

M E M O

Aan: Werkgroep monitoring WRV Gooi en Vechtstreek, t.a.v. Robert de Vries
Van: RIGO (Sjoerd Zeelenberg & Steven Kromhout) en WoningNet (Freja Aurik & Lieke Verhagen)
Onderwerp: Evaluatie effecten nieuwe woonruimteverdelingsregels
Datum: 7 januari 2013

0. VOORAF

In dit memo worden de uitkomsten van de evaluatie van de nieuwe woonruimteverdelingsregels in Gooi en Vechtstreek gepresenteerd. Het onderzoek is door WoningNet en RIGO uitgevoerd in opdracht van de regionale werkgroep monitoring. De uitkomsten van de evaluatie, en dus onderhavig memo, zijn besproken met de werkgroep op dinsdag 4 december 2012. Naar aanleiding daarvan is een aantal aanvullende analyses gemaakt en is het memo aangepast. Dit memo is besproken door de werkgroep brede kijk op maandag 17 december 2012.

Het vervolg van dit memo is als volgt opgebouwd. In paragraaf 1 gaan we in op het nieuwe verdeelsysteem, de overgangsregeling en de aanvullende afspraken die corporaties en gemeenten hebben gemaakt. Paragraaf 2 is gewijd aan de opzet van de evaluatie. In paragraaf 3 komen de uitkomsten van de analyses aan bod, uitgesplitst naar de drie hoofdonderwerpen: dynamiek, keuzemogelijkheden, doelgroepen. Per onderwerp hebben we de belangrijkste conclusies samengevat. Aan de drie hoofdonderwerpen hebben we een vierde onderwerp toegevoegd, namelijk de slaagkansen van doorstromers, starters en vestigers. Tot slot worden in paragraaf 4 de acht belangrijkste conclusies gepresenteerd.

1. HET NIEUWE REGIONALE VERDEELSYSTEEM

Op 21 september 2011 is het convenant woonruimteverdeling Gooi en Vechtstreek 2011 in werking getreden. Het convenant bevat de afspraken tussen regiogemeenten en corporaties over een nieuwe wijze van verdeling van sociale huurwoningen in de regio. Bij de start van het verdeelsysteem is afgesproken na één jaar de effecten van de nieuwe toewijzingsregels in beeld te brengen. De corporaties en gemeenten hebben de volgende doelstellingen opgesteld voor het nieuwe systeem¹:

1. Meer dynamiek door de toepassing van zoekwaarde.

¹ Zie de evaluatiestructuur zoals opgesteld door de werkgroep monitoring.

2. Meer keuzemogelijkheden voor woningzoekenden door minder en anders te labelen.
3. Meer mogelijkheden voor jongeren, jonge gezinnen en senioren.
4. Kansen voor maatschappelijke doelgroepen.

De belangrijkste wijzigingen van het systeem hebben betrekking op de introductie van zoekwaarde, wijzigingen in de labeling en de loting onder jongeren. In onderstaande figuur hebben we de verschillen samengevat.

'Oude' systeem	Huidige systeem
Regionale bindingseisen en vestigerslabel	Regionale bindingseis
'Exclusieve' labels	Voorranglabels
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Jongeren- en ouderencplexen ➤ Woningen met specifieke zorgvoorzieningen ➤ Eengezinswoningen 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Jongeren- en ouderencplexen ➤ Woningen met specifieke zorgvoorzieningen
Huurinkomenstabel²	Huurinkomenstabel
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Minimaal inkomen van €21.000 voor woningen boven aftoppingrens (tegengaan dure scheefheid) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Maximaal inkomen van €34.000 voor woningen onder de huurprijsgrens (uitzonderingen mogelijk)
Woonduur	Zoekwaarde
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Doorstromers: woonduur (x2) ➤ Starters: leeftijd – 18 ➤ Vestigers: inschrijftijd (maanden) * afstand³ 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Doorstromers: inschrijftijd + 75% van inschrijftijd om huidige woning te krijgen ➤ Starters: inschrijftijd
Regionale urgentieregeling m.u.v. herstructurering	Regionale urgentieregeling

Naast deze wijzigingen zijn een aantal **aanvullende afspraken** gemaakt:

- Loting voor jongeren wordt voortgezet: in het eerste jaar worden maximaal 350 woningen verloot onder woningzoekenden tot en met 25 jaar. Dit zijn normaliter starterswoningen (55m²) die exclusief voor jongeren worden gelabeld.
- Er worden ten minste 470 woningen toegewezen aan jongeren tot 28 jaar.
- In Blaricum, Laren, Muiden en Wijdemeren kan jaarlijks maximaal 30% van de vrijkomende woningen worden gelabeld voor woningzoekenden met lokale binding.

² De wijziging in de huurinkomenstabel is eerder al ingegaan, maar is voor de volledigheid hier opgenomen.

³ Of de tijd sinds ingangsdatum arbeidsovereenkomst (bij economisch gebonden) als deze waarde groter is dan de inschrijftijd * afstand.

- Er komt een Spoedzoekregeling, waarin minimaal 5% en maximaal 10% van het aanbod wordt verloot. Woningzoekenden moeten zich hier apart voor registreren.
- De hardheidsclausule en 2% vrije ruimte voor verhuurders ten behoeve van zittende huurders bleven gehandhaafd.

Bij de start van het nieuwe systeem is een **overgangsregeling** van kracht geweest:

- Doorstromers kregen de woonduur in de huidige woning (tot 29-9-2011) mee als zoekwaarde. Dat geldt ook voor doorstromers die niet ingeschreven stonden of staan.
- Starters kregen hun inschrijftijd mee als zoekwaarde.
- Vestigers kregen hun inschrijftijd mee als zoekwaarde.
- Woningzoekenden die tussen 1 januari 2011 en ingangsdatum verhuisden, behouden 75% van de zoekwaarde (berekend volgens het nieuwe systeem).

2. OVER DE EVALUATIE

Het liefst zouden we na een jaar woningen verdelen volgens de nieuwe regels zeggen of de doelstellingen die zijn geformuleerd gehaald zijn of niet. Dat blijkt in de praktijk vaak moeilijker dan in theorie. Dat komt onder andere doordat effecten van genomen maatregelen of gewijzigde regels niet altijd meteen zichtbaar zijn; het duurt bijvoorbeeld even voordat gedrag van woningzoekenden verandert en voordat dat zichtbaar is in de cijfers. Bovendien zijn externe factoren van invloed op het functioneren van de woonruimteverdeling. En tot slot zijn er altijd de 'natuurlijke' schommelingen tussen de jaren, waardoor een verschil niet meteen betekenis heeft.

Dit betekent niet dat evalueren geen zin heeft: in tegendeel. Wel betekent het dat we er rekening mee moeten houden dat de evaluatie nog niet op alle onderdelen een sluitend antwoord zal geven. Dat heeft consequenties voor het doel van de evaluatie: in plaats van een soort 'finaal oordeel' over het nieuwe systeem, is het doel van de evaluatie veeleer om de effecten in beeld te brengen om zodoende, indien nodig, bij te kunnen sturen.

- ***Het doel van de evaluatie is om de effecten van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem op de belangrijkste onderdelen en doelstellingen inzichtelijk te maken.***

De regiogemeenten en corporaties hebben ervoor gekozen een evaluatie op hoofdlijnen uit te voeren. Gevraagd is te kijken naar de toewijzingen aan de belangrijkste doelgroepen over de afgelopen jaren; niet naar de afzonderlijke onderdelen van het systeem (zoals de spoedzoekersregeling), naar de verschillen tussen woningtypen of naar het reactiegedrag en weigeringen. Dit betekent dat de uitkomsten van de evaluatie ook betrekking hebben op die hoofdlijnen; we houden er rekening mee dat we met deze gegevens niet alle verschuivingen die we waarnemen kunnen doorgronden.

2.1 Onderzoeksvragen

Met het doel van de evaluatie in het achterhoofd zijn in overleg met de werkgroep de volgende onderzoeksvragen geformuleerd.

1. Wat is het effect van het nieuwe systeem op de dynamiek in voorraad?
2. Wat is het effect van het nieuwe systeem op de keuzemogelijkheden voor woningzoekenden?
3. Wat is het effect van het nieuwe systeem op de mogelijkheden en posities van de belangrijkste drie doelgroepen?

2.2 Periode, bronnen

Voor de evaluatie is gebruik gemaakt van de gegevens over aanbod, toewijzingen, reacties en woningzoekenden die WoningNet beheert namens de regio. Onder 'aanbod' wordt verstaan de woningen die via de media geadverteerd zijn en waarop woningzoekenden een reactie hebben kunnen plaatsen. De toewijzingen die in de evaluatie zijn meegenomen, zijn daarom in de meeste gevallen de toewijzingen van de geadverteerde woningen⁴. In sommige gevallen zijn ook toewijzingen 'buiten media' weergegeven – bijvoorbeeld bij de beantwoording van de eerste onderzoeksvraag (over de dynamiek in de voorraad). Per figuur staat dit aangegeven.

De evaluatie heeft betrekking op het eerste jaar van het nieuwe systeem en de twee jaren die daaraan voorafgingen. Dat betekent dat we kijken naar de periode 1 oktober 2009 tot 1 oktober 2012. Op die manier zijn we in staat trends te ontdekken en de resultaten van het eerste jaar goed te vergelijken met voorgaande jaren. De jaartallen zoals genoemd in deze memo zijn dan ook geen kalenderjaren. '2012' is de periode vierde kwartaal 2011 t/m derde kwartaal 2012; '2011' en '2010' zijn de twee jaren daaraan voorafgaand.

De laatste periode is afgelopen per 1-10-2012. Alle woningen die aangeboden zijn tot 1-10-2012 en als verhuurd afgemeld worden in de maand oktober tot 1-11-2012 zijn meegenomen in het onderzoek. Van de laatste periode weten we dat 85% van de geadverteerde woningen als verhuring in het systeem is afgemeld.

⁴ Nieuwbouwwoningen die via advertenties zijn aangeboden, zijn dus meegenomen in de analyses.

3. EFFECTEN VAN HET NIEUWE VERDEELSYSTEEM

De analyse is gericht op 3 effecten: de dynamiek in de voorraad (3.1), de keuzemogelijkheden van woningzoekenden (3.2) en de mogelijkheden en posities van de drie belangrijkste doelgroepen (3.3). Aanvullend daarop is gekeken naar de posities van vestigers, starters en doorstromers in 3.4.

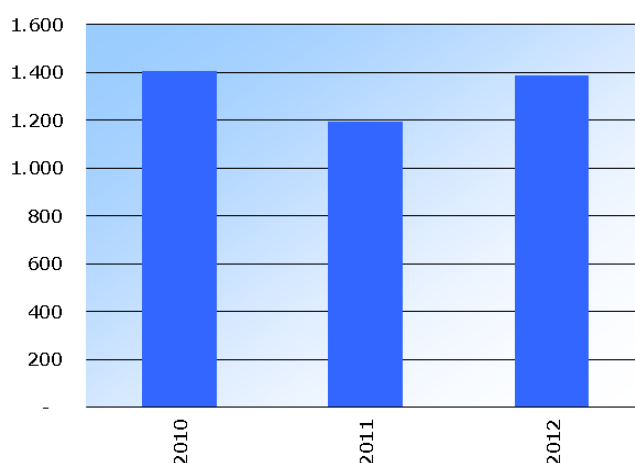
3.1 Dynamiek in de voorraad

Om antwoord te geven op de vraag wat het effect is van de nieuwe regels op de dynamiek in de voorraad, hebben we gekeken naar twee zaken. Allereerst de ontwikkeling van het woningaanbod en de toewijzingen. Op de tweede plaats naar de verhouding tussen starters en doorstromers binnen de toewijzingen.

3.1.1 Geadverteerde woningen

Het merendeel van de vrijkomende woningen in Gooi en Vechtstreek wordt geadverteerd via media (hieronder vallen ook de woningen die worden verloot onder jongeren). Sinds de invoering van het nieuwe systeem zijn bijna 1.400 woningen geadverteerd. In figuur 1 is te zien dat het aantal geadverteerde woningen in 2012 hoger ligt dan in 2011; er zijn bijna 200 woningen meer geadverteerd dan in 2011, een stijging van 16%. Dit is opvallend, omdat in de jaren daarvoor sprake was van een dalende trend in het aantal geadverteerde woningen. Het aantal geadverteerde woningen ligt in 2012 op een vergelijkbaar niveau met 2010.

Figuur 1 Totaal woningaanbod via media naar periode

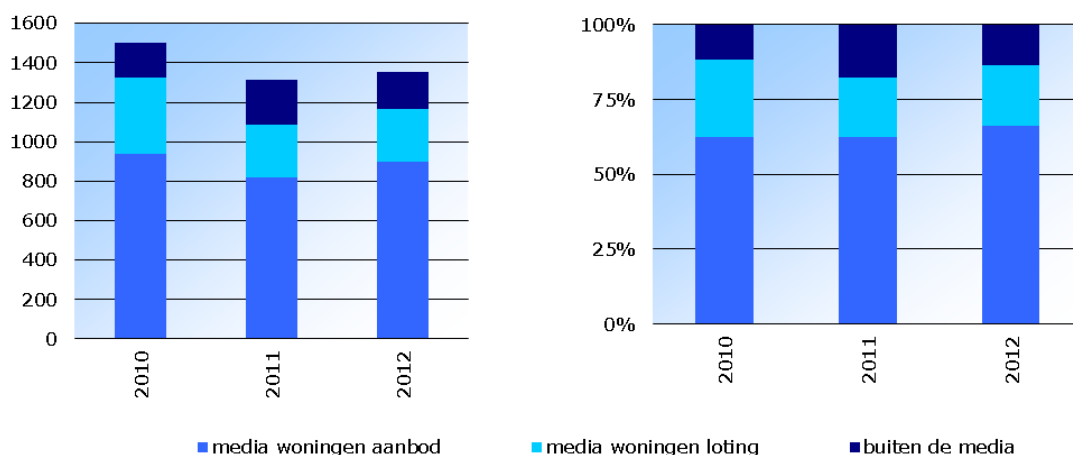


3.1.2 Toewijzingen

De daadwerkelijke toewijzingen zeggen meer dan alleen het geadverteerde aanbod. Dat komt omdat niet alle vrijkomende woningen worden geadverteerd; een deel van de woningen krijgt via bemiddeling een nieuwe huurder. Bovendien worden niet alle geadverteerde woningen (binnen redelijke termijn) geaccepteerd en afgemeld in het systeem. Daarom is het van belang om naar de daadwerkelijke woningtoewijzingen te kijken.

In figuur 2 worden drie soorten toewijzingen onderscheiden: geadverteerde woningen die zijn toegewezen via het aanbodmodel, geadverteerde woningen die zijn toegewezen via loting en woningen die zijn toegewezen via bemiddeling. In totaal zijn in 2012 ruim 1.300 woningen toegewezen⁵; dat zijn er iets meer dan in 2011 (3%, bijna 50 woningen). Jaarlijks ligt het aandeel bemiddelingen (buiten media) van de toegewezen woningen tussen de 12% en 18%. Verreweg de meeste toegewezen woningen worden dus geadverteerd (in het aanbodmodel of via loting).

Figuur 2 Toewijzingen via en buiten media naar periode (absoluut en relatief)⁶



3.1.3 Toewijzingen naar label woningzoekenden

voetnoot

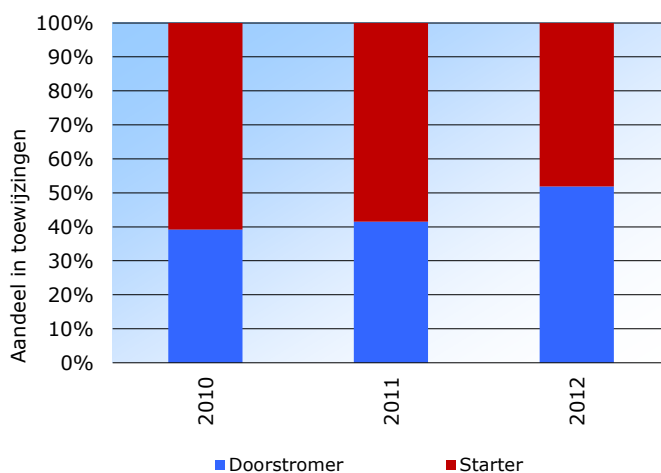
⁵ Dit is op basis van 85% afmeldingen van de geadverteerde woningen. Er vanuit gaande dat het merendeel van deze nog niet afgemelde woningen inmiddels is toegewezen (en dus is afgemeld) schatten we het totaal aantal toewijzingen in het eerste jaar van het nieuwe systeem op ruim 1.500.

⁶ De toewijzingen buiten media bevatten bemiddelingen voor onder andere de Spoedzoekregeling, de 2%-regeling, de COA-taakstelling of woningruil. Ook nieuwbouwwoningen die via groepsadvertenties worden aangeboden vallen in de categorie 'buiten de media'. Dit zijn advertenties waarbij meerdere nieuwbouwwoningen in één keer worden aangeboden; deze woningen worden niet als afzonderlijk aangeboden woningen geregistreerd. Een deel van de toewijzingen 'buiten de media' in 2012 betrof in de praktijk dus geadverteerde nieuwbouwwoningen.

In de twee jaren voorafgaand aan de invoering van het nieuwe systeem lag de verdeling in toewijzingen tussen starters en doorstromers steeds rond de 60:40 (figuur 3). De verhouding tussen starters en doorstromers is in 2012 op 48:52 komen te liggen. Sinds de invoering van het nieuwe systeem zijn de doorstromers dus een groter aandeel gaan uitmaken in de toewijzingen.

Deze verschuiving kan worden verklaard door de invoering van zoekwaarde als rangordecriterium. In het vorige systeem werd de rangorde bepaald op basis van leeftijd (starters) en woonduur (doorstromers). Door de overgang naar zoekwaarde hebben doorstromers een betere positie gekregen ten opzichte van (met name oudere) starters.

Figuur 3 Toewijzingen naar label woningzoekenden (via media)



3.1.4 Samengevat

- Er zijn in het eerste jaar van het nieuwe systeem meer woningen aangeboden dan in het jaar ervoor. Gelet op de dalende trend in de afgelopen jaren kan gesproken worden van een kentering.
- Bovendien is de verhouding binnen de toewijzingen tussen starters en doorstromers veranderd; er worden meer woningen aan doorstromers toegewezen.
- Daaruit concluderen we dat er meer dynamiek is gekomen in de sociale voorraad.

3.2 Keuzemogelijkheden

Om het effect op de keuzemogelijkheden van woningzoekenden te analyseren, hebben we gekeken naar twee zaken: 1) de ontwikkeling van het (on)gelabelde woningaanbod en 2) de ontwikkeling in de verdeling van toewijzingen als gevolg van de veranderingen in labeling.

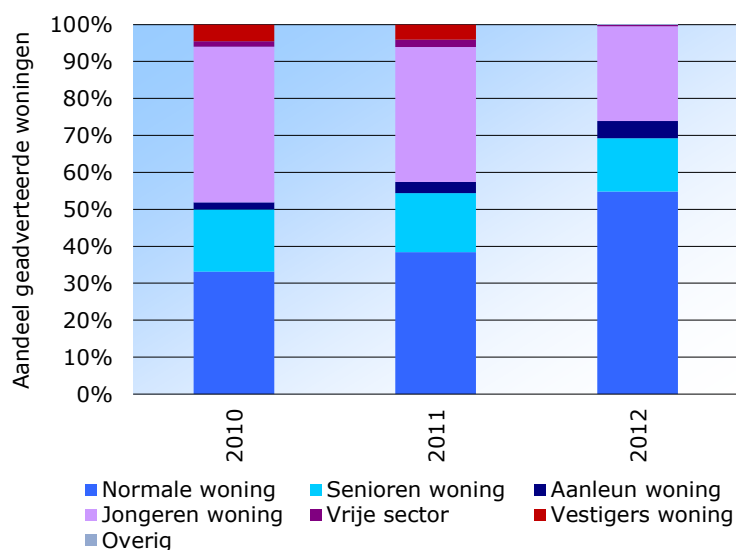
3.2.1 Gelabeld en ongelabeld woningaanbod

Een deel van het woningaanbod wordt gelabeld voor bepaalde doelgroepen. In figuur 4 is het woningaanbod naar type label weergegeven. Te zien is dat het aandeel 'normale woningen' (de ongelabelde woningen) is toegenomen. Deze ontwikkeling is overigens al in 2010 ingezet. In 2012 bestond 55% van het aanbod uit ongelabelde woningen.

Het aandeel jongerenwoningen daalde de afgelopen jaren gestaag van ruim 40% tot zo'n 25%. Het label 'vestigerswoning' is in het nieuwe systeem komen te vervallen. Vestigerswoningen vormden voor de invoering van het nieuwe systeem 4% van het aanbod.

Als gevolg van deze veranderingen zijn de keuzemogelijkheden vergroot voor alle woningzoekenden. Woningzoekenden kunnen op meer woningen in het aanbod reageren. Dat geldt in het bijzonder voor woningzoekenden van buiten de regio en voor woningzoekenden in de leeftijdscategorie 30 tot 55 jaar.

Figuur 4 Woningaanbod naar type label



3.2.2 Gevolgen van minder labels: 30-55 jaar, vestigers, senioren en inkomensgroepen

De vervolgvraag is of de verminderde labeling en de verandering van huurinkomensnormen geleid hebben tot verschuivingen in de toewijzingen. Met andere woorden, welke groepen woningzoekenden hebben gebruik gemaakt van deze veranderingen?

30-55 jaar

Voor woningzoekenden in de leeftijdscategorie 30 tot 55 jaar geldt dat hun aandeel in de toewijzingen sinds 2010 toeneemt (respectievelijk 27%, 31% en 36%). Zij krijgen dus relatief steeds meer

woningen toegewezen. Dit is het gevolg van de afname van de labeling in de afgelopen jaren, een trend die met het nieuwe systeem duidelijk wordt doorgezet.

Vestigers

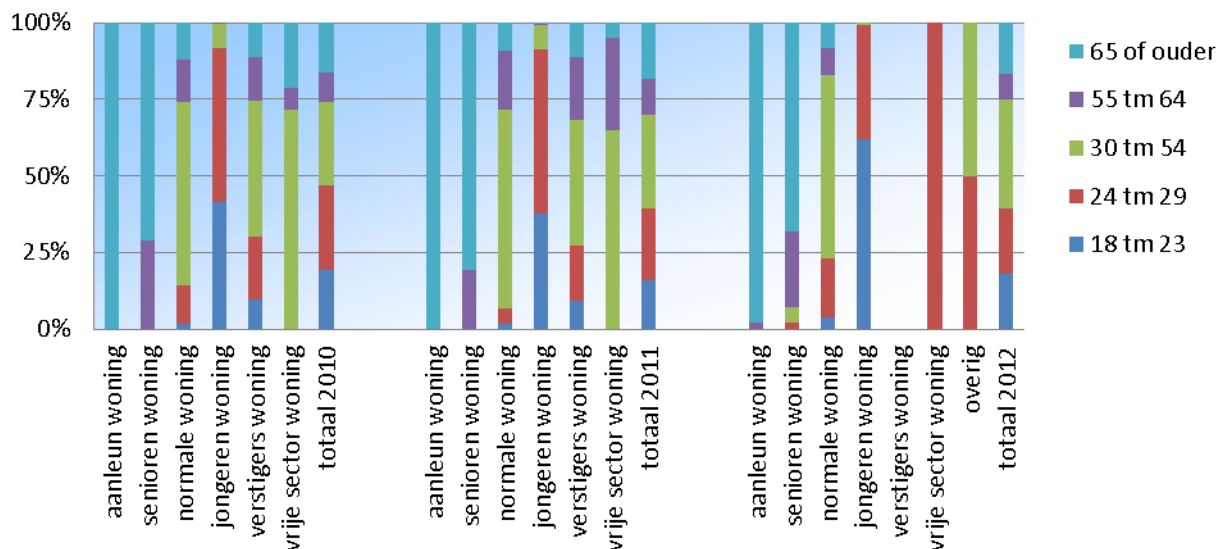
Sinds de invoering van het nieuwe systeem komen vestigers niet meer alleen in aanmerking voor woningen met een vestigerslabel. Het aantal toewijzingen aan vestigers is gestegen van 46 toewijzingen in 2011 naar 71 in 2012. Ook het percentage toewijzingen aan vestigers ligt in 2012 met 6% hoger dan in 2011 en 2010 (4%).

Senioren

Voor de invoering van het nieuwe systeem werden aanleunwoningen exclusief verhuurd aan woningzoekenden van 65 jaar of ouder. In het nieuwe systeem is dit label veranderd van 'exclusief' naar 'voorrang voor'. Hetzelfde geldt voor het 55+ label op seniorenwoningen.

De veranderingen in de labels hebben niet geleid tot grote verschuivingen in de toewijzingen. Sinds de invoering van het nieuwe systeem zijn op 1 na alle aanleunwoningen toegewezen aan woningzoekenden die ouder zijn dan 65 jaar. Van de 141 seniorenwoningen die sinds de invoering van het nieuwe systeem zijn verhuurd, zijn er 10 toegewezen aan woningzoekenden jonger dan 55 jaar (7%).

Figuur 5 Toewijzingen van woningen naar leeftijdscategorie per label, 2010, 2011, 2012 (via en buiten media)

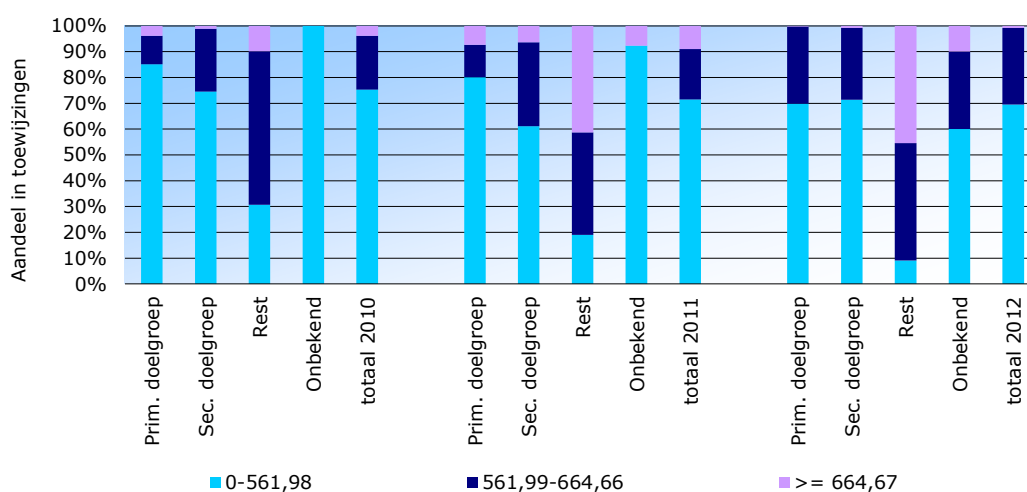


Inkomensgroepen

Woningzoekenden uit de primaire doelgroep⁷ zijn door de vereenvoudiging van de huurinkomen-tabel niet meer uitsluitend aangewezen op woningen met een huurprijs tot €562; zij kunnen ook reageren op woningen met een hogere huur. Hiermee zijn de keuzemogelijkheden voor deze groep woningzoekenden vergroot.

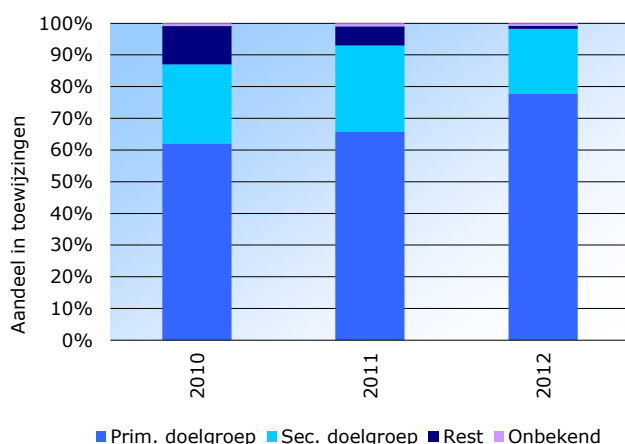
De primaire doelgroep heeft gebruik gemaakt van de veranderde huurinkomensnormen (figuur 6). In 2010 betrof 85% van de verhuringen aan de primaire doelgroep woningen met een huur in de laagste huurklasse, in 2012 is dit teruggelopen naar 70%. Overigens speelt ook het veranderende aanbod een rol in deze verschuiving; sinds 2010 daalt het woningaanbod in de laagste huurprijsklasse (van 75% naar 68%) waardoor er dus meer woningen in hogere klassen worden toegewezen.

Figuur 6 Toewijzingen inkomensgroepen naar huurprijsklasse, 2010, 2011 2012 (via media)

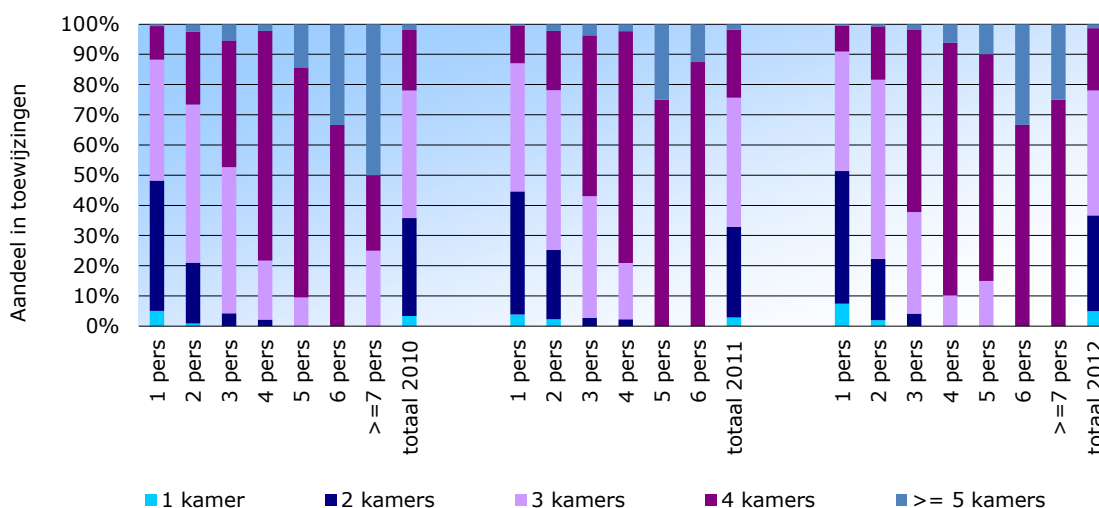


Tot slot is gekeken naar de toewijzingen aan inkomensgroepen in het algemeen (figuur 7). Daaruit blijkt dat het aandeel verhuringen aan de primaire doelgroep is toegenomen van 67% in 2010 naar 78% in 2012. Het aandeel verhuringen aan de secundaire doelgroep is afgenomen van 27% naar 20%. Het aandeel verhuringen aan huishoudens met een inkomen boven de €34.085, de groep 'rest', is nog slechts 1%. Deze verschuivingen zijn een logisch gevolg van de nieuwe huurinkomenstabel.

⁷ De inkomensdoelgroepen zijn gebaseerd op de grenzen van de BBSH en DAEB, waarbij de primaire doelgroep wordt gevormd door huishoudens met de samenstelling van 1p <65jr, 2+p <65jr, 1p ≥65jr, 2+p ≥65jr en de in de jaren 2009, 2010, 2011 en 2012 geldende inkomensgrenzen. De secundaire doelgroep tot aan de DAEB-grens.

Figuur 7 Toewijzingen naar inkomensgroepen (via media)**Huishoudengroote – aantal kamers**

In de verdeling van verhuringen naar aantal personen en aantal kamers hebben in de afgelopen jaren vrijwel geen veranderingen plaatsgevonden, zoals te zien is in figuur 8. De veranderingen in de labeling (afschaffing van de labeling van eengezinswoningen, met name in Huizen) hebben niet tot grote verschuivingen of verdringing geleid⁸. Het is niet uit te sluiten dat het reactiegedrag wel veranderd is en woningzoekenden dus wel degelijk geprobeerd hebben gebruik te maken van de veranderde keuzemogelijkheden, maar dat dit in de toewijzingen in deze analyses niet te zien is.

Figuur 8 Toewijzingen huishoudensgrootte naar aantal kamers, 2010, 2011, 2012 (via media)

⁸ De vrees dat door afschaffing van de labeling meer eengezinswoningen aan kleine huishoudens worden verhuurd is dus niet bewaarheid.

3.2.3 Samengevat

- De keuzemogelijkheden van alle woningzoekenden zijn toegenomen sinds 2010. Er worden minder woningen gelabeld voor jongeren en vestigers. Hierdoor is het aandeel onge-labelde woningen in het woningaanbod toegenomen tot ruim 55% in het eerste jaar van het nieuwe systeem.
- Woningzoekenden tussen de 30 tot 55 jaar hebben gebruik gemaakt van deze toegenomen keuzemogelijkheden. Het aandeel toewijzingen aan deze groep stijgt sinds 2010.
- Door de verruimde keuzemogelijkheden voor vestigers zijn meer woningen toegewezen aan deze groep.
- Voor de primaire doelgroep zijn met de veranderde huurinkomenstabel de keuzemogelijkheden vergroot; zij hebben hier ook gebruik van gemaakt. Dit is ten koste gegaan van de secundaire doelgroep.

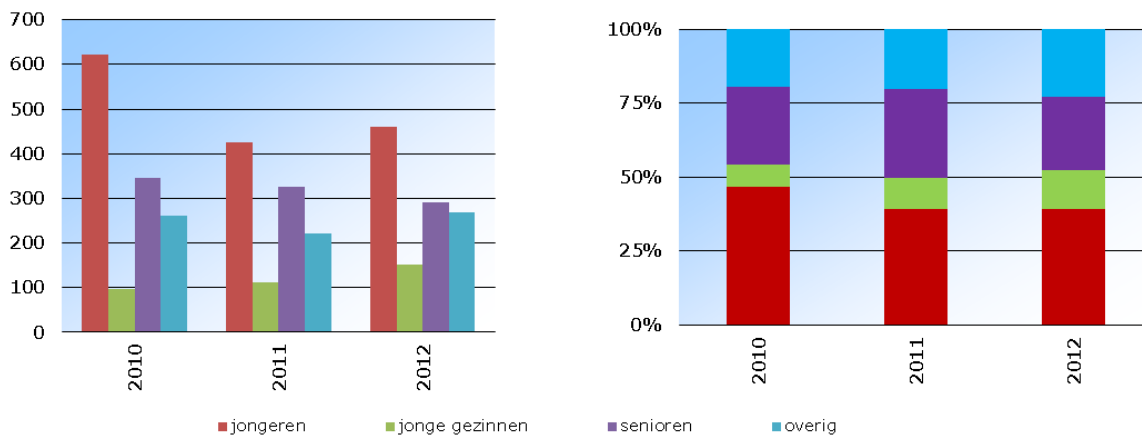
3.3 Doelgroepen: jonge gezinnen, jongeren en senioren

De derde vraag in deze evaluatie heeft betrekking op de mogelijkheden en toewijzingen van de drie belangrijkste doelgroepen: jongeren, jonge gezinnen en senioren. Hiervoor kijken we naar de ontwikkeling van het aantal en de verdeling van toewijzingen, en naar de actief woningzoekenden en slaagkansen van deze groepen.

3.3.1 Toewijzingen

Zoals eerder beschreven, ligt het aantal toewijzingen in het eerste jaar van het nieuwe systeem iets hoger dan in het jaar daarvoor. In figuur 9 is te zien hoe de toewijzingen in de afgelopen drie jaar waren verdeeld over de belangrijkste doelgroepen: jonge gezinnen, jongeren en senioren. In de volgende paragrafen gaan we per doelgroep in op de ontwikkelingen die we zien.

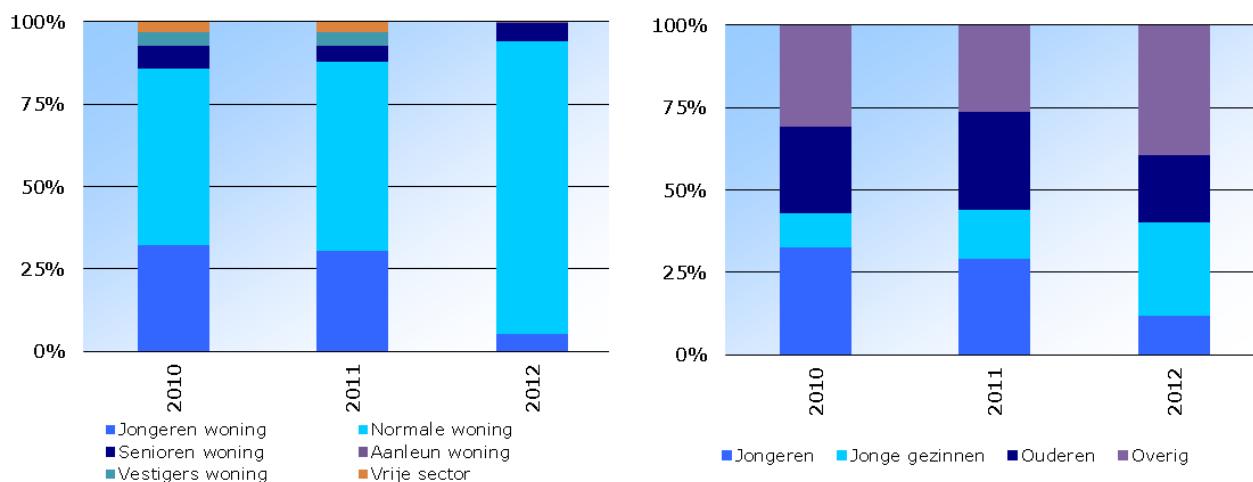
Figuur 9 Toewijzingen aan de belangrijkste doelgroepen, absoluut (links) en relatief (rechts) (via media)



Jonge gezinnen

Voor jonge gezinnen geldt dat hun positie de afgelopen drie jaar is verbeterd (het aandeel toewijzingen steeg van 7% in 2010 tot 13% in 2012 zoals is te zien in figuur 9); deze trend zet zich dus met het nieuwe woonruimteverdeelsysteem door. Dit wordt met name verklaard door de afname van de labeling, zoals in 3.2.2 al aan de orde is gekomen. In figuur 10 wordt het effect van de afname van de labeling specifiek op eengezinswoningen weergegeven. Te zien is dat met het nieuwe systeem eengezinswoningen aanmerkelijk minder vaak worden gelabeld en daardoor vaker aan jonge gezinnen en (overige) woningzoekenden worden toegewezen.

Figuur 10 Toegewezen eengezinswoningen naar woninglabel (links) en doelgroep (rechts) (via buiten media)



Jongeren⁹

Jaarlijks worden de meeste woningen aan jongeren toegewezen. Het aandeel toewijzingen aan jongeren is in 2012 gelijk aan 2011 (namelijk 36%). In absolute zin zijn meer woningen aan jongeren toegewezen in 2012 (459, ten opzichte van 426 in 2011).

In tabel 1 zijn de toewijzingen aan jongeren verder uitgesplitst. Te zien is dat in het nieuwe systeem de positie van jongeren t/m 25 jaar is verbeterd en die van 'oudere jongeren' is verslechterd. Dit is het gevolg van de afschaffing van leeftijd als rangordecriterium voor starters en de aanpassing van de leeftijdsgrens voor jongerenwoningen die worden verloot.

In het eerste jaar van het nieuwe systeem werden in totaal 410 woningen aan jongeren tot 28 jaar toegewezen. Bij de invoering is afgesproken dat 470 woningen per jaar worden toegewezen aan jongeren tot 28 jaar. Gelet op het feit dat 85% van de geadverteerde woningen is afgemeld (en dus 15% nog niet), ligt het werkelijke aantal toewijzingen aan jongeren tot 28 jaar in het eerste jaar van het nieuwe systeem hoger dan de 410 woningen in tabel 1. Of de afgesproken 470 woningen over geheel 2012 zullen worden gehaald, is onzeker.

Tabel 1 Toewijzingen aan jongeren uitgesplitst naar leeftijd (absoluut en relatief) (via en buiten media)

	2010		2011		2012	
18 t/m 25 jaar	380	61%	249	58%	343	75%
26 jaar	65	10%	45	11%	44	10%
27 jaar	44	7%	38	9%	23	5%
28 jaar	56	9%	35	8%	25	5%
29 jaar	77	12%	59	14%	24	5%
totaal	622	100%	426	100%	459	100%

Senioren

In het eerste jaar van het nieuwe systeem werden minder woningen toegewezen aan senioren dan voorheen. Het aantal toewijzingen aan senioren daalt sinds 2010, zoals is te zien in figuur 9. Het aandeel toewijzingen aan deze groep schommelt de afgelopen jaren tussen 25% en 30%.

3.3.2 Slaagkansen

De slaagkans staat voor de verhouding toewijzingen en actief woningzoekenden binnen een groep in een bepaalde periode. De slaagkans geeft een indruk van de positie van verschillende groepen woningzoekenden.

⁹ Met 'jongeren' wordt bedoeld: woningzoekenden onder de 30 jaar.

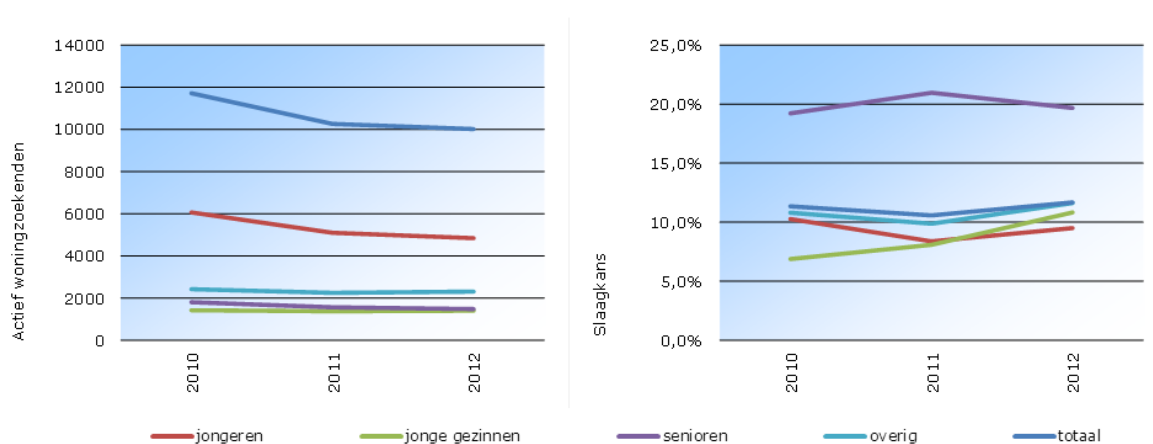
De slaagkans van senioren is traditioneel het hoogst. Dat wordt verklaard door het feit dat deze groep over het algemeen veel woonduur heeft en veel minder en gericht reageert op vrijkomende woningen dan andere woningzoekenden.

Interessanter is het om te kijken naar de ontwikkeling van de slaagkansen. In figuur 11 zijn de slaagkansen en actief woningzoekenden naar doelgroep in de afgelopen jaren weergegeven.

Allereerst is te zien dat voor alle groepen het aantal actief woningzoekenden afneemt sinds 2010; met name onder jongeren is die afname sterk. Als gevolg van de daling van het aantal actief woningzoekenden en de stijging van het aanbod tussen 2011 en 2012 is de totale slaagkans in 2012 hoger dan in 2011.

De slaagkans van jonge gezinnen is de afgelopen jaren sterker gestegen dan de slaagkansen van andere groepen. De senioren zijn de enige doelgroep waarvan de slaagkans in 2012 lager is dan in 2011.

Figuur 11 Actief woningzoekenden en slaagkansen naar doelgroep



3.3.3 Samengevat

- De afgelopen jaren is het aantal en aandeel toewijzingen aan jonge gezinnen toegenomen. Deze trend zet in het nieuwe systeem door. De slaagkans van deze groep heeft zich positiever ontwikkeld dan de slaagkans van de andere doelgroepen.
- Het aandeel toewijzingen aan jongeren is met de invoering van het nieuwe systeem gelijk gebleven. Doordat er meer woningen zijn toegewezen, hebben jongeren in 2012 wel meer woningen toegewezen gekregen dan het jaar ervoor.

- Het aantal toewijzingen aan senioren is de afgelopen jaren gedaald. Zij vormen ook de enige doelgroep waarvan de slaagkans sinds de invoering van het nieuwe systeem is gedaald. De slaagkans van senioren is nog wel hoger dan van de andere groepen.

3.4 Extra: posities van vestigers, starters en doorstromers

In aanvulling op de vorige paragrafen lichten we de positie van starters, doorstromers en vestigers uit, zie figuur 12.

Het aantal woningzoekenden dat actief reageert op het woningaanbod is de afgelopen jaren zowel bij de starters als de doorstromers gedaald. In figuur 12 is te zien dat de slaagkans van doorstromers in het eerste jaar van het nieuwe systeem flink is gestegen, terwijl de slaagkans van starters licht is gedaald. De verklaring hiervoor ligt in de toewijzingen. Het aantal toewijzingen aan doorstromers is met 10% toegenomen. Gevoegd bij de daling van het aantal actief woningzoekenden levert dit een grote stijging van de slaagkans op. Bij de starters is het aantal toewijzingen daarentegen sterker gedaald dan het aantal actief woningzoekenden, waardoor de ontwikkeling van de slaagkans negatief uitpakt.

Vestigers hebben in de nieuwe systematiek meer keuzemogelijkheden gekregen. Uit figuur 12 wordt duidelijk dat vestigers inspelen op de nieuwe regels; in tegenstelling tot de andere groepen zijn er meer vestigers actief geworden sinds de start van het nieuwe systeem. Eerder hebben we gezien dat meer woningen aan vestigers zijn toegewezen met de komst van het nieuwe systeem (zie 3.3.2). De stijging van het aantal actief zoekende vestigers was iets groter dan het aantal toewijzingen aan vestigers. Daarom is de slaagkans van vestigers niet gestegen.

Figuur 12 Actief woningzoekenden en slaagkansen doorstromers, starters en vestigers



3.4.1 Samengevat

- Zowel starters als doorstromers zijn de afgelopen jaren minder actief geworden. Door de gewijzigde verhouding in de toewijzingen is de slaagkans van doorstromers sterk gestegen en de slaagkans van starters ligt gedaald.
- In tegenstelling tot andere groepen zijn meer vestigers actief geworden sinds de start van het nieuwe systeem. Het ligt voor de hand dat dit te maken heeft de verruimde keuzemogelijkheden. Hoewel meer woningen aan vestigers zijn toegewezen, is de slaagkans ongeveer gelijk gebleven.

4. CONCLUSIES

Welke conclusies kunnen we trekken na een jaar woningen verdelen volgens de nieuwe regels op basis van deze evaluatie? We komen tot 8 conclusies:

1. De dynamiek in de sociale voorraad is toegenomen. In het eerste jaar van het nieuwe systeem zijn meer woningen aangeboden, terwijl daarvoor sprake was van een negatieve trend in het aanbod.
2. De invoering van zoekwaarde heeft effect gehad op de verhouding tussen doorstromers en starters binnen de toewijzingen; woningen worden vaker aan doorstromers toegewezen¹⁰.
3. Met het verminderde gebruik van labels zijn de keuzemogelijkheden voor alle woningzoekenden toegenomen. Deze trend is in 2011 ingezet.
4. Woningzoekenden uit de primaire doelgroep hebben gebruik gemaakt van de ruimere keuzemogelijkheden. Dit is ten koste gegaan van de secundaire doelgroep.
5. Door de ruimere keuzemogelijkheden zijn meer vestigers actief geworden en hebben zij meer woningen toegewezen gekregen. Dit heeft niet geleid tot noemenswaardige verdringing van woningzoekenden uit de regio.
6. De afname in het gebruik van labels voor senioren en jongeren in de afgelopen jaren heeft de kansen en toewijzingen aan woningzoekenden tussen 30 en 55 jaar en jonge gezinnen vergroot.
7. Jongeren kregen in 2012 een even groot deel van de woningen toegewezen als in 2011. Binnen deze groep is positie van jongeren t/m 25 jaar verbeterd en dat is ten koste gegaan van de 'oudere jongere' (28, 29 jaar).

¹⁰ Het is evenwel de vraag wat hierin een doorslaggevende rol heeft gespeeld: 1) het feit dat de positie van starters en vestigers verslechterde ten opzichte van doorstromers doordat niet langer hun leeftijd maar hun inschrijftijd bepalend was, of 2) het feit dat de 'straf' op verhuizen voor doorstromers verkleind is door het meenemen van 75% van de woonduur. De eerste verklaring ligt het meest voor de hand.

8. Het aantal toewijzingen aan senioren laat een dalende lijn zien in de afgelopen jaren. Toch blijft hun slaagkans hoog in vergelijking met de andere groepen, omdat zij vaak een relatief hoge woonduur hebben.