RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving

Memo behoud inschrijfduur bij toewijzing

Aan: Hans van Harten (RWU)
Van: Wouter Schepers & Steven Kromhout (RIGO)
Datum: 28-11-2018

In september heeft de RWU onder begeleiding van RIGO een visie op de woonruimteverdeling voor de komende jaren geformuleerd. Met deze visie wil de RWU de dialoog aan gaan met de gemeenten in de U16, in aanloop naar de vaststelling van de nieuwe huisvestingsverordeningen per 1 juli 2019. Uit deze dialoog zijn inmiddels aan gemeentezijde enkele vragen gerezen, met name op het punt van 'gedeeltelijk behoud inschrijfduur bij toewijzing', ofwel voorstel 1. Deze notitie beoogt op deze vragen een antwoord te geven.

Corporaties ervaren de huidige toewijzing op basis van inschrijfduur als contraproductief: woningzoekenden ervaren de in te leveren inschrijftijd bij woningtoewijzing als een drempel die bijdraagt aan stagnatie in een schaarse markt. RIGO onderzocht in 2016 (rapport 'Wachten, zoeken, vinden') voor het Ministerie van Binnenlandse Zaken het zoekgedrag van woningzoekenden, inclusief motivaties bij het handelen (of niet handelen) van deze groep. Een aanzienlijk deel van de woningzoekenden (20%) gaf in dit onderzoek aan woningaanbiedingen te weigeren omdat men bang was zijn/haar inschrijftijd te verliezen. Op regionaal niveau constateerde woningcorporatie Bo-Ex enkele jaren geleden dat er een negatief verband lijkt te zijn tussen de weigeringen en populariteit van sociale huurwoningen: juist woningen 'onder de Dom' worden veel geweigerd, omdat er "22 jaar inschrijftijd voor moet worden weggegooid".

Doorstroming

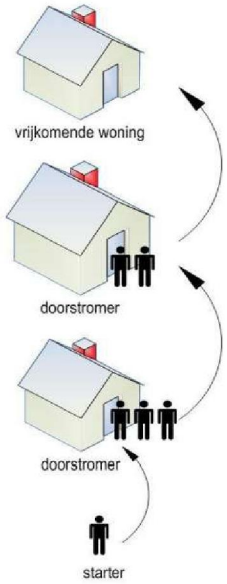
Eén van de centrale elementen in de visie van de RWU is het bevorderen van de doorstroming via de woonruimteverdeling. Door doorstromers een betere positie te geven op de sociale huurmarkt, kan hieraan invulling gegeven worden (zie kader).

Verhuisketens

Doorstromers die verhuizen, laten een woning achter die door iemand anders betrokken kan worden, die soms ook weer een woning achterlaat, enzovoorts. Op deze wijze ontstaat een zogeheten verhuisketen. De keten stopt wanneer een starter in de woning komt, die geen woning achterlaat.

Om het aanbod aan vrijkomende woningen te vergroten zou het woonbeleid zich moeten richten op meer en langere verhuisketens. De rol van woonruimteverdeling is daarbij beperkt. Op het ontstaan van verhuisketens heeft zij immers geen invloed, in tegenstelling tot nieuwbouw. Toewijzingsregels kunnen wel zorgen voor langere verhuisketens. Dat kan door doorstromers op een of andere manier voorrang te geven op starters, waardoor meer doorstromers worden geholpen, voordat de verhuisketen eindigt.

In theorie hebben starters daar geen last van: het aantal verhuisketens blijft immers gelijk en elke verhuisketen eindigt met een starter. In de praktijk pakt dit nog wel eens wat anders uit doordat woningen bijvoorbeeld worden gesloopt of verkocht.



Ervaringen elders

Utrecht is bepaald niet de enige regio in Nederland waar de ambitie is geformuleerd om middels de woonruimteverdeling meer doorstroming te genereren in de sociale huurmarkt. Hieronder zijn enkele voorbeelden in beeld gebracht:

Uit een enquête onder woningzoekenden (Enserve, 2014) blijkt het gehanteerde behoud van inschrijftijd in de regio Arnhem-Nijmegen door 71% positief wordt beoordeeld. 45% van de woningzoekenden geeft aan door het behoud van inschrijftijd sneller een woning te accepteren. Uit de enquête blijkt ook dat 32% van de woningzoekenden ook daadwerkelijk sneller een woning accepteert. Daarnaast blijkt uit een regionale evaluatie dat betrokken partijen zeer tevreden zijn over het behoud van inschrijfduur, in combinatie met de loting-module.

Meerdere corporaties in de regio Gooi & Vechtstreek, waaronder De Alliantie, concluderen dat de introductie van de zoekwaarde heeft geleid tot een trendbreuk in het aanbod (dat neemt toe) en de verdeling van groepen bij toewijzing (meer doorstromers t.o.v. starters).

Voorstel RWU

De RWU heeft in haar visie ingezet op gedeeltelijk (>50%) behoud van de opgebouwde inschrijfduur bij toewijzing, om het doorstromers eenvoudiger te maken om een volgende stap te maken binnen de sociale huurvoorraad. De veronderstelling daarbij is dat de betere positie van doorstromers leidt tot extra dynamiek, aanbod en meer passende bewoning (omdat meer aanbod sneller kan voorzien in het realiseren van woonwensen). Het percentage t.a.v. behoud van de inschrijfduur is in de RWU visie niet vastgepind: er is een wens om het behoud substantieel te laten zijn (om daadwerkelijk een doorstromingseffect te realiseren, daarom minimaal 50%), maar niet volledig omdat dan de facto volledig wordt gestuurd op leeftijd. Welk percentage tussen 50 en 100% wordt gekozen, kan samen met de belanghouders worden bezien.

Daarmee heeft het voorstel van de RWU sterke inhoudelijke gelijkenissen met de variant zoals gehanteerd in de regio Gooi & Vechtstreek (75%). Het hanteren van een dergelijke variant heeft voor de regio als pragmatisch voordeel dat deze eenvoudig kan worden toegevoegd aan het huidige stelsel (dat al inschrijfduur als grondslag kent) en – niet onbelangrijk – zijn doorstroomvruchten lijkt af te werpen in een nabij gelegen regio.

Positie van starters

Naast het positieve effect op doorstroming heeft deze maatregel ook een keerzijde: de positie van starters vereist met dit voorstel extra aandacht. Niet wat betreft de hoeveelheid woningen die voor hen beschikbaar komt, die is immers hetzelfde: starters sluiten normaliter een verhuisketen af. Maar het is niet ondenkbaar dat de wat ‘mindere’ woningen op de sociale huurmarkt vaker terechtkomen bij starters dan nu het geval is. Dat hoeft niet zo erg te zijn: zij beginnen als starter onderaan de ladder. Ook starters behouden na woningacceptatie hun inschrijfduur gedeeltelijk, dus ook zij kunnen weer sneller doorschuiven naar een betere woning. De RWU corporaties zien bovendien graag dat het aandeel loting in het aanbod wordt verhoogd (maximaal 20%): loting leidt – zo weten we uit de regionale ervaringen met loting in de laatste jaren - tot een betere positie van starters en spoedzoekers.