrugge	nvt	nvt	nvt	nvt	8	4	8	4	50%
De Ronde V	De Hoef	0	0	2	1	0	0	2	1	50%
De Ronde V	Waverveen	3	0	0	0	1	1	4	1	25%
Houten	't Goy	2	2	0	0	4	2	6	4	67%
Houten	Schalkwijk	5	4	2	1	7	6	14	11	79%
Houten	Tull en 't Waal	2	2	3	2	1	1	6	5	83%
Lopik	Benschop	9	4	6	2	20	9	35	15	43%
Lopik	Cabauw	5	3	4	3	1	0	10	6	60%
Lopik	Jaarsveld	1	0	1	0	0	0	2	0	0%
Lopik	Lopikerkapel	0	0	1	0	1	0	2	0	0%
Lopik	Polsbroek	8	3	0	0	1	0	9	3	33%
Lopik	Uitweg	0	0	7	0	0	0	7	0	0%
Montfoort	Linschoten	11	0	7	0	13	7	31	7	23%
Stichtse Vecht	Loenersloot	0	0	0	0	0	0	0	0	-
Stichtse Vecht	Nieuwersluis	0	0	0	0	0	0	0	0	-
Stichtse Vecht	Nigtevecht	12	9	10	9	6	6	28	24	86%
Stichtse Vecht	Oud-Zuilen	0	0	0	0	0	0	0	0	-
Stichtse Vecht	Tienhoven	1	1	3	2	2	2	6	5	83%
Stichtse Vecht	Vreeland	5	2	11	5	6	3	22	10	45%
Utrecht	Haarzuilens	0	0	0	0	0	0	0	0	-
Utrechtse H'g	Maarsbergen	0	0	6	22	3	1	9	3	33%
Utrechtse H'g	Overberg	0	0	0	0	0	0	0	0	-
Vianen	Everdingen	6	0	4	0	2	0	12	0	0%
Vianen	Hagestein	3	0	6	0	2	0	11	0	0%
Vianen	Zijderveld	4	0	1	0	10	0	15	0	0%
Woerden	Kamerik	29	23	17	13	15	8	61	44	72%
Woerden	Zegveld	9	6	14	11	11	4	34	21	62%
Zeist	Austerlitz	0	0	2	2	3	3	5	5	100%
	Totaal	132	69	133	69	127	62	392	200	
			52%		52%		49%		51%	

- **Bemiddeling**

**Tabel 24: Ontwikkeling verhuringen met bemiddeling**

Periode	2013-2014	2014-2015	2015-2016
Beheerdersbelang	90	60	113
Uitstroom maatschappelijke opvang		21	95
Woningruil	91	106	91
Eenmalige aanbieding urgentie	159	119	55
Geduceerden krant	13	16	19
Rolstoelwoning, miva	23	26	19
Coöptatierecht	46	37	31
Laatste kans beleid	17	25	16
Overdr. hoofdbewoning	13	3	15
Woning met zorgvoorziening			14
Wisselwoning	2	48	11
Mantelzorger		2	7
Afwijkende afspraken complexen	30	13	1
Overig	33	43	5
Totaal Bemiddeling (excl. vergunninghouder)	517	519	492
Geen toewijzingscategorie	5726	5137	4547

## Urgenties

Tabel 25: verhuisstromen urgenten per gemeenten, periode 2015-2016, aanbodsysteem

Urgent uit → woning in ↓	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	B	T
1 Bunnik	50%																	1
2 De Bilt		85%		8%	3%			1%			1%	20%	6%			7%	12%	28
3 De Ronde V			89%	0%														10
4 Houten				77%				2%			1%					7%		28
5 IJsselstein				4%	65%	29%		13%			2%	7%	6%	5%		7%	4%	49
6 Lopik						71%												5
7 Montfoort							100%					7%						5
8 Nieuwegein		8%		4%	6%			75%			2%		6%		6%		4%	92
9 Oudewater									86%									6
10 Stichtse Vecht				4%				1%		59%	1%		6%					25
11 Utrecht				4%	16%			5%	14%	16%	89%	7%	11%	10%	6%	17%	60%	299
12 Utrechtse H'g										3%		33%		5%		17%		12
13 Vianen	50%				3%			2%					67%					16
14 Wijk bij D					3%							7%		80%	6%		4%	21
15 Woerden			11%		3%					6%	1%				82%	3%	8%	24
16 Zeist		8%						1%		3%	2%	20%				41%	8%	26
Eindtotaal	2	13	9	26	31	7	4	105	7	32	287	15	18	20	17	29	25	647

Let op: het gaat hier alleen om de verhuisingen (647) via het aanbodsysteem, bemiddeling ontbreekt.

Tabel 26: Verhuisingen met hardheidsclausule, aanbodsysteem, periode 2015/2016

Gemeente woning	Totaal
Bunnik	1
De Bilt	1
De Ronde Venen	1
Houten	4
IJsselstein	7
Lopik	
Montfoort	1
Nieuwegein	25
Oudewater	1
Stichtse Vecht	3
Utrecht	35
Utrechtse Heuvelrug	
Vianen	
Wijk bij Duurstede	14
Woerden	2
Zeist	2
<b>Eindtotaal</b>	<b>97</b>

Gaat hier om de verhuisingen via het aanbodsysteem. Voorwaarde bij toepassing van de clausule is dat de verhuizing ook plaats vindt in de gemeente waar de hardheid wordt verleend.

Bemiddeling ontbreekt in dit overzicht maar voor de hele regio gaat het hier om slechts 15 verhuisingen..

**Tabel 27: aanvragen en toekenning mantelzorg**

gemeente	aanvragen	afgewezen	toekenningen
Bunnik			
De Bilt			
Houten	2		2
IJsselstein	4	1	3
Lopik	0		0
Montfoort	1		1
Nieuwegein	4		
Oudewater	2		2
Ronde Venen	2		2
Stichtse Vecht			
Utrecht	29	24	4
Utrechtse Heuvelrug			
Vianen	3		0
Wijk bij Duurstede	0		0
Woerden	1		1
Zeist	4		2

**Tabel 28: Kosten voor een urgentie per gemeente in 2016**

	Sociaal	medisch	mantelzorg
Bunnik	Gratis	advieskosten	Gratis
De Bilt	Gratis	Gratis	Gratis
Houten	€ 23,00	€ 86,00	€ 23,00
IJsselstein	Gratis	€ 164,30	Gratis
Lopik	€ 150,00	€ 150,00	€ 150,00
Montfoort	€ 150,00	€ 150,00	€ 150,00
Nieuwegein	€ 85,00	€ 85,00	€ 85,00
Oudewater	€ 150,00	€ 150,00	€ 150,00
Ronde Venen	€ 150,00	€ 150,00	€ 150,00
Stichtse Vecht	€ 150,00	€ 150,00	€ 150,00
Utrecht	Gratis	Gratis	Gratis
Utrechtse Heuvelrug	€ 37,25	€ 239,95	€ 37,25
Vianen	€ 115,95	€ 347,60	€ 115,95
Wijk bij Duurstede	€ 74,25	€ 184,00	€ 74,25
Woerden	€ 150,00	€ 150,00	€ 150,00
Zeist	€ 73,00	€ 73,00	€ 73,00