



Rapport

Stand van de woonruimteverdeling

Interdepartementaal Beleidsonderzoek Huursector



Stand van de woonruimteverdeling



Interdepartementaal Beleidsonderzoek
Huursector

Datum 26 mei 2025

Opdrachtgever: Interdepartementaal Beleidsonderzoek Huursector

Contactpersoon: Ward Rougoor – Ministerie van Financiën

Nadere inlichtingen: Thierry Wever; thierrywever@rigo.nl; 06 442 694 33

Projectnummer: P 49480



RIGO is lid van de Vereniging voor Beleidsonderzoek (VBO) en gecertificeerd volgens ISO 9001:2015

WWW.RIGO.NL
INFO@RIGO.NL

DE RUIJTERKADE 112-C AMSTERDAM
POSTBUS 2805 1000 CV AMSTERDAM

IBAN NL 14 INGB 0002903851
BTW NR NL 0092.84.461.B.01

T 020 522 11 11
KVK 33227618

Inhoud

Concluderende samenvatting	1
Inleiding	9
1 De wondere wereld van de woonruimteverdeling	11
1.1 Hoe werken woonruimteverdelingssystemen?	11
1.2 Gemeentelijke sturing op de woonruimteverdeling	14
2 Woonruimteverdeling in 2023	21
2.1 Huisvestingsverordeningen in 2023	21
2.2 Woonruimteverdeelsystemen	28
2.3 Woonruimteverdeelregels	32
2.4 Urgentie	45
3 Cijfers over de woonruimteverdeling	50
3.1 Druk op de corporatiehuur (woningzoekenden, aanbod, slaagkansen)	50
3.2 Inschrijftijd en zoektijd	55
3.3 Toepassing verschillende toewijzingsmodellen	61
3.4 Toewijzingen aan urgenten	64
3.5 Weigeringen	68
3.6 Casussen: vijftien jaar woonruimteverdeling	69
4 Het perspectief van de woningzoekenden	75
4.1 De steekproef	75
4.2 De woonsituatie en de zoektocht	76
4.3 De tevredenheid met de platforms	80
4.4 Verbeteringen	84
5 Nationale woonruimteverdeling?	86
5.1 Steeds verdere regionalisering	86
5.2 Eerdere initiatieven	87
5.3 Nieuw initiatief vanuit WoningNet	89
5.4 Visie van landelijk werkende woningcorporaties	90
5.5 Argumenten gewogen	93
Bijlage 1 Respondentenlijst gesprekken	95

Concluderende samenvatting

Deze rapportage brengt de stand van de woonruimteverdeling in beeld op vijf gebieden:

1. De gemeentelijke sturing op de woonruimteverdeling;
2. De positie van private verhuurders bij woonruimteverdeling;
3. De druk op de corporatiehuur en de wacht- en zoektijden van woningzoekenden;
4. Tevredenheid van woningzoekenden met verschillende woonruimteverdeelsystemen;
5. Inzicht in de potentiële voor- en nadelen van extra bovenregionale of nationale samenwerking op het gebied van woonruimteverdeelsystemen.

Voor dit onderzoek zijn alle huisvestingsverordeningen geïnventariseerd en geanalyseerd die op 31 december 2023 geldig waren. Daarnaast hebben 126 gemeenten en 61 woningcorporaties een enquête ingevuld over hun sturing op de woonruimteverdeling, de doelen die daarmee nagestreefd worden en de rol van de huisvestingsverordening daarin. Ook zijn gemeenten, woningcorporaties en andere betrokken partijen geïnterviewd.

Woonruimteverdeling in 2023

Inzet van de huisvestingsverordening door gemeenten

Eind 2023 maakten in totaal 178 van de 342 gemeenten gebruik van een huisvestingsverordening. De verordeningen verschillen inhoudelijk sterk van elkaar. Soms wordt elke sturingsmogelijkheid benut, soms regelen gemeenten alleen het hoogst noodzakelijke of is er dus geen verordening. In deze laatste gevallen is er vertrouwen in de expertise en het beleid van de woningcorporaties. 40 procent van gemeenten met een verordening stuurt op woonruimteverdeling, 89 procent van de gemeenten met een verordening schrijft regels rond urgentie voor. Vooral in de Randstad wordt zowel op de woonruimteverdeling als op urgentie gestuurd.

Weinig gemeenten vinden de geldigheidsduur van de verordening van vier jaar te kort. Omdat er sprake is van doorlopende schaarste, is het in de praktijk inmiddels ‘vanzelfsprekend’ dat na afloop van de vierjaarstermijn de woonruimteverdeelregels opnieuw voor vier jaar onderbouwd kunnen worden. Dit wekt de indruk dat de verdeelregels ‘voor de eeuwigheid’ gelden. Dat leidt vaak tot een stapeling van regels en opties in systemen, maar ook in verordeningen, waarbij regulering die niet meer nodig blijkt vaak niet wordt afgeschaald. Volgens sommige respondenten zou het gewenst zijn wanneer lokaal gestelde regels regelmatig opnieuw heroverwogen worden.

Regionale woonruimteverdeelsystemen

Daar waar gemeenten sturen op woonruimteverdeling en urgentie via de verordeningen, wordt veelal de afstemming gezocht met buur- en regiogemeenten op de schaal van het woonruimteverdeelsysteem. Dat gebeurt opnieuw met name in de Randstad.

Daarnaast zien we steeds meer regionale woonruimteverdeelsystemen ontstaan die de gemeentegrenzen overstijgen. Er zijn nog maar weinig gemeenten die op het niveau van de individuele gemeente of woningcorporatie invulling geven aan de woningtoewijzing. Slechts 6,7 procent van de woningcorporaties biedt haar woningen niet via een gezamenlijk systeem aan, maar rechtstreeks via een eigen website. Dat gemeenten meedoen aan een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem is overigens geen garantie dat zij ook een huisvestingsverordening hebben die dit vaststelt. Het systeem kan ook het resultaat zijn van onderlinge samenwerkingen tussen de daar actieve woningcorporaties.

Het kan voorkomen dat binnen één gemeente meerdere woonruimteverdeelsystemen actief zijn. Dat betekent dat woningzoekenden hiervan op de hoogte moeten zijn, zich in meerdere systemen moeten inschrijven en het aanbod in meerdere systemen in de gaten moeten houden. Voor corporaties heeft het aanbieden in meerdere systemen een forse impact op de uitvoering, omdat de regels tussen systemen kunnen verschillen.

Doelen van sturing op de woonruimteverdeling

De belangrijkste doelen die met de huisvestingsverordening worden nagestreefd zijn: snellere huisvesting van urgenten, transparantie in de woonruimteverdeling, passende huisvesting van woningzoekenden, gelijke kansen voor woningzoekenden en bevordering van doorstroming. Bijna de helft van de gemeenten is positief over de efficiëntie van de huisvestingsverordening, 19 procent is negatief.

Sturing op passendheid en betere benutting van de woningvoorraad

De meerderheid van de gemeenten (met of zonder huisvestingsverordening) stuurt op huishoudgrootte of -samenstelling, inkomen en/of leeftijd in de woningtoewijzing. Daarnaast hebben veel gemeenten aanvullende voorrangsregels, waarbij de meest voorkomende te maken hebben met doorstroming.

Meer en meer zien gemeenten en woningcorporaties de meerwaarde van het sturen op een zo optimaal mogelijke benutting van de woningvoorraad, bijvoorbeeld via woningdelen of hospitaverhuur. 5 procent van alle gemeenten met een huisvestingsverordening schrijven expliciet regels voor die woningdelen en/of hospitaverhuur faciliteren, waarmee niet gezegd is dat het in de andere gevallen onmogelijk is.

Sturing op maatschappelijke of economische binding

Van de gemeenten met een verordening hebben 110 gemeenten voorrangsregels op het gebied van maatschappelijke of economische binding. Voor sommige gemeenten is dit de belangrijkste reden om een huisvestingsverordening op te stellen. Hoewel het aantal verordeningen met bindingsregels niet sterk is toegenomen, wijzen de gesprekken uit dat veel gemeente(raden) de invoering ervan overwegen. Gemeenteraden willen vaak maximaal sturen op de kansen van de 'eigen inwoners'. Veelal komt het overgrote gedeelte van de vrijkomende woningen overigens reeds bij lokale of regionale woningzoekenden terecht. Het sentiment dat de eigen inwoners – al dan niet woonachtig in kleine kernen – in tijden van schaarste maximale ondersteuning verdienen is echter sterk.

Overigens zijn er ook corporaties die op eigen gelegenheid bindingsregelingen in het leven roepen. Andere woningcorporaties geven echter juist aan het stellen van bindingseisen onwenselijk te vinden. Dit gezien het feit dat bindingseisen ook lokaal woningzoekenden zelf beperken in het slagen buiten de gemeente of in de regio en dit de doorstroming en keuzevrijheid onnodig beperkt.

Sturing op urgentie

159 van de 178 gemeenten met een huisvestingsverordening hebben een urgentieregeling vastgesteld. Ruim de helft van de gemeenten heeft daarmee geen urgentieregels. Dat betekent niet dat er geen urgentie mogelijk is binnen de gemeente, maar dat het initiatief bij corporaties ligt om eventueel te sturen op urgentie.

Over het algemeen zien we dat gemeenten mét een urgentieregeling in de verordening aan meer verschillende groepen urgentie verlenen dan gemeenten die geen urgentieregeling hebben opgenomen. Landelijk wordt er vaak of altijd urgentie verleend in gevallen van

chronische medische problematiek, stadsvernieuwing/renovatie en noodsituaties (zoals brand). Voor gemeenten met een verordening gelden daarnaast de verplichte categorieën mantelzorgers en mantelzorgontvangers en situaties van huiselijk geweld. Deze categorieën zijn overigens niet in alle verordeningen opgenomen (in 90 procent), al zijn ze verplicht. Veel van de categorieën die naar alle waarschijnlijkheid verplicht moeten worden opgenomen in de urgentieregeling op grond van de aanstaande Wet versterking regie volkshuisvesting zijn reeds opgenomen in bestaande regelingen.

In 2020 kregen vergunninghouders nog in 91% van de regelingen urgentie. Inmiddels is dat teruggelopen tot 75% van de huisvestingsverordeningen met urgentieregels en 58% van de urgentieregelingen in zijn totaliteit.

Urgenten worden niet altijd direct bemiddeld, maar moeten soms zelf in het aanbod zoeken met voorrang. In sommige systemen verschilt dit per urgentiecategorie.

Organisatie van de urgentieverlening

De urgentieverlening vindt op diverse manieren plaats. In gemeenten zonder urgentieregeling zijn de corporaties vaker zelf verantwoordelijk. Wanneer de gemeente wel een urgentieregeling heeft, is het gangbaarder dat het urgentieverzoek beoordeeld wordt door de gemeente, een externe urgentiecommissie of een regionale urgentiecommissie. Redenen waarom gemeenten en corporaties kiezen voor onafhankelijke commissies zijn kostenbesparing, onafhankelijkheid van de beoordeling, continuïteit in de dienstverlening en de opbouw van expertise.

Over het algemeen kijken gemeente en woningcorporaties anders naar de urgentieverlening dan onafhankelijke commissies of een van de professionele dienstverleners. Gemeenten en corporaties zijn over het algemeen gevoeliger voor ervaringen van de woningzoekenden, of voor het feit dat de huurder een oud-huurder is van de corporatie zelf. De gemeente Pijnacker-Nootdorp kiest ervoor om zelf de uitvoering van de urgentieregeling te doen en de aanvragen te beoordelen. Voor mensen die niet aanmerking komen voor urgentie kan de gemeente zo oplossingen via andere wegen zoeken, bijvoorbeeld via het sociaal- of zorgdomein.

Het aanvragen van urgentie brengt in veel gevallen kosten met zich mee voor de woningzoekende. Het doorlopen van het proces tot het verlenen van de urgentie is veelal intensief. Dit maakt dat vaak wordt geoordeeld dat het in rekening brengen van kosten passend is. Ook wordt het rekenen van kosten wel gezien als extra drempel voor de woningzoekende om een beroep te doen op de regeling. Door sommige gemeenten en corporaties wordt het vragen van kosten niet passend gevonden.

Wens: meer sturingsmogelijkheden ten aanzien van leefbaarheid

Gemeenten en woningcorporaties zouden graag zien dat er meer gestuurd kan worden op de woonruimteverdeling met als reden de bevordering van de leefbaarheid, in plaats van schaarste. Nu zetten corporaties soms motivatie in als rangordecriterium, om via die weg een mix van 'dragere en vrage' te creëren in een complex. In de huisvestingsverordeningen wordt dit veelal gefaciliteerd door deze complexen uit te zonderen van reikwijdte. De enige echte wettelijke mogelijkheid voor woonruimteverdeling gericht op leefbaarheid is nu de inzet van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (ook wel de Rotterdamwet). Dit wordt echter veelal gezien als een te zwaar middel en is niet gemakkelijk breed inzetbaar. Een lichter alternatief zou daarom welkom zijn.

Sturing op de private huur (en koop)

Bijna de helft van de gemeenten schrijft ook regels voor private huurwoningen en koopwoningen voor. Bovendien overwegen steeds meer gemeenten om dit te gaan doen. Dit

vooral vanuit de gedachte dat hiermee een ‘gelijk speelveld’ met de gereguleerde (sociale) huur ontstaat en de cirkel van gemeentelijke sturing op realisatie, instandhouding en toewijzing kan worden gesloten. Overigens wordt de sturing op de private huur en koop niet overal evengoed nageleefd, door een gebrek aan communicatie of een gebrek aan middelen voor vergunningverlening, toezicht en handhaving. Voor de private huur speelt daarbij mee dat het beperkte (cijfermatige) inzicht in de private huurmarkt de uitvoering van verdeelregels bemoeilijkt. Gemeenten kiezen er daarom vaak voor om alleen te sturen op grote verhuurders en/of alleen op nieuwbouw, waar de gemeente wel inzicht in heeft.

Gemeenten sturen met name op de private huur om schaarse woningen de juiste (inkomens)doelgroep te laten bereiken. Ook bestaat de wens om urgent woningzoekenden te huisvesten in de private sector. Volgens een aantal gemeenten is er een rol voor de Rijksoverheid wenselijk om private verhuurders te bewegen om hier een bijdrage aan te leveren, omdat zij dit veelal niet uit zichzelf willen doen. Onder gemeenten leeft ook de zorg of private verhuurders hetzelfde niveau van zorg en begeleiding kunnen bieden aan de urgente – en soms kwetsbare – doelgroepen als de woningcorporaties.

Geïnterviewde private verhuurders geven aan dat ze graag een bijdrage zouden leveren aan opgaven als de doorstroming tussen woningmarktsegmenten en huisvesting van urgenten. Wel signaleren zij dat private verhuurders maar zelden in een vroeg stadium door gemeenten en woningcorporaties worden betrokken bij het nadenken over een nieuwe verordening of dergelijke oplossingen. De private huursector lijkt last te hebben van een slecht imago, terwijl dat, excessen daargelaten, veelal onterecht is.

Cijfers over de woonruimteverdeling

Van 35 van de 47 woonruimteverdeelsystemen in Nederland zijn cijfers verzameld over de woonruimteverdeling. In totaal werden er via deze 35 systemen ca. 110.000 woningen verhuurd in 2024. Deze steekproef omvat 271 van de 342 gemeenten. Deze cijfers gaan over de resultaten van de woonruimteverdeling: aantallen woningzoekenden, aantallen verhuringen, slaagkansen, inschrijftijden, zoektijden, etc.

Druk op de corporatiehuur

In alle woonruimteverdeelsystemen is de afgelopen jaren sprake geweest van een toename in het aantal actief woningzoekenden. Daarnaast nam in een deel van de systemen het aanbod weliswaar toe, maar minder sterk dan het aantal zoekenden – en in veel systemen nam het aanbod zelfs af. Zodoende is de slaagkans – de verhouding tussen het aantal zoekenden en het aantal verhuringen – de afgelopen jaren in verreweg de meeste systemen gedaald. Daarbij zien we dat in kleinere gemeenten de slaagkans beduidend vaker lager ligt dan in grote gemeenten.

Inschrijftijd en zoektijd

In de meeste systemen is de gemiddelde inschrijftijd toegenomen, vaak met 10 of 20 procent, soms meer. In Noord-Nederland zijn de inschrijftijden vaker relatief laag dan in andere delen van het land.

De gemiddelde zoektijd is in de meeste systemen met minstens 20 procent gestegen. In West-Nederland (Noord- en Zuid-Holland, Utrecht en Zeeland) zoeken woningzoekenden vaak relatief lang voordat ze een woning vinden. Niet toevallig zijn er in het westen van het land ook de meeste huisvestingsverordeningen van kracht.

Toepassing verschillende toewijzingsmodellen

Ruim de helft van de woningen wordt verhuurd via het aanbodmodel (op basis van inschrijftijd/wachttijd). 8 procent verloopt via loting, nog eens 28 procent via directe bemiddeling. Slechts 4 procent verloopt via een ander model.

Toewijzingen aan urgenten

In veel systemen is er sprake van een toename in het aantal toewijzingen aan urgenten. Dit is (ook) een teken van de grote marktdruk. Een urgentie wordt door de meeste woningzoekenden gezien als de snelste weg naar een woning. Meer en meer regio's denken aan een vorm van begrenzing, bijvoorbeeld door het aanscherpen van de criteria. Ook komt het voor dat er quota worden vastgesteld. Soms is hierbij sprake van een 'signaalwaarde' op basis waarvan verhuurders en gemeenten met elkaar in gesprek treden wanneer de grenswaarde bereikt is.

Landelijk wordt 16 procent van de sociale huurwoningen van corporaties toegewezen aan urgenten. In West-Nederland worden meer urgenten gehuisvest dan in andere landsdelen.

Gemeenten en corporaties maken zich zorgen over de gevolgen van urgentiehuusvesting voor de kansen van 'regulier woningzoekenden', die ook in aantallen toenemen. Daarnaast baart de 'balans in de wijk' en de 'veerkracht' van de wijken gemeenten en corporaties zorgen. Tegelijkertijd realiseert men zich ook dat de urgente groepen woningzoekenden niet voor niets een voorrang/ urgentie nodig hebben.

60 procent van de urgenten wordt gehuisvest in gemeenten met meer dan 100.000 inwoners. In de grote gemeenten staat (in vergelijking tot kleinere gemeenten in de omliggende regio) vaker het type aanbod dat geschikt is om urgenten te huisvesten. Ook zijn in grote gemeenten vaker de noodzakelijke voorzieningen aanwezig.

Weigeringen

In de meeste systemen is de weigeringsgraad (de verhouding tussen weigeringen en toewijzingen) 1 tot 3 procent, maar in sommige systemen gaat het om 5 procent of meer. Woningzoekenden weigeren vanwege persoonlijke omstandigheden of omdat de woning of woonomgeving niet passend is of anders dan verwacht.

In sommige systemen zijn sancties verbonden aan weigeren. Zo wordt binnen een aantal systemen de inschrijving voor een paar maanden geblokkeerd als de woningzoekende een aantal keer geweigerd heeft. Urgenten verliezen in veel systemen hun urgentiestatus wanneer zij een aangeboden woning weigeren. Redenen om géén sancties in te voeren zijn keuzevrijheid voor de woningzoekende en begrip voor het feit dat de woningzoekende zijn opgebouwde inschrijftijd verliest bij een verhuring, wat maakt dat de keuze voor een woning geen lichte is. Vanwege deze laatste reden bestaat er in verschillende woonruimteverdeelsystemen de mogelijkheid om een deel van de inschrijftijd te behouden bij verhuizing. Zo kan een huishouden sneller een volgende stap in de wooncarrière maken. De verwachting is dat dit zorgt voor minder weigeringen.

Casussen: 15 jaar ontwikkelingen in de woonruimteverdeling

Van vijf woonruimteverdeelsystemen zijn gegevens verzameld over de periode 2010 tot 2024. Het gaat om de gemeente Groningen, de regio Drechtsteden, de regio Utrecht, de regio Zuid-Kennemerland en de gemeente Hengelo (Overijssel). De casussen geven een beeld van de ontwikkelingen in de woonruimteverdeling over een periode van vijftien jaar.

In ieder gebied is het aantal actief woningzoekenden in deze vijftien jaar toegenomen. In twee casussen is er sprake van een verdubbeling, in Hengelo zelfs een verviervoudiging. Het aanbod

is in de tussentijd gedaald of beperkt gegroeid. Ook wordt er in de meeste casussen meer bemiddeld dan eerst. Dit alles resulteert in een daling van de slaagkansen. Opvallend is dat waar de slaagkansen in 2010 nog flink verschilden – in Hengelo waren ze een stuk hoger dan in Zuid-Kennemerland – ze anno 2024 dicht bij elkaar liggen. De marktdruk is er dus vergelijkbaar geworden. We zien ook in ieder gebied een toename van de gemiddelde inschrijf- en zoekduur, vaak minimaal een verdubbeling.

Het aandeel toewijzingen aan jongeren is in alle gebieden gedaald; het aantal toewijzingen aan 65-plussers is juist toegenomen. In alle gebieden wordt ruim de helft van de woningen toegewezen aan alleenstaanden. Eenoudergezinnen vormen ook een grote groep in de toewijzingen, groter dan gezinnen met twee ouders.

In alle casussen wordt in 2024 meer gebruik gemaakt van de ‘vrije ruimte’ om woningen toe te wijzen aan midden- of hogere inkomens dan in 2020.

Het perspectief van de woningzoekenden

De zoektocht naar een woning

Zeer actief woningzoekenden geven in de enquête aan vaak op (bijna) alles te reageren en zouden ook (bijna) elke woning accepteren. Woningzoekenden die snel een woning nodig hebben staan vaker kort ingeschreven. Ruim 60% van de woningzoekenden die zeggen (bijna) alles te accepteren heeft een inschrijftijd korter dan 5 jaar. Voor de andere redenen waarom mensen ingeschreven heeft circa 45% een inschrijftijd korter dan 5 jaar.

De groep die snel een woning nodig heeft reageert ook vaker. Ruim 80% van deze groep reageert (bijna) elke week op een woning. Er is dus een groep woningzoekenden met een urgente woonvraag die kort staat ingeschreven en wel vaak reageert. Over het algemeen hebben de aanwezigen met hoge woonnood te weinig inschrijftijd om snel te slagen. De eigen situatie wordt vaak wel als urgent gezien, maar ze passen niet in een officiële urgentie categorie. Aan de andere kant hebben (over het algemeen oudere) passief woningzoekenden relatief vaker veel inschrijftijd. Er is een duidelijk verschil zichtbaar tussen spoed- en wenszoekers.

De groep van (heel) actief zoekenden heeft over het algemeen weinig vertrouwen in dat het lukt om binnen drie jaar een woning te vinden. Toch zijn er weinig woningzoekenden die het zoeken opgeven. Wel legt men vaker de lat wat lager qua woonwensen. Duidelijk blijkt de emotionele en praktische impact van de woningnood, zoals stress, onzekerheid, en negatieve effecten op het gezinsleven en de gezondheid.

De tevredenheid met de platforms

De woningzoekenden geven gemiddeld het cijfer 5 voor de manier waarop sociale huurwoningen via het woonruimteverdeelsysteem waar ze zijn ingeschreven worden aangeboden en verhuurd. Ook geeft het grootste deel van de woningzoekenden geeft aan (heel) ontevreden te zijn over het systeem, al voelt een groot deel zich ook neutraal. Recent uitgeschrevenen zijn iets positiever over het woonruimteverdeelsysteem waar ze zijn ingeschreven dan de actief woningzoekenden. Passief woningzoekenden zijn vaker neutraal of tevreden met het systeem. Beide groepen hebben simpelweg minder te maken met het systeem.

Over het algemeen zijn woningzoekenden positief over de dienstverlening van de woningcorporaties en de systemen. Verschillende geïnterviewde gemeenten en woningcorporaties geven wel aan hier een dilemma te ervaren. Mede als gevolg van de

digitalisering is persoonlijk contact minder geworden of in ieder geval de (fysieke en ervaren) afstand tussen woningzoekende, woningcorporatie en gemeente groter geworden. Voor sommige groepen woningzoekenden is het niet evident dat men zichzelf redt op de digitale aanbodplatforms en alle geldende regels kan doorgronden. In de enquête geeft een groot deel van de woningzoekenden wel aan de regels (gedeeltelijk) te begrijpen, maar het ook wel ingewikkeld te vinden.

Over de vraag of woningzoekenden die vaker reageren eerder aanspraak moeten kunnen maken op een woning (zoals bijvoorbeeld gebeurt in het Amsterdamse puntensysteem) zijn de meningen zeer verdeeld. Over het algemeen staan heel actief woningzoekenden, jongeren en woningzoekenden met korte inschrijftijd (deze groepen overlappen voor een deel) hier positiever tegenover, wat logisch is met het oog op hun eigen zoekgedrag en situatie. Woningzoekenden die al lang staan ingeschreven (meer dan 10 jaar) zijn het vaker oneens dan eens met de stelling. In het systeem DAK regio Amsterdam zijn de woningzoekenden positiever over dit principe dan in andere regio's (onder alle categorieën woningzoekenden), met 60% van de woningzoekenden die het (helemaal) eens is met de stelling versus 40% van de andere woningzoekenden.

Verbeteringen

Door woningzoekenden wordt aangegeven dat meer bouwen de belangrijkste verbetering zou zijn. Dit is tenslotte de echte oplossing voor schaarste. In dit kader wordt ook doorstroming en het beter benutten van de voorraad genoemd als oplossing. Nieuw aanbod moet dan ook een voor de groep woningzoekenden passend aanbod zijn. Dit heeft ook te maken met wat passend is en wie dat bepaald. In de zoektocht wordt passend toewijzen en de geldende bezettingsnormen als belemmeringen ervaren. Het roept vooral onder woningzoekenden verwarring op (waarom komt iemand wel of niet ergens voor in aanmerking). Door het passend toewijzen en de aard van de voorraad komen mensen met een laag inkomen ook niet voor bepaalde woningen in aanmerking. Bij dit punt hoort ook aandacht voor woningzoekenden die door hun inkomen (nu) niet in aanmerking komen voor sociale huur, maar tussen wal en schip vallen doordat ze ook geen woning kunnen vinden in de middenhuur of vrije sector, door bijvoorbeeld de (te hoge) inkomenseisen die daar gelden.

Een belangrijk punt van aandacht volgens de woningzoekenden is de kwaliteit van de advertenties op de verschillende aanbodplatforms. Niet alleen het ontbreken van informatie is een struikelblok, ook de juistheid van de informatie is niet altijd gegarandeerd. Wel staan de geldende verdeel- of voorrangsregels vaak goed in de advertentie.

Onder woningzoekenden roept de vraag wie voorrang krijgt en wie niet de nodige discussie op. Lang niet altijd vindt men dit transparant of de keuzes die gemaakt worden terecht of eerlijk. Onderdeel hiervan is ook de voorrang voor lokale woningzoekenden. Deze is in de antwoorden van woningzoekenden omstreden, mensen die er niet aan voldoen vinden het meestal oneerlijk en mensen die er wel aan voldoen zijn vaker voorstander.

Nationale woonruimteverdeling?

Voors- en tegens

In de discussie over een landelijk woonruimteverdeelsysteem spelen verschillende argumenten voor en tegen een rol. Voor pleit dat het voor woningzoekenden transparanter zou zijn als alle corporatiewoningen via één kanaal worden aangeboden. Daarnaast zou het klantvriendelijker zijn als zij zich maar één keer hoeven in te schrijven om voor alle corporatiewoningen in aanmerking te komen. Ook kan de opgebouwde inschrijfduur in het ene

systeem niet geldig is in een ander systeem. Nu moeten woningzoekenden die belangstelling hebben voor woningen in verschillende regio's zich bij meerdere systemen inschrijven en betalen daarvoor dubbele inschrijfkosten.

Uit het enquêteonderzoek onder woningzoekenden blijkt dat de meeste woningzoekenden in één zoekstelsel ingeschreven staan (73%). Een deel van de woningzoekenden staan op 2 tot 5 platforms ingeschreven (24%). Een klein deel (0,6%) staat op meer dan 10 zoeksystemen ingeschreven. Met name jongere en heel actief woningzoekenden zijn vaker dan andere groepen van mening dat iedereen overal woningen moet kunnen zoeken en vinden. Woningzoekende van 65+ geven juist vaker aan dat ze enkel in hun eigen regio of gemeente zoeken, dus dat het goed is dat woningzoekenden zich in elke regio opnieuw moeten inschrijven.

Een nadeel is dat een landelijk systeem afbreuk zou doen aan de lokale (politiek-bestuurlijke) wens om eigen regels – al dan niet in het belang van de lokaal gebonden woningzoekende – te kunnen stellen. In de eerdere en actuele initiatieven blijft dit echter mogelijk. Een ander tegenargument is dat vanuit de meeste woningzoekenden (ook binnen grote regionale verdeelsystemen) in een beperkt gebied zoeken naar een woning: doorgaans maar in één of twee gemeenten, waaronder vaak de gemeente waar men al woont. Hier wordt tegen in gebracht dat de aantallen woningzoekenden die er wel mee geholpen om bovenregionaal of zelfs landelijk te zoeken in absolute aantallen fors zijn.

Een bovenregionale of landelijke woonruimteverdeling stuit ook op praktische bezwaren en belemmeringen. Zo zou de aanbieder van dit systeem een monopoliepositie krijgen, terwijl er nu sprake is van concurrentie tussen diverse (gespecialiseerde) aanbieders van verdeelsystemen. Verschillende eerdere initiatieven stranden dan ook op de verschillende kostenstructuren en organisatievormen die achter alle systemen schuilgaan. Zij het dat ook aangegeven wordt dat een landelijk verdeelsysteem wellicht ook kostenefficiënter kan zijn voor de woningcorporaties.

De toekomst?

Een bovenregionale of landelijke vorm van woonruimteverdeling zal niet zo snel vanuit de woningcorporaties of gemeenten tot stand komen. De komst van de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt wel gezien als “het nieuwe haakje” om te komen tot meer gelijkheid in regels op landelijke schaal. Een eventuele nieuwe poging zou geholpen zijn met het uitzetten van een duidelijk tijdpad en een stapsgewijze aanpak. Het einddoel kan daarbij in eerste instantie simpel gehouden worden. De vrijheid om invloed te kunnen uitoefenen op de precieze regels lijkt al snel een stap te ver te zijn, maar een landelijk aanbodplatform en het kunnen meenemen van opgebouwde ‘inschrijfduur’ is kansrijk. Duidelijk is wel dat een dergelijke transitie niet kosteloos kan.

Inleiding

Als onderdeel van het Interdepartementale Beleidsonderzoek (IBO) Huursector wil men in beeld brengen hoe gemeenten en woningcorporaties invulling geven aan de (sturing op) de woonruimteverdeling. Dit vanuit de gedachte dat de huurregulering in Nederland mede gericht is op het zorgdragen (vanuit de overheid) voor een evenwichtige woonruimteverdeling. Wij brengen in deze rapportage de stand van zaken van de woonruimteverdeling in beeld.

Afbakening

We brengen in deze rapportage de stand van zaken op vijf gebieden in beeld:

1. **De gemeentelijke sturing op de woonruimteverdeling.** Dit betreft het aantal gemeenten dat via een huisvestingsverordening stuurt op de woonruimteverdeling. We bezien de regels die in deze huisvestingsverordeningen worden gesteld aan de toewijzing, het aantal woonruimteverdeelsystemen, de werking hiervan en de stand van de regionale en bovenregionale samenwerking.
2. **De positie van private verhuurders bij woonruimteverdeling.** In sommige gemeenten gelden ook toewijzingsregels voor private verhuurders en in andere niet.
3. **De druk op de corporatiehuur en de inschrijf- en zoektijden van woningzoekenden.**
4. **Tevredenheid van woningzoekenden met verschillende woonruimteverdeelsystemen** (begrijpelijk, transparant, eerlijk, vraaggericht?).
5. **Inzicht in de potentiële voor- en nadelen van extra bovenregionale of nationale samenwerking** op het gebied van woonruimteverdeling.

Methode

Het beeld van de (gemeentelijke) sturing op de woonruimteverdeling in deze rapportage maakten we door **alle huisvestings- en urgentieverordeningen te analyseren**. Deze zijn goed vindbaar zijn via officielebekendmakingen.nl. Daar waar een gemeente geen regels over de verdeling van woonruimte heeft vastgesteld zijn analyses gemaakt van de door de woningcorporaties opgezette **woonruimteverdeelsystemen** via de bijbehorende websites.

De **‘resultaten’ van de woonruimteverdeling** (o.a. inzicht in aantallen toewijzingen en wacht- en zoektijden) brachten we in beeld door de (samenwerkende) woningcorporaties achter alle woonruimteverdeelsystemen te vragen de belangrijkste data aan te leveren via een gestandaardiseerd format. We presenteren deze data op het niveau van de verschillende woonruimteverdeelsystemen/ regio's.

Het is onderzoeksmatig onjuist en daarmee onmogelijk om één landelijk cijfer te berekenen dat bijvoorbeeld de gemiddelde inschrijftijd of zoekduur uitdrukt. De wijze waarop de woonruimteverdeling georganiseerd wordt en de mate waarin de gemeenten/ regio's hierop sturen verschilt namelijk sterk. Dit maakt dat het uiteindelijke bereikte toewijzingsresultaat sterk wordt gekleurd door de in de verschillende huisvestingsverordeningen en verdeelsystemen gemaakte keuzes. Dit werkt direct door in de vergelijkbaarheid van de uitkomsten tussen de verschillende systemen. Hier past ook de kanttekening dat de vergelijkbaarheid van deze cijfers tussen regio's niet vanzelfsprekend is vanwege verschillen in de meetsystematiek. Voor zover mogelijk maken we daarom aanpassingen in de gegevens om de vergelijkbaarheid te vergroten, waarbij we toelichting geven op de manier waarop de cijfers moeten worden geïnterpreteerd en welke beperkingen gelden. We trekken alleen die conclusies die te rechtvaardigen zijn.

De uit de analyse van de huisvestingsverordeningen en woonruimteverdeelsystemen en toewijzingsresultaten zijn verdiept middels een enquête uitgezet onder alle gemeenten en woningcorporaties en diepte-interviews en focusgroepen met gemeenten en corporaties, urgentiedienstverleners en private verhuurders. Zie voor de respondenten bijlage 1.

De tevredenheid, en visie van **woningzoekenden** aangaande kosten, verbetermogelijkheden en regionalisering brachten we in beeld via een enquête. De enquête is geplaatst door 15 regionale platforms, verdeeld over het gehele land. Deze enquête was inhoudelijk vergelijkbaar met vergelijkbaar onderzoek dat we eerder deden in de regio's Rijnmond, Haaglanden en Amersfoort. De resultaten van deze onderzoeken betrekken we in deze trendrapportage.

Peildata

We zijn gevraagd om waar het de analyse van de huisvestingsverordeningen betreft de stand van zaken op te maken per 2023. Waar relevant en mogelijk maken we de ontwikkeling door de tijd inzichtelijk door de situatie in 2023 af te zetten tegenover de onderzoeksresultaten, conclusies en gesignaleerde trends uit eerdere onderzoeken naar deze onderwerpen. Waar het de data-analyse betreft is het laatste analyse jaar 2024. In de gesprekken en enquêtes die we in het kader van dit onderzoek voerden en uitzetten is het voor de respondenten moeilijk om een onderscheid te maken tussen nu en bijvoorbeeld.

Juist in 2024 en 2025 is de woonruimteverdeling sterk in beweging. Dit allereerst doordat juist in 2024 en 2025 veel gemeentelijke huisvestingsverordeningen het eind bereiken van hun geldigheidsduur van 4 jaar, en – al dan niet aangepast – opnieuw worden vastgesteld. Maar ook en vooral doordat veel gemeenten en regio's aanpassingen overwegen als gevolg van de nieuwe mogelijkheden die de Huisvestingswet per 1 januari 2024 biedt. Het gaat dan bijvoorbeeld om de verruiming van de mogelijkheid om 50 procent voorrang te geven aan woningzoekenden met een lokale maatschappelijke- en/of economische binding en daarbinnen eventueel aan vitale beroepsgroepen. Tot slot werpt het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting zijn schaduw vooruit (waarover meer in paragraaf 1.2.5 en 1.2.7). Deze ontwikkelingen klinken door in onze resultaten.

Leeswijzer

Deze rapportage is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 1 beschrijven we bij wijze van achtergrond de werking van de woonruimteverdeelsystemen in Nederland;
- Gemeenten kunnen sinds de Huisvestingswet 2014, die 1 januari 2015 in werking is getreden, onder bepaalde voorwaarden een huisvestingsverordening vaststellen en zo sturen op de woningtoewijzing. In hoofdstuk 2 beschrijven we hoeveel gemeenten van deze mogelijkheden gebruik maken en op welke wijze zij sturen. Ook kijken we naar de woonruimteverdeelregels die gelden wanneer de gemeente niet stuurt via een huisvestingsverordening, maar dit aan de woningcorporaties is;
- In het derde hoofdstuk van de rapportage gaan we in op de resultaten van de woonruimteverdeling. Hoe ontwikkelen zich de inschrijftijden, zoektijden en slaagkansen? Hoeveel wordt er verhuurd aan urgenten en hoe vaak weigeren woningzoekenden een woning? Voor vijf gebieden bekijken we de ontwikkelingen in de afgelopen vijftien jaar;
- Hoe de woningzoekenden de woonruimteverdeling in Nederland ervaren komt vervolgens aan de orde in hoofdstuk 4;
- Ten slotte gaat hoofdstuk 5 in op de initiatieven die de laatste jaren zijn en worden ondernomen om te komen tot bovenregionale of zelfs nationale samenwerking op het gebied van de woonruimteverdeling, met bijzondere aandacht voor de voor- en nadelen.

1 De wondere wereld van de woonruimteverdeling

In dit hoofdstuk beschrijven we bij wijze van achtergrond de werking van de woonruimteverdeelsystemen in Nederland. Veelal betreft het hier de wijze waarop woningcorporaties hun woningen aanbieden en toewijzen aan woningzoekenden. Ook aan de orde komt welke rol gemeenten daarbij spelen via de huisvestingsverordening.

1.1 Hoe werken woonruimteverdelingssystemen?

1.1.1 Samenwerking en regionalisering

De meeste sociale huurwoningen worden verhuurd via regionale woonruimteverdelingssystemen, waarin meerdere woningcorporaties hun woningen aanbieden via een gezamenlijke website. Later in deze rapportage komen we hier uitgebreid op terug. Er zijn verschillende grote aanbieders die deze systemen voor de corporaties beheren en hen voorzien van managementinformatie, maar in andere gevallen doen de woningcorporaties dit zelf of hebben hier een samenwerkingsverband voor opgezet.

1.1.2 Modellen en rangordecriteria

In de meeste systemen worden vrijkomende woningen aangeboden via advertenties. Woningzoekenden staan dus niet op een wachtlijst maar kunnen zelf actief zoeken.

Dat is niet altijd zo geweest. Tot de jaren negentig moesten woningzoekenden zich inschrijven op een wachtlijst. Daarbij konden zij wel hun woonwensen opgeven, maar moesten zij vervolgens afwachten tot zij een woning aangeboden kregen. Vrijkomende woningen werden aangeboden aan woningzoekenden die bovenaan de wachtlijst stonden. Wie welke woning kreeg, werd in veel gemeenten bepaald door een volkshuisvestingscommissie.

Dit **distributiemodel** werd in de jaren negentig in veel gemeenten vervangen door het **aanbodmodel**, dat zijn oorsprong vond in een lokaal experiment in Delft. De ambitie was om meer marktwerking in de woonruimteverdeling te introduceren door woningzoekenden zelf te laten reageren op vrijkomende woningen. Deze werden aanvankelijk aangeboden in een woningkrant of huis-aan-huisblad. Rond het jaar 2000 kwamen de eerste websites waarop woningzoekenden konden zoeken en reageren. Inmiddels adverteren de meeste corporaties hun woningen alleen nog via internet.

Na het verstrijken van de reactietermijn wordt per woning de volgorde van toewijzing, binnen de kandidaten die gereageerd hebben, bepaald op basis van rangordecriteria. In het oorspronkelijke Delftse model gold voor starters de leeftijd en voor doorstromers de woonduur: de periode dat men in de huidige woning woont. Tegenwoordig wordt in het aanbodmodel bijna overal voor alle woningzoekenden de inschrijfduur gehanteerd: de periode dat men ingeschreven staat bij het verdelingssysteem.

Sommige corporaties bieden een deel van hun woningen aan via het zogenaamde **optiemodel**. Daarin kunnen woningzoekenden een optie nemen op een bepaald woningcomplex. Wanneer daarin een woning vrijkomt, krijgt degene met de oudste optie de woning aangeboden. Dit model wordt vooral gebruikt bij seniorenwoningen.

Ten slotte worden woningen via het **lotingmodel** toegewezen. Deze woningen worden net als in het aanbodmodel geadverteerd. Alle woningzoekenden die hierop reageren maken evenveel kans om de woning aangeboden te krijgen. Hierdoor maken ook woningzoekenden die geen inschrijfduur hebben opgebouwd kans op een woning.

Veelal is sprake van een combinatie van verschillende modellen naast elkaar. Daarmee hopen de corporaties verschillende soorten woningzoekenden (bijvoorbeeld ‘wenszoekers’ en ‘spoedzoekers’ (woningzoekenden die niet de ‘luke’ hebben om te wachten en inschrijfduur op te bouwen)) meer op maat te kunnen bedienen.

1.1.3 Verdelingsregels

De regels die gelden voor de verdeling van sociale huurwoningen worden bepaald door gemeenten en woningcorporaties. Gemeenten kunnen, binnen het kader van de Huisvestingswet 2014, een Huisvestingsverordening opstellen waarin deze regels zijn opgenomen. Dat mogen zij alleen wanneer aantoonbaar sprake is van schaarste die, naar het oordeel van de gemeenteraad, leidt tot verdringing van kwetsbare groepen woningzoekenden. Wanneer een verordening ontbreekt, bepalen corporaties de regels zelf. In de praktijk hebben corporaties een grote mate van beleidsvrijheid en stuurt de gemeente alleen bij als zij dit nodig acht. In paragraaf 1.2 gaan we uitgebreider in op de gemeentelijke sturingsmogelijkheden op de woonruimteverdeling.

De verdelingsregels die al dan niet in een verordening zijn vastgelegd, gaan met name over drie vragen:

1. Welke woningzoekenden komen in aanmerking voor een sociale huurwoning?
2. Welke woningzoekenden komen in aanmerking voor welke woningen?
3. Welke woningzoekenden moeten met voorrang aan een woning geholpen?

Wie komt in aanmerking voor een sociale huurwoning?

De Huisvestingswet 2014 heeft de mogelijkheden om de vrijheid van vestiging te beperken via toelatingscriteria sterk ingeperkt. Voorheen konden aan alle woningzoekenden economische of maatschappelijke bindingseisen worden gesteld. De huidige wet biedt alleen de mogelijkheid om maximaal de helft van de woningen met voorrang aan te bieden aan woningzoekenden met een regionale binding en daarbinnen de helft aan woningzoekenden met een lokale binding.¹ Woningzoekenden zonder binding kunnen dus niet meer volledig worden uitgesloten. Zie hoofdstuk 6 voor een actueel beeld.

Ook op grond van het inkomen worden soms toelatingscriteria gesteld. In verband met de toewijzingsnorm uit de staatssteunregeling voor woningcorporaties worden woningzoekenden die een hoger inkomen hebben dan een bepaalde inkomensgrens in sommige gebieden op voorhand uitgesloten van sociale huurwoningen.

Wie komt in aanmerking voor welke woning?

In de woningadvertenties kunnen woningcorporaties aangeven wie in aanmerking komt voor de woning. Deze voorwaarden zijn gebaseerd op zogenaamde passendheidscriteria die bepalen welke woning past bij welke woningzoekende. In veel systemen krijgen woningzoekenden, als ze ingelogd zijn, alleen de woningen te zien waarvoor zij in aanmerking komen, op grond van hun actuele inschrijfgegevens.

Binnen de passendheidscriteria kunnen verschillende soorten worden onderscheiden:

1. Huurinkomensnormen, die bepalen of het inkomen past bij de huurprijs;
2. Woningbezettingsnormen, die bepalen of het huishouden past bij de grootte; en
3. Doelgroeplabels, die woningen reserveren/ en met voorrang toewijzen aan specifieke groepen, bijvoorbeeld studenten, ouderen of minder validen.

¹ Een aantal uitzonderingen daargelaten. Zie hoofdstuk 6.

4. Andere voorrangsregels, die bijvoorbeeld bepalen dat woningzoekenden die een woning achter laten een streepje voor krijgen (doorstroming).

Wie komt in aanmerking voor urgentie?

Voor sommige woningzoekenden worden uitzonderingen gemaakt op de algemene toewijzingsregels. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen urgenten en bijzondere doelgroepen.

Urgenten zijn woningzoekenden die op grond van een urgentieregeling² een urgentiestatus hebben gekregen. Het betreft hier een veelheid van verschillende groepen woningzoekenden die om diverse redenen buiten het reguliere systeem om – en met enige spoed – aan een woning worden geholpen. Deze woningzoekenden krijgen meestal een woning via directe bemiddeling. Bij directe bemiddeling gaat de woningcorporatie voor de woningzoekende op zoek naar een passende woning. Een bijzondere groep urgenten zijn zogenaamde herstructurerings- of stadsvernieuwingsurgenten, die vanwege sloop of renovatie van hun woning moeten verhuizen. In de meeste systemen moeten deze urgenten zelf reageren op het aanbod en krijgen daarbij voorrang op andere woningzoekenden, maar soms wordt deze groep direct bemiddeld of is er sprake van een combinatie tussen zelf zoeken en direct bemiddelen.

1.1.4 Aanbiedingen en weigeringen

Nadat de rangorde van kandidaten is bepaald (volgens de geldende regels van de woningcorporatie of gemeente) wordt de woning aangeboden aan de woningzoekende(n) met de hoogste positie. Daarbij hebben zij nog de mogelijkheid om de aangeboden woning te weigeren. In dat geval wordt de woning aangeboden aan de volgende woningzoekende(n) op de kandidatenlijst. Hierdoor staan vrijkomende woningen soms langer leeg.

1.1.5 Schaarste verdelen is keuzes maken

Het feit dat woonruimteverdeelsystemen van elkaar verschillen heeft te maken met lokaal of regionaal geformuleerde ambities en doelstellingen en de gemaakte keuzes voor de inrichting van het woonruimteverdeelsysteem. Woonruimteverdeling is in beginsel het verdelen van schaarste. Alleen meer en gedifferentieerd bouwen (voor de groepen in de knel) lost de schaarste op.

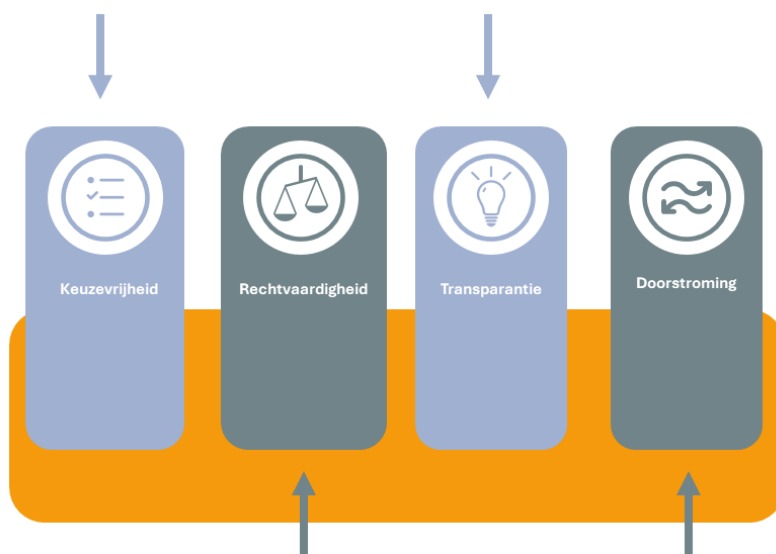
Woningen verdelen brengt dan ook onvermijdelijk het maken van (soms pijnlijke) keuzes voor de woningzoekenden met zich mee. Als een woningzoekende een vorm van voorrang of urgentie krijgt of via een ander verdeelmodel (eerder) aan een woning wordt geholpen is er altijd iemand die langer op een woning (of het vervullen van een woonwens) moet wachten. Het verdelen van schaarste vergt keuzes maken.

De woonruimteverdeling is dus een sterk normatief geladen onderwerp waarbij partijen zoals een gemeentebestuur, gemeenteraad, woningcorporatie, eigenaar-verhuurder of andere belanghebbenden ieder kunnen komen tot een ander normatief oordeel.

2 Als gemeenten gebruikmaken van de mogelijkheid om een urgentieregeling in de huisvestingsverordening op te nemen, zijn ze op grond van de Huisvestingswet verplicht daarin de volgende twee groepen op te nemen: 1) woningzoekenden die verblijven in een 'blijf-van-mijn-lijfhuis'; 2) woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen. Het voorstel voor de Wet versterking regie op de volkshuisvesting voorziet hier aanvullende verplichte groepen en wordt nog de tweede kamer behandeld. Hieronder meer over deze wet.

Deze onderliggende motivaties en afwegingen kleuren de lokale en regionale verdeelregels en verdeelsystemen sterk. Normatieve begrippen als rechtvaardigheid, keuzevrijheid, gelijkheid en evenwichtigheid spelen daarbij een hoofdrol, waarbij veelal blijkt dat sommige doelen en kernwaarden maar moeilijk met elkaar verenigbaar zijn. Er moet in zekere zin eigenlijk altijd een compromis worden gevonden: we spreken vaak van communicerende vaten tussen waarden en doelen in de woonruimteverdeling (zie ook Figuur 1-1 hiernaast).

Figuur 1-1 Communicerende vaten in de woonruimteverdeling



1.2 Gemeentelijke sturing op de woonruimteverdeling

1.2.1 Uitgangspunten Huisvestingswet 2014

De **Huisvestingswet 2014** vormt het wettelijk kader voor de gemeentelijke sturing op de woonruimteverdeling in Nederland. De sturing in de woonruimteverdeling door de gemeenten beperkt zich (op de peildatum van dit onderzoek) tot **de woonruimtevoorraad die bestemd is voor verhuur**³. Sinds 1 januari 2024 kan de gemeente ook sturen op de woningtoewijzing van nieuwbouw betaalbare koopwoningen met een prijs onder de € 409.000 (prijspeil 2025). Dit valt na de peildatum van dit onderzoek.

Het uitgangspunt van de Huisvestingswet 2014 is de **vrijheid van vestiging**. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. De Huisvestingswet 2014 grijpt ook in op het **eigendomsrecht** van woningeigenaren. In principe hebben eigenaren het recht om zelf over het gebruik van hun woningen te beschikken. Gemeentelijke regels op het gebied van woonruimteverdeling beperken deze rechten. Daarom regelt de wet onder welke voorwaarden gemeenten deze instrumenten mogen inzetten.

Deze fundamentele rechten⁴ kunnen alleen worden beperkt indien noodzakelijk voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de **onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte**. Alleen als hier aantoonbaar sprake van is kunnen gemeenten gebruikmaken van het instrumentarium uit de Huisvestingswet 2014 (waarover meer in de volgende paragraaf).

3 Met uitzondering van de Waddeneilanden waar ook een vergunningplicht voor de koopwoningen kan gelden.

4 Zoals opgenomen in het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en het Internationaal Verdrag inzake Burgerrechten en Politieke Rechten.

Woningvoorraadbeheer

De gemeentelijke sturingsmogelijkheden via de Huisvestingswet 2014 beperken zich niet alleen tot sturing op de woningtoewijzing. De gemeente kan ook het gebruik van de woningvoorraad reguleren via de huisvestingsverordening. Dit onder de noemer '**woningvoorraadbeheer**'. Langs deze weg kan de gemeente het onttrekken (sloop en tweede woningen), samenvoegen, omzetten (verkamering), splitsen en vormen van woningen reguleren. Ook 'kopen om te verhuren' (opkoopbescherming) en de negatieve effecten van (overmatige) toeristische verhuur van woningen, kan worden gereguleerd via de huisvestingsverordening.

1.2.2 De huisvestingsverordening als middel

Het instrumentarium dat de Huisvestingswet 2014 de gemeenten geeft bestaat uit het vaststellen van een **huisvestingsverordening**. Deze verordening bevat regels met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van woonruimte. Het is op basis van de huisvestingsverordening vervolgens verboden de in de verordening aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven. Woonruimteverdeling op basis van de Huisvestingswet 2014 gebeurt dus aan de hand van een **vergunningensysteem**. Burgemeester en wethouders kunnen de bevoegdheid om vergunningen te verlenen desgewenst **mandateren** aan eigenaren of beheerders van woonruimte voor zover het die woonruimte betreft, bijvoorbeeld aan de (samenwerkende) woningcorporaties.

Geen andere gemeentelijke sturing

Het is niet mogelijk om in plaats van een huisvestingsverordening vergelijkbare regels als die in de huisvestingsverordening af te spreken met woningcorporaties of andere verhuurders in een convenant, in prestatieafspraken, in omgevingsplanregels of een ander afsprakenkader. Zodoende wordt de democratische legitimiteit vergroot en de transparantie, openheid en rechtsbescherming voor woningzoekenden bevorderd. In de praktijk worden soms afspraken buiten de huisvestingsverordening om gemaakt over de doelen die het woonruimteverdeelsysteem moet dienen, of over meer procesmatige en organisatorische zaken en monitoring en evaluatie.

In een huisvestingsverordening wordt o.a. vastgelegd welk deel van de woningvoorraad wordt gereguleerd (bijvoorbeeld alle huurwoningen tot een prijs van...) en welke doelgroepen voor deze woningen in aanmerking komen. Daarnaast worden doorgaans tal van eisen gesteld aan aanbieders (bijvoorbeeld de plek waar woningen worden aangeboden) en vragers (bijvoorbeeld de criteria waaraan men moet voldoen). Een urgentieregeling maakt ook vrijwel altijd onderdeel uit van een huisvestingsverordening en is op basis van het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting straks een verplicht onderdeel (waarover meer in paragraaf 1.2.6).

De onderstaande infographic (Figuur 1-2) laat zien welke regels de gemeente zoal in een huisvestingsverordening kan stellen waar het de woonruimteverdeling betreft. De gemeente heeft hierin een keuze. Niet alle onderdelen hoeven verplicht terug te komen. Dat wat de gemeente niet reguleert behoort tot de handelingsvrijheid van de verhuurders (voor zover er geen ander wettelijk voorschrift geldig is).

Figuur 1-2 Inhoudsopgave van een huisvestingsverordening gericht op de woningtoewijzing (bron: RIGO)



1.2.3 Onderbouwing en afbakening

Gemeenten dienen te **onderbouwen** waar en in hoeverre er sprake is van schaarste aan woonruimte en dat deze schaarste leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor groepen woningzoekenden. Bovendien moet duidelijk worden dat het instrumentarium van de wet in de concrete situatie **noodzakelijk, geschikt en proportioneel** is om die effecten te bestrijden. De onrechtvaardige en onevenwichtige gevolgen van schaarste kunnen zich voordoen in de vorm van verdringing van kwetsbare groepen op de woningmarkt. Het kan gaan om verdringing in de **tijd** (bepaalde groepen woningzoekenden moeten lang wachten op een woning) of in **ruimte** (segregatie op de woningmarkt).

Het is uiteindelijk aan de gemeenteraad om met deze onderbouwing in te stemmen bij het vaststellen van de Huisvestingsverordening. De Huisvestingswet 2014 doet geen uitspraken over hoe die onderbouwing dient te gebeuren of wanneer er sprake is van schaarste⁵.

De sturing via de Huisvestingsverordening moet zich beperken tot die gebieden, woningtypen en prijsklassen waar de schaarste betrekking op heeft. Dit kan zijn buurt, wijk, stadsdeel, stad of gemeente. Van bemoeienis van de gemeente met de verdeling van woonruimte boven de in de verordening bepaalde prijsgrenzen is vanzelfsprekend geen sprake. De sturing van de gemeente op de woonruimteverdeling kan zich richten op verschillende marktsegmenten:

- Gereguleerde huurwoningen van woningcorporaties;
- Gereguleerde huurwoningen van private verhuurders;
- Niet-gereguleerde huurwoningen;
- Nieuwbouw betaalbare koop woningen (met een prijs < € 405.000; 2025).

Door de bijpassende gebieden, woningtypen en prijsklassen te bepalen wordt de precieze reikwijdte van de toewijzingsregels in de huisvestingsverordening duidelijk. Gemeenten hebben dus de vrijheid en verantwoordelijkheid om, gericht op de specifieke woningmarktomstandigheden in de eigen gemeente en regio, zelf de vergunningplichtige voorraad en bijbehorende toewijzingsregels vast te stellen.

Een huisvestingsverordening heeft een ‘houdbaarheidsdatum’ van **maximaal vier jaar**: de gedachte daarachter is dat gemeenten ondertussen worden geacht uitvoering te geven aan beleid dat moet leiden tot het ongedaan maken van de geconstateerde problematiek (voornamelijk het oplossen van schaarste; denk bijvoorbeeld aan nieuwbouw of beleid gericht op een betere benutting van de bestaande woningvoorraad). Wanneer de problematiek op dat moment nog steeds aanwezig (en aantoonbaar) is mag de gemeente opnieuw een verordening instellen.

Het maken van aanpassingen tussentijds is in beginsel mogelijk, in de meeste situaties zal de oorspronkelijke looptijd dan behouden blijven. Bij majeure wijzigingen ligt het voor de hand om ook de bezien of de onderbouwing nog voldoende grondig en actueel is. Mogelijk leidt dit dan tot een herziening, waarna de verordening weer vier jaar mee kan.

1.2.4 Geen verordening: verhuurders aan zet

De afwezigheid van een verordening betekent niet dat er geen toewijzingsregels zullen zijn. Er zullen immers vrijwel altijd meerdere kandidaten voor een vrijkomende woning zijn en dus is er op zijn minst een volgorde Regel nodig. Bovendien geldt voor verhuurders dat zij contractvrijheid hebben. Dat houdt in dat zij in principe vrij zijn om te kiezen of en met wie zij een contract aangaan⁶. Verhuurders kunnen dus zelf eisen stellen aan potentiële huurders en een verdeelsysteem opzetten zoals beschreven in paragraaf 1.1.

Dit laatste betekent overigens niet dat verhuurders ‘hun gang kunnen gaan’. Er gelden immers algemene regels waaraan zij moeten voldoen en die van invloed zijn op wat kan en mag in de toewijzingspraktijk. Burgers staat een gang naar de civiele rechter vrij op het moment dat zij in hun ogen in een onrechtvaardige toewijzingspraktijk terecht zijn gekomen.

5 Wel is inmiddels de nodige jurisprudentie beschikbaar op dit vlak.

6 De inhoud van het contract is in het geval van een huurovereenkomst natuurlijk niet vrij, gelet op de bepalingen in het Huurrecht.

In de eerste plaats geldt in Nederland vrijheid van vestiging volgens het EU-recht, het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en het Internationaal Verdrag inzake Burgerrechten en Politieke Rechten. De vrijheid van vestiging moet dus te allen tijde in acht worden genomen en van bindingseisen kan dus geen sprake zijn. In de tweede plaats is in de Grondwet bepaald dat gelijke gevallen gelijk behandeld dienen te worden. Uitsluiting of voorrang op basis van ongerechtvaardigd onderscheid naar godsdienst, levensovertuiging, politieke gezindheid, ras, geslacht of op welke grond dan ook, is dus ook uitgesloten. Voor woningcorporaties gelden bovendien aanvullende regels die van invloed zijn op de woningtoewijzing, die volgen uit de Woningwet (denk o.a. aan passend toewijzen).

Regionale verordeningen?

In een gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als één geheel beschouwd kan worden, is het mogelijk om te komen tot een gemeenschappelijke verordening. Wanneer alle gemeenteraden een regionale gelijke (of vergaand afgestemde) verordening vaststellen is dat het geval. Op grond van [artikel 3 van de Huisvestingswet](#) kunnen een of meer gemeenten de provincie verzoeken een woningmarktregio aan te wijzen. Die aanwijzing van de provincie is vervolgens bindend, in die zin dat gemeenten in de desbetreffende regio dan slechts een Huisvestingsverordening kunnen vaststellen als zij hierover met elkaar overeenstemming weten te bereiken. In dat geval hoeft er overigens geen sprake te zijn van een gelijke verordening of een regionale verordening. Gemeenten moeten het met elkaar eens zijn over de inhoud van de verordening of verordeningen.

1.2.5 Voorrang aan mensen met economische of maatschappelijke binding

Wanneer de gemeente gebruik maakt van de sturing op de woningtoewijzing via de huisvestingsverordening kan bij maximaal 50% van de verleende huisvestingsvergunningen **voorrang** worden gegeven aan mensen met **economische of maatschappelijke binding** aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente.

Onder maatschappelijke binding verstaat de Huisvestingswet 2014 dat een woningzoekende een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in die woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente te vestigen, of dat de woningzoekende ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente. Onder economische binding wordt verstaan dat de woningzoekende met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in die woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente te vestigen. In de praktijk is dit bijvoorbeeld het geval als iemand een dienstverband heeft van meerdere dagen per week. Het is dus niet zo dat gemeenten maar 50% van hun woningen aan 'eigen' woningzoekenden mogen toewijzen.

Gemeenten mogen zelf een onderverdeling maken tussen het aandeel woningen dat met voorrang gaat naar woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio of naar woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding aan de gemeente of zelfs een deel van de gemeente. Dit laatste wordt ook wel lokale binding genoemd. De keuze voor het te hanteren schaalniveau ligt bij de gemeente, maar dit schaalniveau en het percentage moet wel worden onderbouwd op basis van noodzakelijkheid, proportionaliteit en geschiktheid.

Extra voorrang vitale beroepen mogelijk

Binnen deze regels voor voorrang aan woningzoekenden maatschappelijke- en/ of economische binding kan een ‘extra’ voorrang (boven andere woningzoekenden met maatschappelijke of economische binding) worden gegeven aan woningzoekenden met beroepen van vitaal belang.

De Huisvestingswet 2014 bevat geen definitie van wat een vitaal beroep is, al heeft de Minister in de toelichting op de wet wel meegegeven dat hij daarbij in het bijzonder denkt aan woningzoekenden die werkzaam zijn bij de lokale politie, brandweer of andere hulpdiensten of die werkzaam zijn in het onderwijs of de zorg. Voor gemeenten nabij defensielocaties is voorrang voor woningzoekenden die werkzaam zijn bij defensie goed denkbaar. Achterliggende gedachte daarbij is dat als er van een of meerdere van deze vitale beroepen een tekort is, dit kan leiden tot ontwrichtende effecten in de lokale samenleving. De gemeentegemeenteraad kan zelf bepalen wat er onder vitale beroepen wordt verstaan, mits onderbouwd wordt waarom deze beroepen vitaal zijn voor de gemeente en waarom er binnen de gemeente schaarste is aan deze beroepen en aan woonruimte voor deze beroepsgroep(en).

1.2.6 Urgentieregeling

De Huisvestingswet 2014 biedt de mogelijkheid een **urgentieregeling** op te stellen, waarin zij regelt dat voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die dringend woonruimte nodig hebben ([artikel 12 van de Huisvestingswet 2014](#)). Deze woningzoekenden hebben voorrang boven andere woningzoekenden. Het gaat hierbij doorgaans om een ‘ultieme’ voorrang, die ook boven andere voorrangsregels gaat, zoals voorrang voor senioren of de hierboven besproken voorrang voor binding. Deze voorrang boven andere groepen woningzoekenden weerspiegelt de ernst van de vraag van deze groepen. Een urgentieregeling mag daarom **ook worden ingesteld wanneer er geen sprake is van schaarste** aan woonruimte. Geen schaarste betekent immers niet per se dat er woningen leeg staan om urgent woningzoekenden direct in te kunnen huisvesten.

Wanneer de gemeente ervoor kiest een urgentieregeling in te stellen (op te nemen in de huisvestingsverordening) mag de gemeenteraad zelf bepalen hoe zij dit vormgeeft (denk aan de wijze van toetsing, verdeling en volgordebepaling). De gemeente mag ook zelf bepalen welke groepen (ook wel ‘**urgentiecategorieën**’) zij voorrang wil geven. Het moet wel gaan om woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is. Bovendien moet men twee groepen verplicht opnemen in de urgentieregeling: (1) woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang vanwege relationele problemen (bv. uitstromers uit blijf-van-mijn-lijfhuizen); en (2) woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen.

1.2.7 Komst van de Wet versterking regie volkshuisvesting

De wetgeving rond de woonruimteverdeling is continu in beweging. Zo brengt het wetsvoorstel Wet versterking regie op de volkshuisvesting, die momenteel [ter behandeling in de Tweede Kamer](#) ligt, enkele nieuwe **verplichtingen** voor de gemeenten met zich mee:

- Iedere Nederlandse gemeente wordt geacht een **huisvestingsverordening** op te stellen, met daarin in ieder geval een urgentieregeling opgenomen;

- Het aantal verplichte **urgentie categorieën** wordt uitgebreid: verschillende groepen urgent woningzoekenden moeten in ieder geval urgentie krijgen⁷. Daarnaast kan de gemeente ook eigen lokale urgentie categorieën bepalen;
- Daarbij worden in de wet urgentiecriteria en weigeringsgronden voorgeschreven, en doet de wet uitspraken over de te hanteren rangorde;
- Regio's worden verplicht afspraken te maken over een **evenwichtige verdeling** van aandachtsgroepen van urgent woningzoekenden over de regio. **Provincies** gaan hierop toezien.

⁷ Het gaat - onder voorbehoud van de behandeling in de Tweede Kamer – om mantelzorggevers en -ontvangers/ woningzoekenden met een chronische medische problematiek/ uitstromers uit GGZ, opvang slachtoffers van huiselijk geweld of mensenhandel, opvang voor daklozen, beschermd wonen, Jeugdzorg (18-23-jarigen), en gevangenis of jeugdinrichting en tot slot deelnemers aan uitstapprogramma's voor prostituees (DUUP).

2 Woonruimteverdeling in 2023

Gemeenten kunnen sinds de Huisvestingswet 2014, die 1 januari 2015 in werking is getreden, onder bepaalde voorwaarden een huisvestingsverordening vaststellen. Hierin kunnen ze diverse instrumenten inzetten ten behoeve van bijvoorbeeld woonruimteverdeling, urgentieverlening en woningvoorraadbeheer. Maar hoeveel gemeenten maken hier op dit moment gebruik van? En welke instrumenten zetten ze in? In dit hoofdstuk zetten we dit uiteen, samen met de woonruimteverdeelregels die gelden wanneer de gemeente niet stuurt via een huisvestingsverordening, maar dit aan de woningcorporaties wordt overgelaten.

Dit hoofdstuk beschrijft de uitkomsten van de inventarisatie en analyse van alle huisvestingsverordeningen die op 31 december 2023 geldig waren. Deze verordeningen zijn grotendeels gepubliceerd op de landelijke website officielebekendmakingen.nl. Voor ontbrekende verordeningen zijn gemeentelijke websites geraadpleegd. Niet alle gemeenten hebben echter een huisvestingsverordening. In deze gevallen stellen de woningcorporaties zelf de regels ten behoeve van de woonruimteverdeling, zoals regels over manier van toewijzing, voorrang en urgentie. Ook deze brachten we in kaart op basis van een analyse van het gehanteerde systeem.

Als verdieping hebben we ook gemeenten en woningcorporaties uitgevraagd in een enquête over hun sturing op de woonruimteverdeling, de doelen die daarmee nagestreefd worden en de rol van de huisvestingsverordening daarin. In totaal hebben 126 gemeenten en 61 woningcorporaties deze enquête ingevuld.

2.1 Huisvestingsverordeningen in 2023

Eind 2023 maakten in totaal 178 van de 342 gemeenten gebruik van een huisvestingsverordening. In 2020 hadden nog 179 gemeenten een huisvestingsverordening. Door de fusies van gemeenten sinds 2020, telt Nederland in 2023, 13 minder gemeenten dan drie jaar eerder. Ondanks dat er in absolute zin dus één minder gemeente is met een huisvestingsverordening, zien we in relatieve zin een kleine toename. Het aantal gemeenten met een huisvestingsverordening is sinds 2020 gestegen van ruim 50% naar 52%.

De verordeningen verschillen inhoudelijk sterk van elkaar. Soms wordt elke sturingsmogelijkheid benut, soms regelen gemeenten alleen het hoogst noodzakelijke of is er dus geen verordening. In de interviews wordt aangegeven dat in deze laatste gevallen het vertrouwen in de woningcorporaties groot is. Zij zijn de expert, weten wat het beste is in de woningtoewijzing en voeren een passend, eerlijk en rechtvaardig toewijzingsbeleid is dan vaak de argumentatie. Ook wordt aangegeven dat de woningcorporaties zonder huisvestingsverordening flexibeler zijn om in te spelen op veranderingen op de woningmarkt.

Een huisvestingsverordening is, zoals gesteld in de Huisvestingswet 2014, maximaal vier jaar geldig. Gemeenten die daarna opnieuw een verordening willen inzetten, moeten deze opnieuw laten vaststellen door de gemeenteraad, inclusief een onderbouwing van de nut en noodzaak van de verordening. Dit betekent dat alle gemeenten die in 2020 een huisvestingsverordening hadden, niet per definitie ook een huisvestingsverordening hadden in 2023.

In de enquête onder gemeenten hebben we gevraagd of de geldigheidsduur van 4 jaar te kort was voor gemeenten. Hier is 35% het mee oneens. Het grootste deel van de gemeenten (52%) was neutraal over deze stelling, ze zien het als een gegeven of snappen de overweging hierbij. Wel geven meerdere geïnterviewden aan de verdeelregels veelal worden gezien “als ware deze voor de eeuwigheid”. Dit leidt vaak tot een stapeling van regels en opties in systemen, maar

ook in verordeningen. Regulering met of zonder verordening wordt niet afgeschaald wanneer een regel niet meer nodig blijkt of de marktsituatie is gewijzigd. Het zou in de ogen van deze geïnterviewden wenselijk zijn wanneer lokaal gestelde regels regelmatig opnieuw heroverwogen worden.

Sinds 2020 is er één en ander veranderd. Zo zijn er veertien gemeenten die in 2020 nog geen verordening hadden en in 2023 wel. Dit komt deels door het ontstaan van nieuwe gemeenten, zoals Voorne aan Zee, Hoeksche Waard en Dijk en Waard. De overige elf gemeenten hebben sinds 2020 een huisvestingsverordening aangenomen. Dit zijn de gemeenten Almelo, Breda, Enschede, Geertruidenberg, Goeree-Overflakkee, Heerlen, Hengelo (Overijssel), Hollands Kroon, Oss, Rucphen en Schagen. Sinds 2020 zijn er vijf gemeenten (buiten gefuseerde gemeenten om) die in 2023 geen verordening meer hadden: Heusden, Schouwen-Duiveland, Veere, Vlissingen en Waalre.

Gemeenten met een huisvestingsverordening maken vooral vaak gebruik van een urgentieregeling: 89% van de verordeningen schrijft regels rondom urgentie voor (zie Tabel 2-1). Een urgentieregeling gaat vaak gepaard met woonruimteverdeling en woonruimtevoorraadbeheer (42%) of alleen woonruimteverdeling (40%). 15% van de gemeenten met een urgentieregeling heeft geen andere instrumenten in de huisvestingsverordening opgenomen. Dit kan verklaard worden doordat een urgentieregeling, in tegenstelling tot woonruimteverdeling en woonruimtevoorraadbeheer, opgenomen kan worden in een huisvestingsverordening zonder onderbouwing van schaarste.

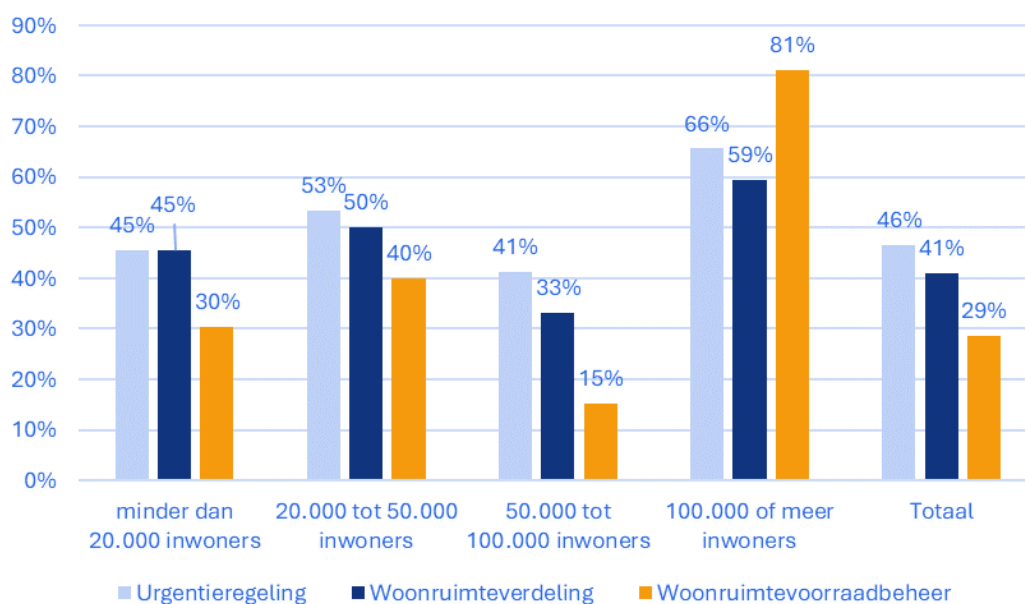
Vooraf grote gemeenten maken gebruik van regels op het gebied van woonruimtevoorraadbeheer (zie Tabel 2-1 en

Figuur 2-1). Dit zijn gemeenten die relatief vaak een grote private huurvoorraad hebben. Door gebruik te maken van woonvoorraadbeheerregels, zoals regels op het gebied van onttrekking, omzetting en opkoopbescherming, proberen gemeenten grip te krijgen op deze voorraad.

Tabel 2-1 Gemeenten met huisvestingsverordening met regels t.a.v. urgentieregeling, woonruimteverdeling (o.g.v. Huisvestingswet) en/of woonruimtevoorraadbeheer, in aantallen en percentages, naar aantal inwoners, 2023

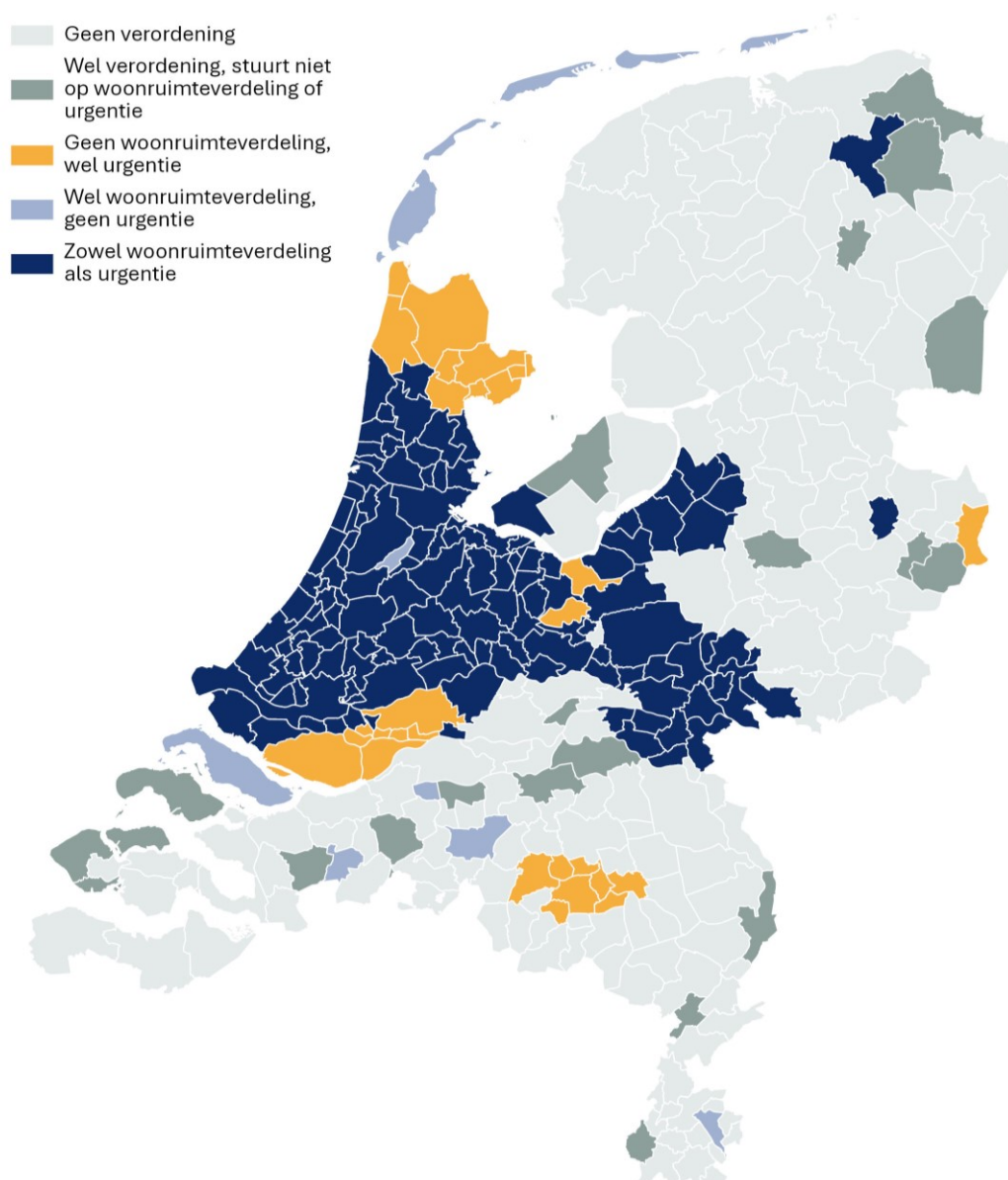
Aantal inwoners	Urgentieregeling		Woonruimte-verdeling		Woonruimte-voorraadbeheer	
minder dan 20.000	30	19%	30	21%	20	20%
20.000 tot 50.000	32	20%	30	21%	24	24%
50.000 tot 100.000	76	48%	61	44%	28	29%
100.000 of meer	21	13%	19	14%	26	27%
Totaal	159	89%	140	78%	98	55%

Figuur 2-1 Gemeenten met huisvestingsverordening met regels t.a.v. woonruimteverdeling (o.g.v. Huisvestingswet), urgentie en/of woonruimtevoorraadbeheer, als percentage van alle gemeenten, naar aantal inwoners, 2023



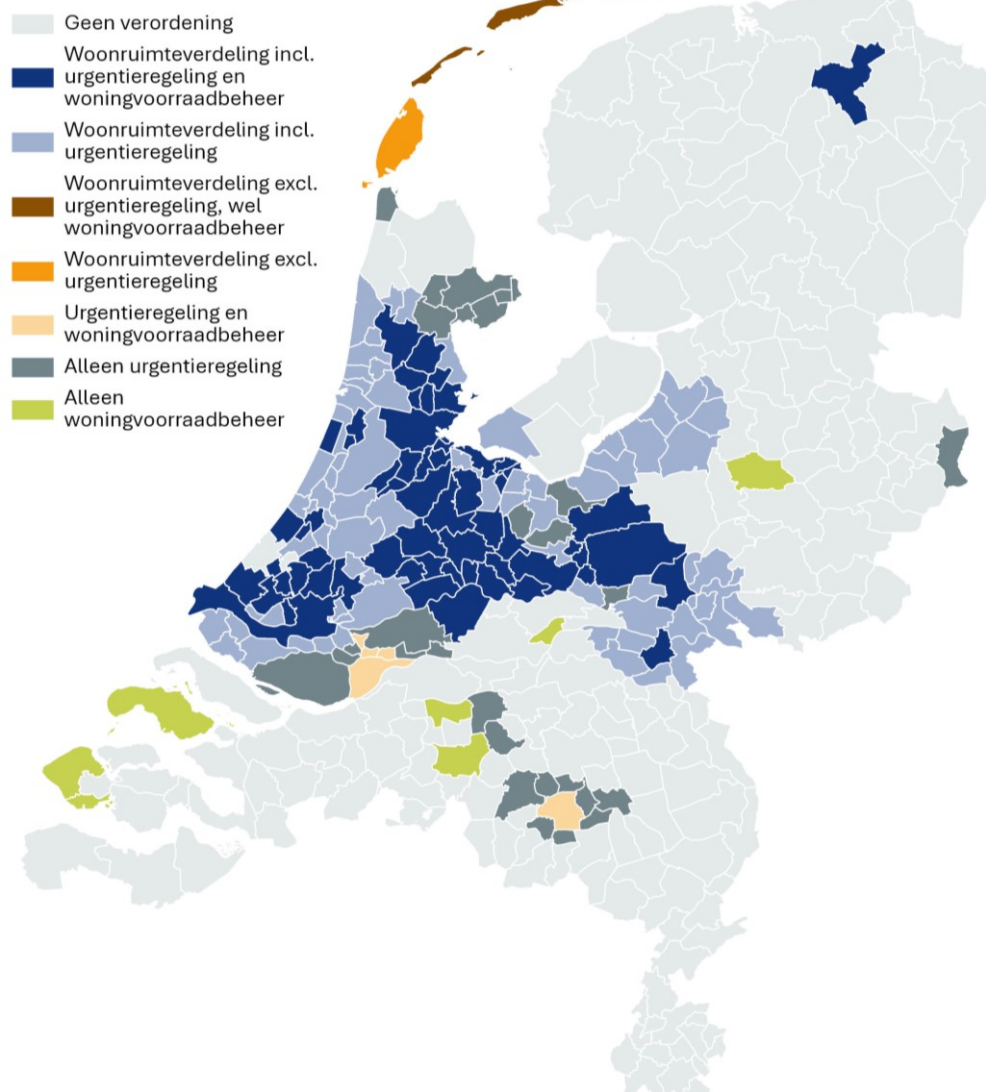
Wanneer we kijken naar Figuur 2-2, zien we dat het vooral gemeenten in de Randstad zijn die door middel van een verordening sturen op zowel woonruimteverdeling als urgentie. Er zijn ook gemeenten die enkel sturen op urgentie, zoals gemeenten in Noord-Holland Noord en gemeenten rondom Dordrecht en Eindhoven. Gemeenten die niet sturen op urgentie, maar wel op de woonruimteverdeling, zijn onder andere de Waddeneilanden en enkele gemeenten in West Noord-Brabant. Wanneer we 2020 (Figuur 2-3) vergelijken met 2023, zien we globaal dat gebieden die in 2020 een verordening hadden, deze in 2023 ook nog hebben. Met name in het oosten van het land zijn er enkele verordeningen bij gekomen, maar deze gemeenten sturen niet op woonruimteverdeling en urgentie.

Figuur 2-2 Gemeentelijke sturing op woonruimteverdeling en/of urgentie door middel van een huisvestingsverordening, 2023



Figuur 2-3 Gemeentelijke sturing op woonruimteverdeling en/of urgentie door middel van een huisvestingsverordening, 2020 (NB. Het betreft hier een kaart uit een eerdere rapportage met een iets afwijkende legenda als hierboven tot gevolg)

Gemeentelijke sturing op woonruimteverdeling en/of urgentie in 2020

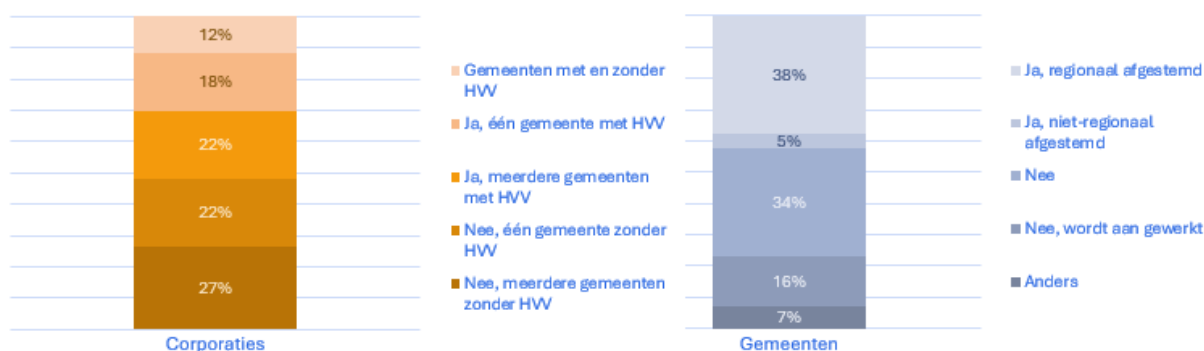


Daar waar gemeenten sturen op woonruimteverdeling en urgentie via de verordeningen, wordt veelal de afstemming gezocht met buur- en regiogemeenten op de schaal van het woonruimteverdeelsysteem (over deze laatste hieronder meer). In de enquête is te zien dat 38% van de gemeenten aangeeft dat ze een regionaal afgestemde huisvestingsverordening hebben. Een klein deel (5% van de gemeenten) geeft aan dat er een lokale, maar geen regionaal afgestemde huisvestingsverordening is. 50% van de gemeenten gaf aan dat er geen huisvestingsverordening is in de gemeente, maar in 16% van de gemeenten wordt hier wel aan gewerkt.

Woningcorporaties kunnen in slechts één gemeente actief zijn, maar ook in meerdere tegelijk. Al deze gemeenten kunnen in verschillende mate en op verschillende wijze sturen op de woonruimteverdeling. Voor 12% van de woningcorporaties betekent dit dat ze actief zijn in gemeenten zowel met als zonder huisvestingsverordeningen en 22% van de corporaties zijn

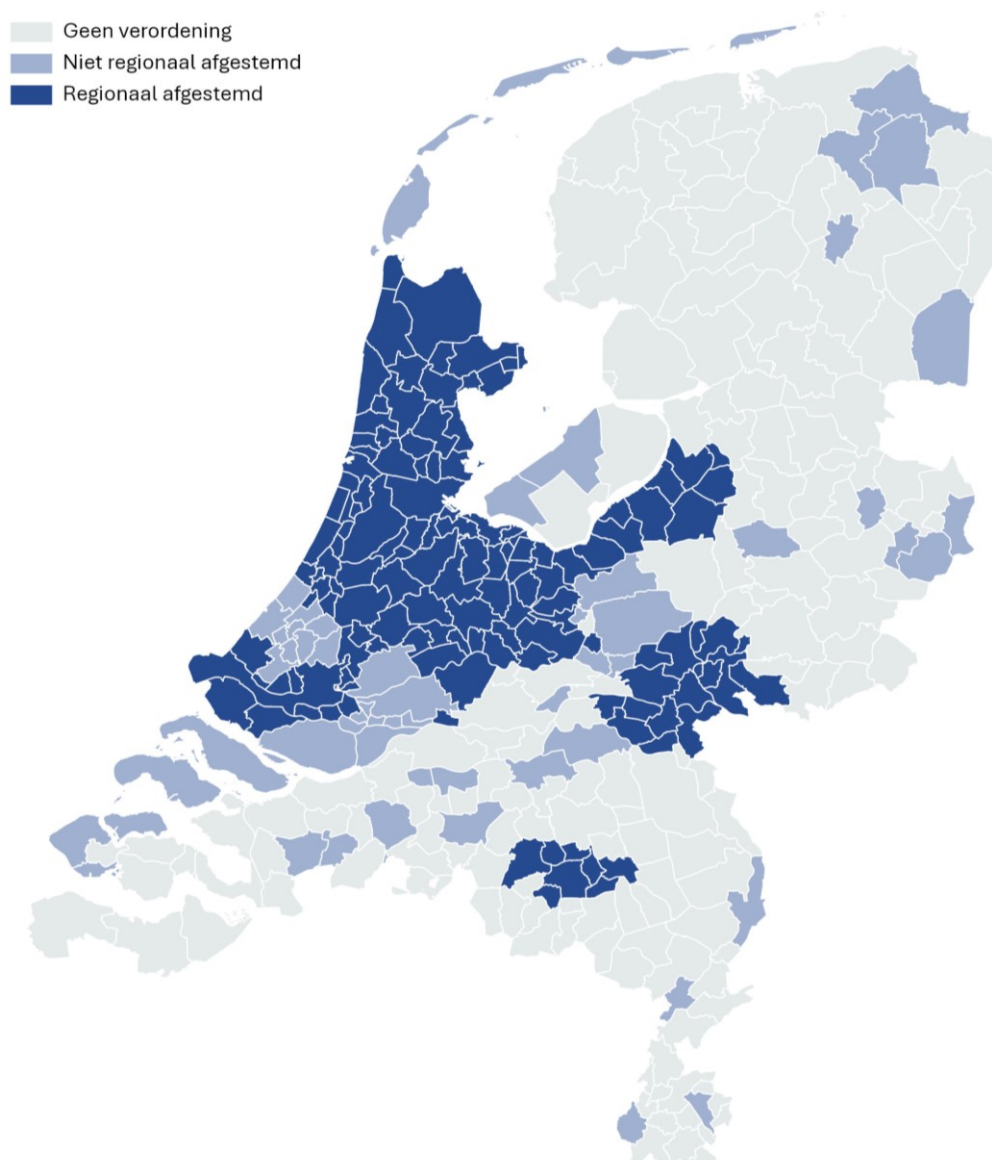
actief in meerdere gemeenten met een huisvestingsverordening. Dit kunnen onderling afwijkende huisvestingsverordeningen zijn, binnen een regio of verspreid over meerdere regio's.

Figuur 2-4 Gemeenten en corporaties en hun huisvestingsverordeningen. Bron: RIGO, 2025



Figuur 2-5 laat zien dat vooral gemeenten in de Randstad hun verordeningen regionaal afstemmen. Uit de gesprekken en interviews blijkt dat men hier in 'groeit'. In sommige gevallen beperkt de gemeentelijke sturing zich tot de urgentieverlening en is dit afgestemd, maar voeren de woningcorporaties aanvullend een eigen afgestemd woonruimteverdeelsysteem. Dit is bijvoorbeeld het geval in de kop van Noord-Holland en de gemeenten rondom Eindhoven. Op andere plekken wordt woonruimteverdeling aan een regionaal systeem of individuele corporaties overgelaten door gemeenten. Ze sturen dan niet met een huisvestingsverordening. Dit gebeurt bijvoorbeeld in de Achterhoek en Twente. In de enquête geeft 61% van de corporaties aan dat ze in één of meerdere gemeenten actief zijn zonder een huisvestingsverordening.

Figuur 2-5 Regionale afstemming van huisvestingsverordeningen, 2023



2.2 Woonruimteverdeelsystemen

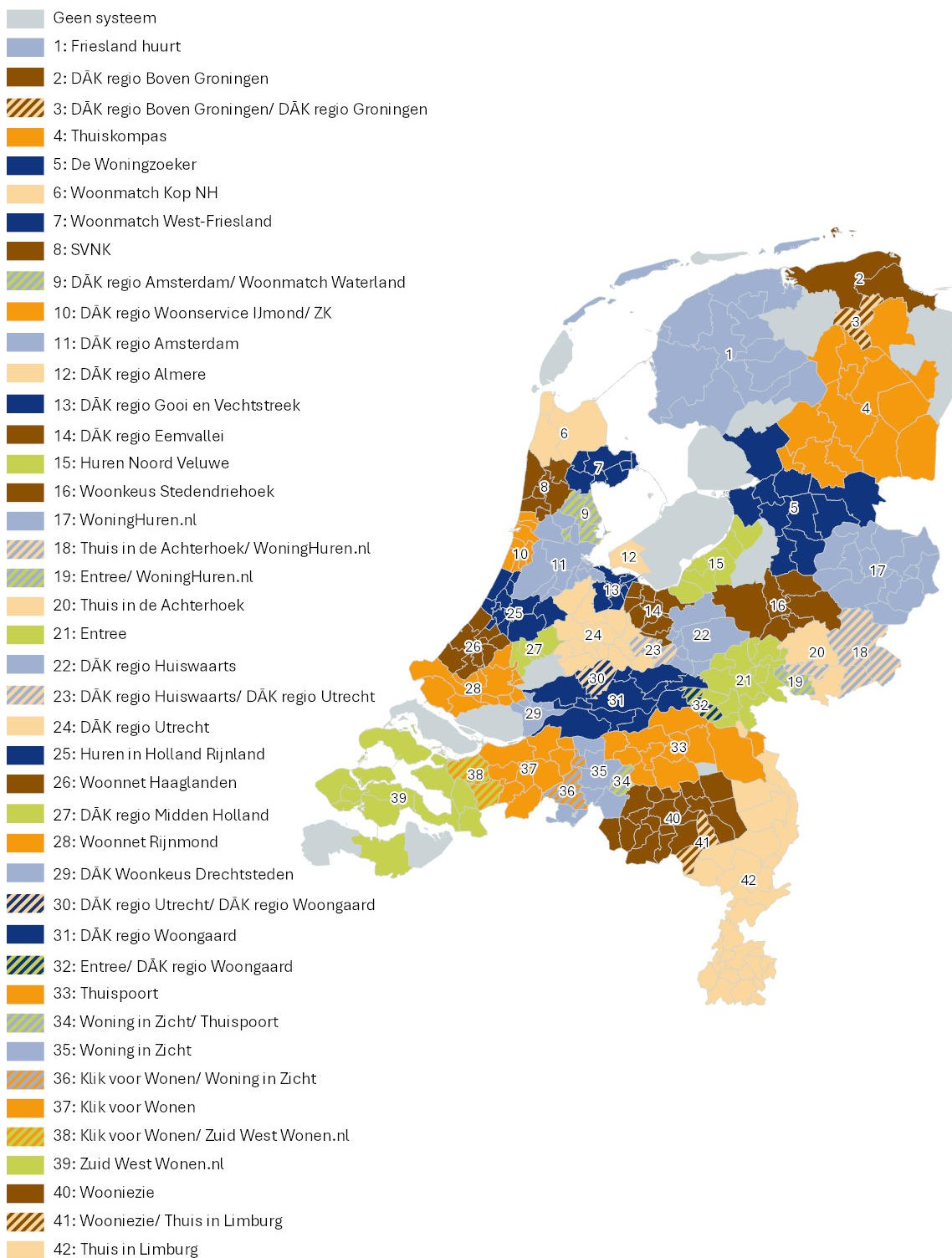
Binnen diverse regio's geven de woningcorporaties (en gemeenten) invulling aan de woonruimteverdeling via een gemeenschappelijk woonruimteverdeelsysteem. Naast de huisvestingsverordening wordt door gemeenten, zo blijkt uit de enquête, ook op andere manieren gestuurd op woonruimteverdeling, met name door het maken van prestatieafspraken. Dit is niet in lijn met hoe de Huisvestingswet 2014 dit voorschrijft, maar gebeurt toch veel. Voor nieuwbouw wordt er vaker gestuurd door middel van een anterieure overeenkomst of een doelgroepenverordening.

Een huisvestingsverordening kan regels voorschrijven over welk systeem corporaties moeten gebruiken om woonruimte aan te bieden. De verordening kan tevens de spelregels bepalen voor het verdeelsysteem: hoe moeten woningen op het platform verschijnen, hoe kan men hier op reageren en wat is nodig voor inschrijving. Door de tijd heen zien we in hele land regionale woonruimteverdeelsystemen ontstaan die de gemeentegrenzen overstijgen. Figuur 2-6 geeft weer welke gezamenlijke woonruimteverdeelsystemen er in het land bestaan. In de gemeenten die geen gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem hebben, bieden corporaties de woningen

rechtstreeks via hun eigen website aan. Dit is in 18 van de 269 woningcorporaties het geval, ofwel 6,7% van alle woningcorporaties bieden hun woningen rechtstreeks aan.

In 2025 zal de woonruimte in de provincie Groningen ook via één woonruimteverdeelsysteem aangeboden en toegewezen gaan worden. Hiermee zijn er nog maar enkele gemeenten die op gemeentelijk/ woningcorporatieniveau invulling geven aan de woningtoewijzing.

Figuur 2-6 Regio's met een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem, 2025



Dat gemeenten meedoen aan een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem is overigens geen garantie dat zij ook een huisvestingsverordening hebben die dit vaststelt. Het systeem kan ook het resultaat zijn van onderlinge samenwerkingen tussen de daar actieve woningcorporaties. Een voorbeeld in ThuisKompas in de provincie Drenthe. Ook kunnen binnen de woonruimteverdeelsystemen meerdere huisvestingsverordeningen – en dus regelsets – van toepassing zijn. Ook wanneer de gemeente niet stuurt via een Huisvestingsverordening komt dit overigens voor. Dan gelden in deelregio's of individuele gemeenten als gevolg van de keuzes die de woningcorporaties zelf maken verschillende regels. Een voorbeeld hiervan is het systeem Thuis in Limburg. Zelfs combinaties komen voor. Zo is er binnen verdeelsysteem Woongaard slechts één gemeente met een huisvestingsverordening en verschillen de regels die de woningcorporaties hanteren op het niveau van deelregio's van elkaar. In deze regio's is er veelal nog geen draagvlak om te komen tot een verdergaande harmonisatie. Regionale samenwerking op systeemniveau richt zich in die gevallen vaak ook meer op de uitvoering.

In een aantal gemeenten kunnen woningzoekenden uit meerdere woonruimteverdeelsystemen kiezen. Dit komt veelal voor wanneer woningcorporaties hun woningvoorraad van oudsher in meerdere gemeenten hebben staan, maar er niet voor kiezen om hun woningen in meerdere woonruimteverdeelsystemen aan te bieden. Vaak doen woningcorporaties dit overigens wel. Het aanbieden van woningen in verschillende systemen heeft een forse impact op de uitvoering zo geeft men aan. Medewerkers hebben veelal te maken met verschillende regelsets.

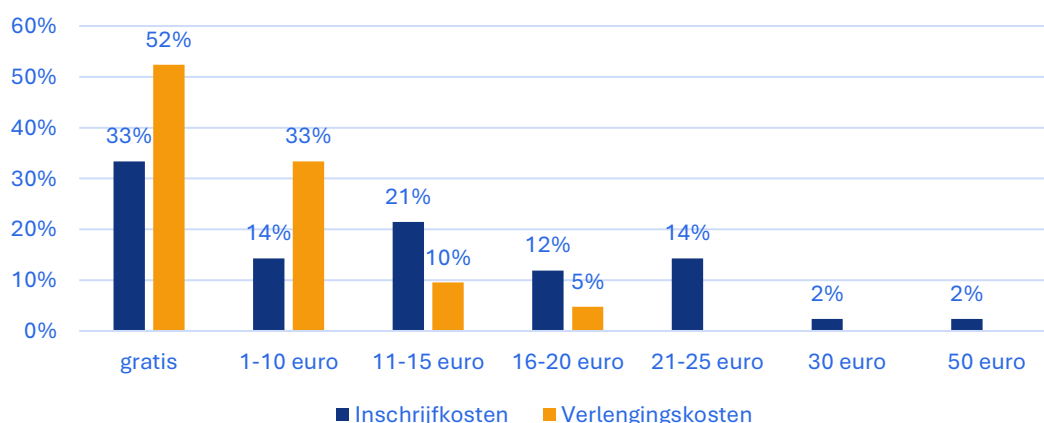
De keuzes die de woningcorporaties in dit kader maken hebben wel consequenties voor de woningzoekenden. Je moet maar net weten dat er ook woningaanbod te vinden is in een naburig woonruimteverdeelsysteem, en je hier als woningzoekende dan natuurlijk ook voor inschrijven (wat kosten met zich meebrengt, waarover later meer). Ook moet je dan als woningzoekende het aanbod in meerdere systemen in de gaten houden en als woningzoekende rekening houden met verschillende regels (maar dat laatste is binnen hetzelfde systeem soms ook al het geval).

Het is voor woningcorporaties en gemeenten die nog niet aangesloten zijn bij een ander systeem, maar dit wel willen, lang niet altijd evident om te bepalen wat dan de beste keuze is. Verhuisbewegingen laten vaak geen consistent beeld zien en het beeld wat aar voren komt uit dergelijke analyses is soms een andere dan de politiek bestuurlijke wens of de wijze waarop de woningzoekende naar de regio kijkt en deze ervaart.

Inschrijf- en verlengingskosten

Om op sociale huurwoningen te kunnen reageren, moet een woningzoekende zich inschrijven bij een woonruimteverdeelsysteem. Een inschrijving is vaak geldig voor een bepaalde periode (doorgaans één jaar), waarna de woningzoekende de inschrijving kan verlengen al dan niet via automatische incasso. De inschrijf- en verlengingskosten verschillen nogal per systeem. Figuur 2-7 zet deze kosten uiteen.

Figuur 2-7 Kosten voor inschrijving en verlenging bij gezamenlijke woonruimteverdeelsystemen, 2025



Voor een derde van de gezamenlijke woonruimteverdeelsystemen is inschrijving gratis. Verlengen is bij ruim de helft van de woonruimteverdeelsystemen gratis. Inschrijving is het duurst bij DĀK Regio Amsterdam met € 50 gevolgd door Woonkeus Stedendriehoek met € 30. Andere regio's lijken hiermee op het eerste gezicht betaalbaarder, maar zijn dit niet altijd. Zo heeft bijvoorbeeld Almere inschrijfkosten à € 20, maar kost een jaarlijkse verlenging ook € 20. Terwijl de verlenging in regio Amsterdam en Stedendriehoek respectievelijk € 9 en gratis zijn. Na een inschrijfperiode van vier jaar (met drie verlengingen), kom je dan in Almere duurder uit dan in Amsterdam. Er zijn veertien woonruimteverdeelsystemen waar zowel inschrijving als verlenging gratis zijn.

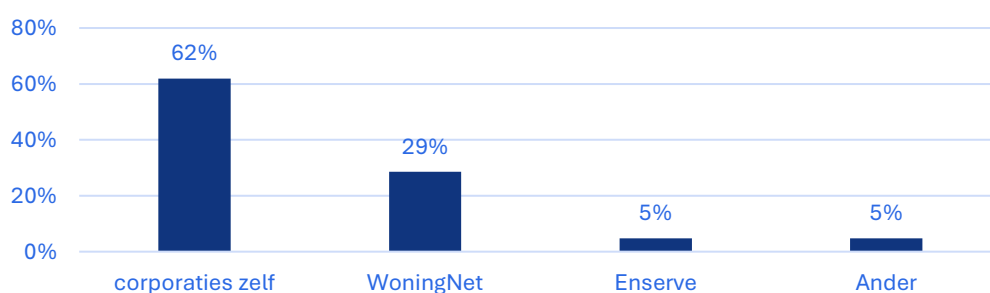
De overwegingen om kosten voor inschrijving en verlenging in rekening te brengen zijn divers. Veelal hangt samen met de ervaren druk op de sociale huurmarkt. Door een financiële drempel in te bouwen bij inschrijving en verlenging is de gedachte dat woningzoekenden bewuste keuzes maken voor het systeem waarin zijn actief willen zijn en blijven. Soms is het argument simpelweg het dekken van de kosten van de bouw, het onderhoud en de uitvoering van het systeem. Andere corporaties vinden principieel dat de inschrijving gratis moet zijn en stellen de keuzevrijheid van woningzoekenden centraal.

Beheer

In Figuur 2-8 zien we wie de woonruimteverdeelsystemen beheren. In de meeste gevallen (62%) zijn het de corporaties zelf die – al dan niet in een onderlinge samenwerking – het (gezamenlijke) verdeelsysteem beheren. 29% van de verdeelsystemen worden beheerd door WoningNet. WoningNet is feitelijk een dienstencentrum van en voor woningcorporaties op het gebied van de woonruimteverdeling. Zij zijn degenen die het aanbodplatform creëren en beheren en een deel van de uitvoering op zich nemen. Ditzelfde geldt voor Enserve. Zij het dat Enserve een stichting en BV-structuur heeft.

In enkele gevallen is het beheer ondergebracht bij een andere dienstverlenende partij. Wanneer er sprake is van een gemeentelijk woonbedrijf (en deze woningen niet via een systeem van de woningcorporaties worden aangeboden) is het soms de gemeente die het beheer van het woonruimte verdeelsysteem heeft, in andere gevallen is het eigendom van het gemeentelijk woningbedrijf, maar worden de woningen aangeboden via het systeem van een woningcorporatie of het grotere regionale systeem. Dit komt echter zeer weinig voor, in Nederland zijn er nog vijf gemeentelijke woningbedrijven. In het enige geval worden zij door de gemeente gezien als ware het een woningcorporatie (staan zij op afstand en worden er zelfs prestatieafspraken mee gemaakt) in het andere geval is het een verlengstuk.

Figuur 2-8 Beheerder van het (gezaamenlijk) woonruimteverdeelsysteem, 2025



2.3 Woonruimteverdeelregels

Een huisvestingsverordening kan sturen op hoe het woonruimteverdeelsysteem eruit moet zien. Het kan sturen op zaken als het platform waarop de woningen worden aangeboden, waar de advertenties aan moeten voldoen, welke woningen al dan niet op het platform mogen worden aangeboden en voor welke woningen de regels in de verordening van kracht zijn. Een gemeente mag alleen regels opstellen over woonruimteverdeling indien er door schaarste onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden. 141 van de 178 gemeenten met een verordening sturen op woonruimteverdeling. Hierbinnen wisselt de mate van de gemeentelijke sturing. Niet altijd maakt een gemeente gebruik van alle mogelijke sturingsmogelijkheden. Zie hiervoor ook paragraaf 1.2.2 en 1.2.4.

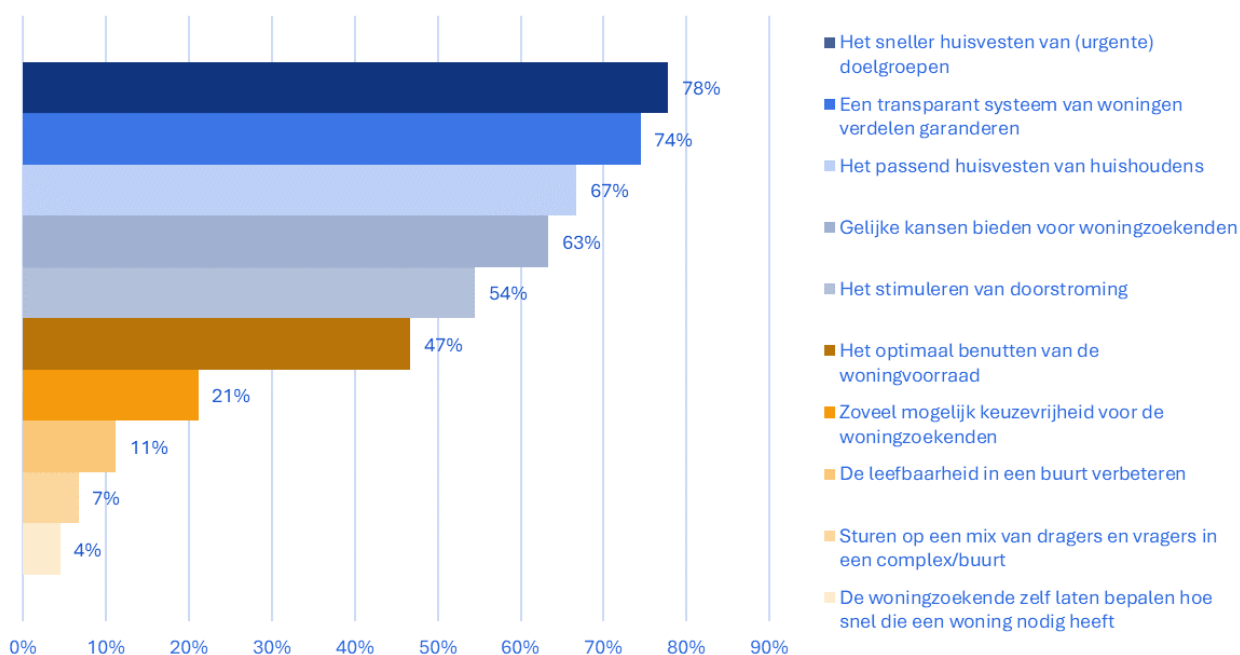
Uit de enquête onder gemeenten en woningcorporaties is weinig verschil te zien in sturing tussen gemeenten die al een verordening hadden en die er nu aan werken. De hieronder gepresenteerde trend lijkt dus niet te zijn gebroken de afgelopen jaren. Wel zijn er een aantal gemeenten (27% van de respondenten) die aangeven te sturen op nieuwbouw betaalbare koop (mogelijk sinds 1 januari 2024). Ook maken 68% van de gemeenten gebruik van sturing op lokale voorrang en 26% stuurt op voorrang voor vitale beroepsgroepen (het laatste ook mogelijk sinds 1 januari 2024). In deze paragraaf gaan we hier verder op in.

In de meeste gemeenten uit de enquête wordt de vergunningverlening door middel van een mandaat aan de woningcorporaties verstrekt. Waar dit niet het geval is, wordt er gestuurd op een andere sector (waar de gemeente de vergunningverlening doet omdat deze niet gemandateerd kan worden) of gaat het om urgentieverlening of sturing buiten de woonruimteverdeling (zoals de opkoopbescherming).

De doelen die met de huisvestingsverordening worden nagestreefd zijn veelzijdig (zie Figuur 2-9). De belangrijkste doelen die door respondenten worden genoemd zijn snellere huisvesting van urgenten, transparantie in de woonruimteverdeling, passende huisvesting van woningzoekenden, gelijke kansen voor woningzoekenden en bevordering van doorstroming.

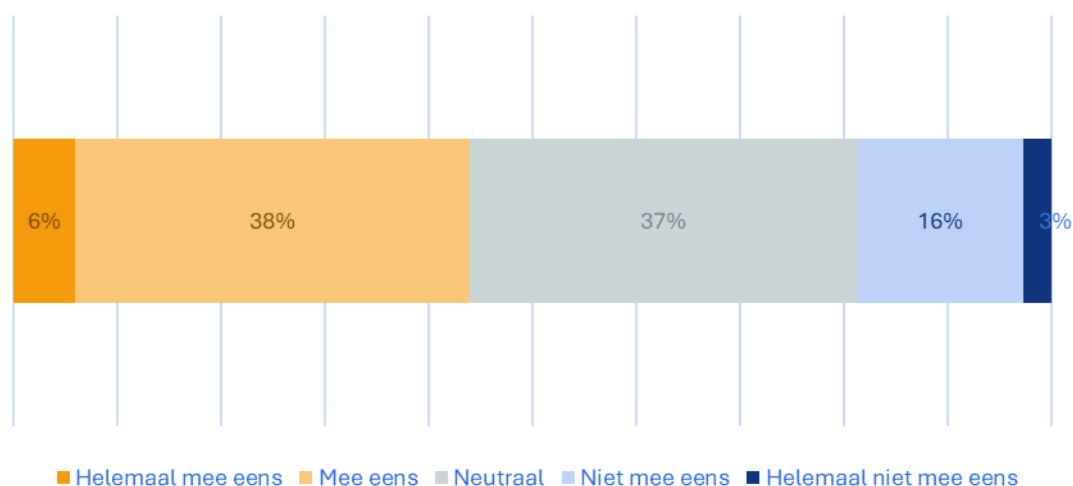
De woningzoekende zelf laten bepalen en keuzevrijheid voor woningzoekenden zijn minder belangrijke redenen om te sturen, net als het verbeteren van leefbaarheid. Dit is in lijn met de Huisvestingswet 2014, waar enkel schaarste en niet leefbaarheid een grond is om te sturen. Wel wordt het bieden van meer mogelijkheden om te sturen op de leefbaarheid genoemd als verbetering voor het instrumentarium.

Figuur 2-9 De doelen van de huisvestingsverordening. Bron: RIGO, 2025



In Figuur 2-10 is te zien dat de bijna de helft van de gemeenten (44 procent) positief is over de efficiëntie van het instrument van de huisvestingsverordening. 19 procent is negatief.

Figuur 2-10 'De huisvestingsverordening is een efficiënt instrument om beleidsdoelen te halen' Bron: RIGO, 2025



Inrichting woonruimteverdeelsysteem

Uit de interviews begrijpen wij dat steeds meer gemeenten overwegen om via de verordening ook te gaan sturen op de woningtoewijzing van private gereguleerde huurwoningen, huurwoningen in het gereguleerde middensegment en hoogsegment en nieuwbouw betaalbare koopwoningen. Dit vooral vanuit de gedachte dat hiermee een 'gelijk speelveld' met de gereguleerde (sociale) huur ontstaat en de cirkel van gemeentelijke sturing op realisatie, instandhouding en toewijzing kan worden gesloten. Via andere instrumenten van het gemeentelijke woonbeleid kan worden gestuurd op realisatie en instandhouding. Zorgen dat

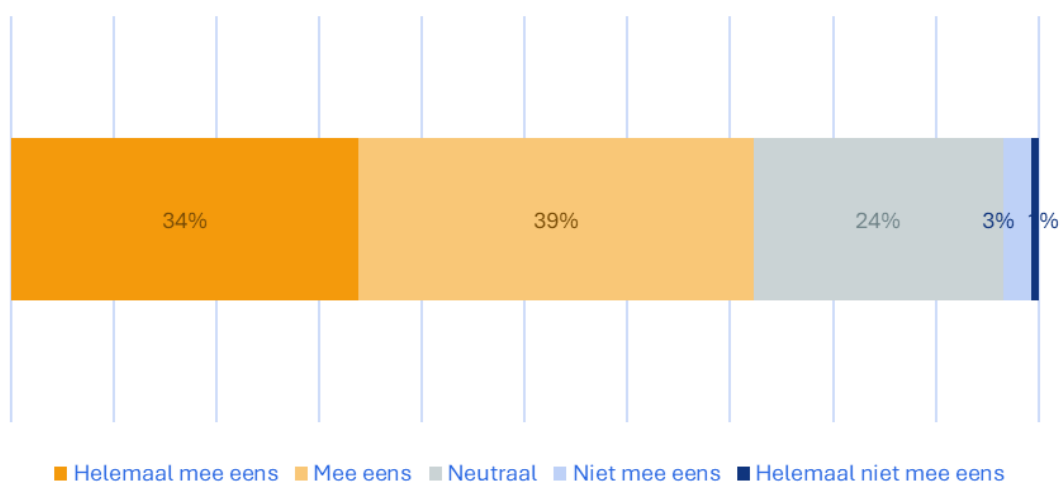
deze woningen ook bij de gewenste doelgroep terecht komen kan via de Huisvestingsverordening. Deze redenen komen ook in de enquête nadrukkelijk naar voren (waarover hieronder meer).

In een aantal regio's wordt in de regionaal afgestemde huisvestingsverordening de gemeente een keuze geboden waar het de sturing op de private huurwoningvoorraad betreft. De gemeenten die van deze mogelijkheden gebruik willen maken voeren dan wel dezelfde verordeningstekst. Dit is bijvoorbeeld het geval in de Regio Rijnmond.

Figuur 2-13 laat zien voor welke segmenten de gemeenten met een huisvestingsverordening regels stellen, of te wel wat de reikwijdte van de gemeentelijke sturing is. De helft van de gemeenten met een verordening schrijft alleen regels voor woningen in corporatiebezit voor. Bijna de helft (45%) schrijft ook regels voor private huurwoningen en koopwoningen voor.

Dit wil overigens niet zeggen dat de sturing op de private huur en koop overal evengoed wordt nageleefd. Soms zijn deze regels een 'papieren tijger' en geven de gemeente of de verhurende en verkopende partijen geen invulling aan de regels. De redenen hier achter variëren sterk. Soms is het simpelweg een gebrek aan communicatie, maar vaak ook een gebrek aan middelen en capaciteit voor vergunningverlening, toezicht en handhaving (zie ook Figuur 2-11). Daarbij is de uitvoering van verdeelregels in het gereguleerde middensegment en hoogsegment (vrije sector) voor gemeenten moeizaam omdat het inzicht in de private huurmarkt ontbreekt. Er bestaan geen registraties die inzicht geven in de verhurende partijen, de omvang van hun portefeuille en de precieze huurprijs.

Figuur 2-11 'Sturen op de private huurvoorraad middels de huisvestingsverordening vergt veel inzet op toezicht en handhaving' Bron: RIGO, 2025

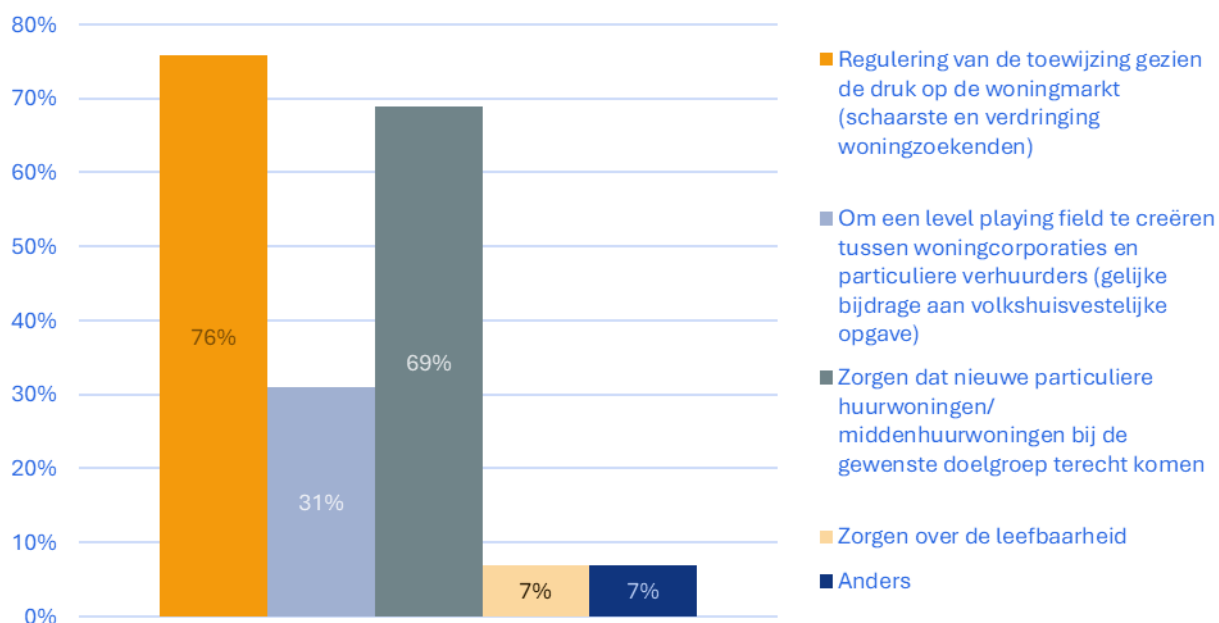


Mede met het oog op de uitvoerbaarheid wordt op de private woningvoorraad vaak pas gestuurd als het gaat om grote verhuurders. Dit loopt uiteen van sturing vanaf 3 tot 15 woningen. Ook kiezen gemeenten er met deze reden veelal voor zich alleen te richten op nieuwbouw. Hier heeft de gemeente inzicht in.

Gemeenten sturen met name op de private huur om schaarse woningen de juiste (inkomens)doelgroep te laten bereiken (zie hieronder). Dit wordt het meeste gedaan door het stellen van een inkomenseis en een eis voor lokale binding aan de private huur. Wel kwam in de enquête ook de wens naar voren om urgent woningzoekenden te huisvesten in de private sector. Volgens een aantal gemeenten is er een rol voor de Rijksoverheid wenselijk om privateverhuurders te bewegen om hier een bijdrage aan te leveren, omdat zij dit veelal niet uit zichzelf willen doen. Het beeld is dat het verdienmodel prevaleert en private verhuurders hier

geen medewerking of invulling aan willen geven. Onder gemeenten leeft ook de zorg of private verhuurders hetzelfde niveau van zorg en begeleiding kunnen bieden aan de urgente – en soms kwetsbare – doelgroepen als de woningcorporaties, indien zij ook een rol krijgen. private verhuurders denken hier anders over, waarover hieronder meer.

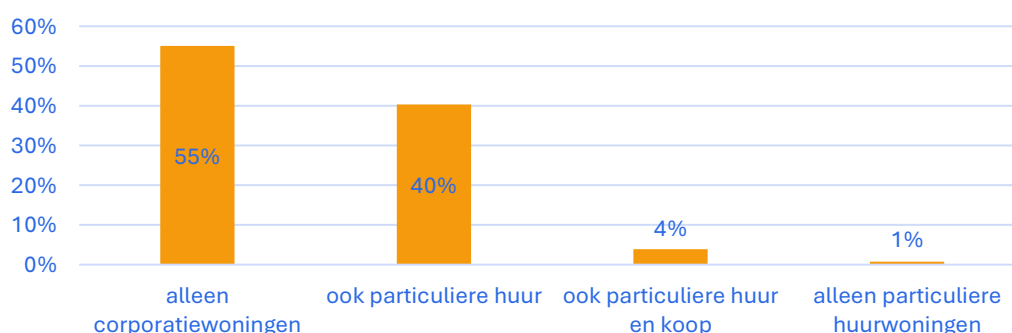
Figuur 2-12 Reden om te sturen op de private huurmarkt voor gemeenten. Bron: RIGO, 2025



De private verhuurders die we interviewden in het kader van dit onderzoek geven aan dat er veel winst is te boeken waar het de doorstroming betreft tussen de verschillende marktsegmenten. Dit kan mogelijk de gereguleerde huurmarkt ontlasten. Denk hierbij aan het stellen van voorrangsregels tussen verschillende segmenten. Hierbij aangetekend dat het prijsniveau van de verschillende woningen de kansen van woningzoekenden kan beperken. Werken aan een naar prijs en kwaliteit gedifferentieerd aanbod is hiervoor cruciaal.

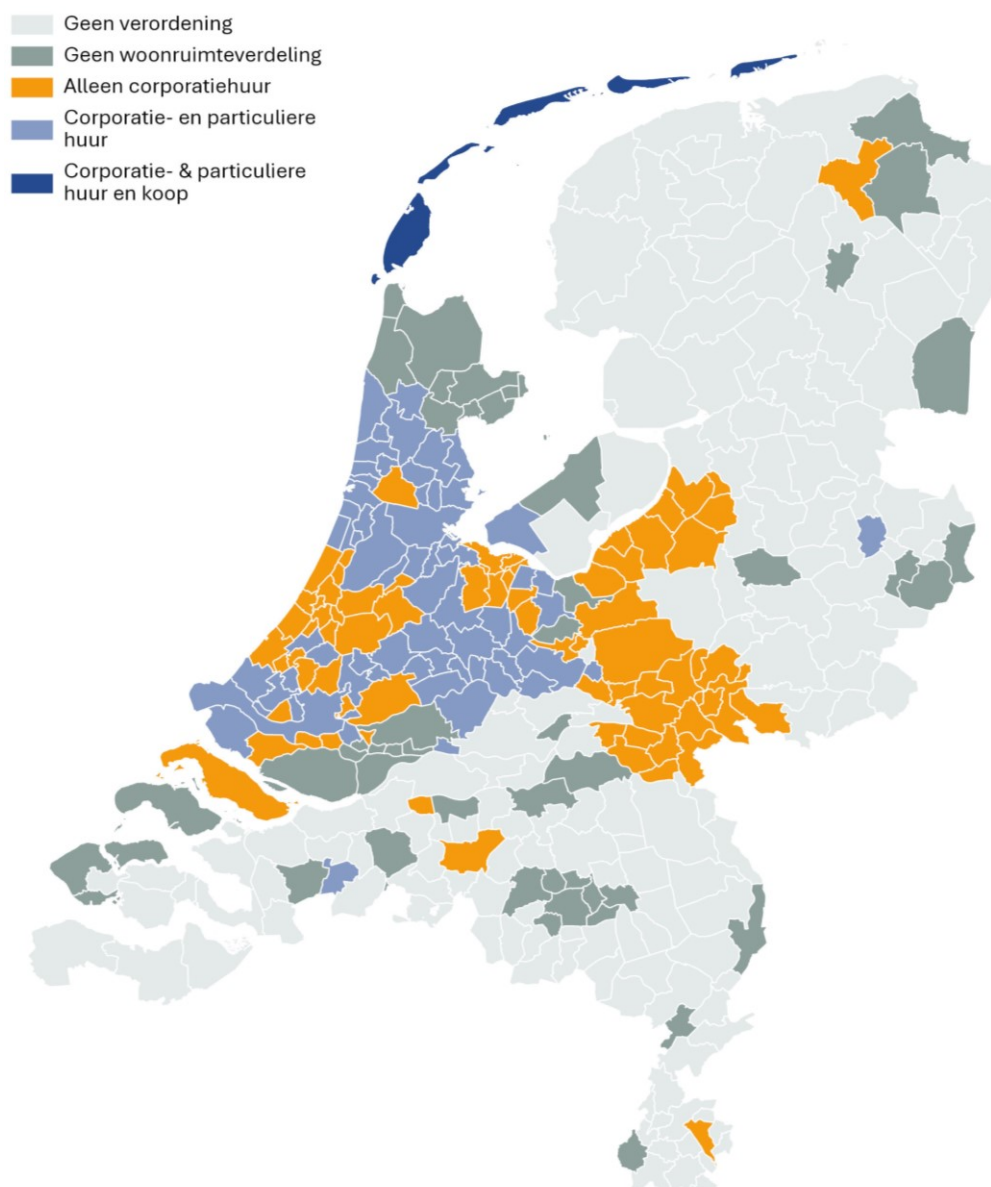
Vele private verhuurders zouden hier graag een bijdrage aan leveren. Dit geldt ook wat het huisvesten van urgente groepen woningzoekenden betreft. Wel signaleren de private verhuurders dat zij maar zeer beperkt in een vroeg stadium door gemeenten en woningcorporaties worden betrokken in het nadenken over een nieuwe verordening of dergelijke oplossingen. De private huursector lijkt last te hebben van een slecht imago, terwijl dat, excessen daargelaten, veelal onterecht is. Daar waar het gesprek ontstaat worden vaak het tegendeel bewezen en kan tot (uitvoerbare) afspraken gekomen worden.

Figuur 2-13 Reikwijdte regels voor woonruimteverdeling: op welke segmenten zijn woonruimteverdeelpregels van toepassing? 2023



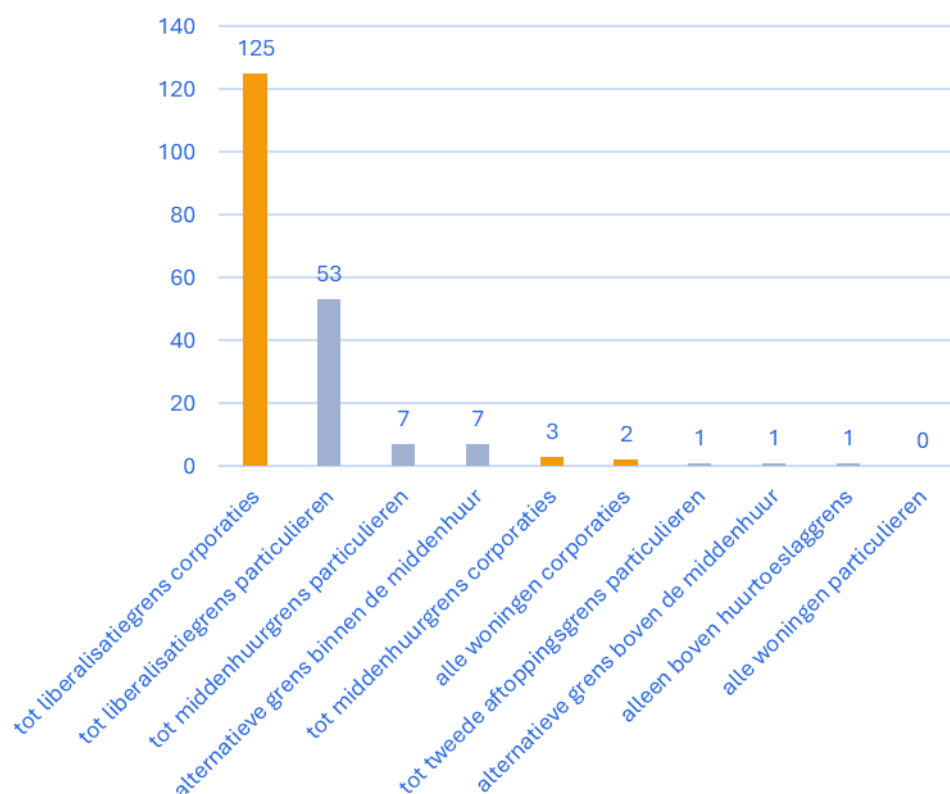
Kijkend naar de ruimtelijke verdeling van deze verschillende keuzes in de gemeentelijke sturing (Figuur 2-14), valt op dat het de Waddeneilanden zijn die naast sociale en private huur ook sturen op koop. Dit is echter verklaarbaar gezien de uitzonderingspositie die zij hiervoor in de Huisvestingswet sinds 2014 hebben (zie paragraaf 1.2.1). Het al dan niet sturen op private huur – naast sociale huur – verschilt per gemeente en/of regio binnen met name de Randstad. Gemeenten ten oosten van Utrecht zijn hierin meer uniform: daar sturen de meeste huisvestingsverordeningen alleen aan op woonruimteverdeelregels voor sociale huurwoningen.

Figuur 2-14 Reikwijdte regels voor woonruimteverdeling: op welke segmenten zijn woonruimteverdeelregels van toepassing? 2023



Omdat private huurwoningen soms ook in het gereguleerde huursegment vallen, is het zinvol om te kijken in welke segmenten naar prijsklasse regels worden gesteld. Dit beeld in weergegeven in Figuur 2-15. Waar aangegeven wordt dat alle corporatiewoningen vergunningplichtig zijn betreft het twee Waddeneilanden. De hoogste prijsgrens waarop wordt gestuurd in de private huurvoorraad is € 1.323 (prijspeil 2023), in de gemeente Terschelling. De gemeente die stuurt op private woningen tot de tweede aftoppingsgrens is de gemeente Heerlen (€ 693,60 in 2023).

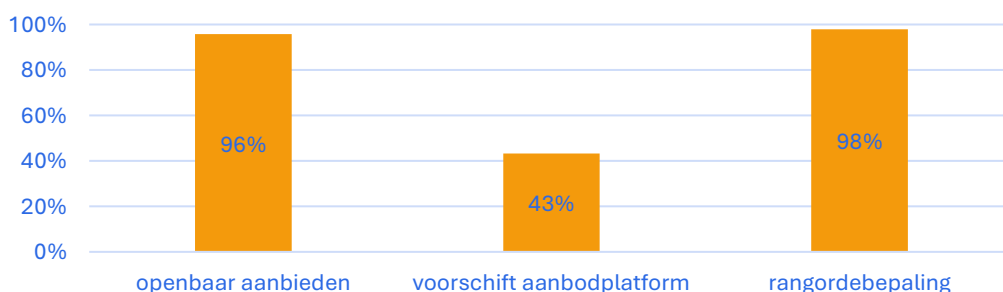
Figuur 2-15 Reikwijdte regels voor woonruimteverdeling: naar prijssegment, 2023



Sturing op het aanbodplatform

De huisvestingsverordening kan ook voorschrijven hoe het aanbodplatform dient te functioneren. Figuur 2-16 laat zien in hoeverre dit gebeurt. 43% van deze gemeenten schrijft expliciet een aanbodplatform voor. Dat betekent dat in deze gemeenten uitsluitend via het voorgeschreven platform woonruimte mag worden aangeboden. Daarnaast schrijft 98% van deze gemeenten voor hoe de rangorde voor woningen wordt bepaald en 96% verplicht platforms om woningen openbaar aan te bieden. Er zijn verschillen tussen hoe gemeenten de rangorde bepalen en wat zij verstaan onder openbaar aanbieden. Zo kunnen er andere regels gelden voor woningen in het private segment of voor uitstromers vanuit instellingen.

Figuur 2-16 Mate waarin gemeenten met huisvestingsverordening regels hebben voor openbaar aanbieden, het aanbodplatform en rangordebepaling, 2023



Verdeelmodellen

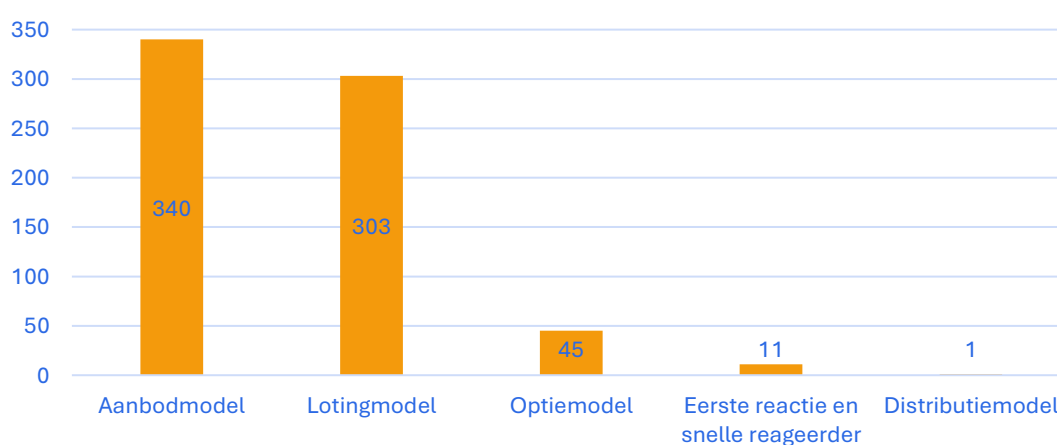
Binnen de woonruimteverdeelsystemen wordt gekozen voor verschillende verdeelmodellen. Veel systemen hanteren een combinatie van het aanbod- en lotingmodel, waarbij vaak een

gemaximeerd aandeel van de vrijkomende woningen verloot wordt en de rest via het aanbodmodel wordt aangeboden en toegewezen.

Minder vaak komen het optiemodel, eerste reactiemodel en distributiemodel voor. Via het optiemodel kunnen woningzoekenden reageren op woningen die nog niet vrij zijn gekomen. Zij nemen als het ware een optie op een woning in geval deze beschikbaar komt. Dit komt regelmatig voor in gemeenten in de regio Rotterdam en Zeeland, vaak in combinatie met het aanbodmodel. Ook het eerste reactiemodel komt in deze regio vaak voor in combinatie met het aanbodmodel. De corporatie in gemeente Achtkarspelen hanteert als enige nog het distributiemodel, waarbij een commissie aan de hand van enkele criteria bepaalt welke woning bij welke ingeschrevene terechtkomt.

Zie paragraaf 3.3 voor een overzicht van hoeveel woningen er via de verschillende modellen worden toegewezen.

Figuur 2-17 Toepassing van de verschillende aanbodmodellen over Nederlandse gemeenten, 2023/2025



Woning in Zicht: Wie sneller wonen wil (regio Midden-Brabant)

Sinds 1 oktober 2024 is in het systeem [Woning in Zicht](#) een nieuw verdeelmodel geïntroduceerd. Sinds dat moment worden woningen via twee modules aangeboden:

- > Wie met wensen wonen wil – *als je bepaalde voorkeuren hebt;*
- > Wie sneller wonen wil – *als je dringend op zoek bent naar een huurwoning.*

Wie sneller wonen wil is er voor de groep woningzoekenden die niet de luxe heeft om inschrijfduur op te bouwen binnen Wie met wensen wonen wil (op basis van inschrijfduur), maar die ook geen kans heeft op een urgentie. Binnen de module Wie sneller wonen wil geldt onder meer loting als rangorde criterium, moet de woningzoekende minimaal twaalf keer reageren in twee maanden, kan de woningzoekende de woning niet weigeren, en levert de woningzoekende de halve inschrijftijd in (zodat het een bewuste keuze is).

Na ca. een half jaar hebben zo'n 1.500 woningzoekenden de stap gemaakt naar deze module en vormen zij een apart module. De corporaties verdelen de vrijkomende woningen min of meer gelijkmatig over de drie groepen woningzoekenden (urgenten krijgen volgens de geldende regels een woning aangeboden, wie met wensen wonen wil en wie sneller wonen wil).

De woningzoekenden die kiezen voor Wie sneller wonen wil leveren echt iets in met de helft van de inschrijfduur, maar daar moet tegenover staan dat zij sneller een woning vinden. Woningzoekenden zijn tot op heden zeer positief, en waren overigens ook uitgebreid geraadpleegd in de ontwikkelfase. Eerst analyses laten zien dat de module iets meer woningzoekenden van buiten de regio aantrekt, maar nog steeds gaat zo'n driekwart van de

vrijkomende woningen naar mensen met een binding aan de regio. De doelgroep is qua samenstelling (bijvoorbeeld leeftijd) overigens vergelijkbaar met die binnen de module Wie met wensen wonen wil.

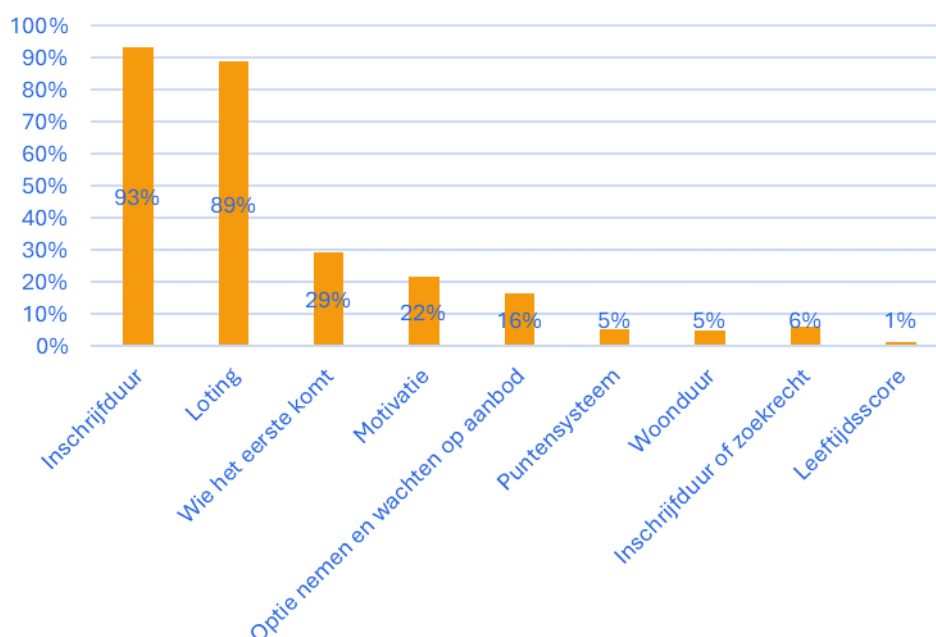
In de module Wie met wensen wonen wil is nog geen toename in de inschrijftijd of zoektijd zichtbaar. Een latere evaluatie moet leren in welke mate de doelen bereikt worden.

Rangordecriteria

Naast het gehanteerde model, hanteren gemeente rangordecriteria. Deze rangordecriteria bepalen wie welke woning krijgt. Deze rangordecriteria zijn voor het lotingmodel en eerste reactiemodel evident: bij het lotingmodel wordt de rangorde bepaald door loting en bij het eerste reactiemodel is de snelheid van reageren leidend. Voor de andere modellen gelden andere criteria. Binnen veel systemen worden verschillende rangordecriteria in combinatie gebruikt. Dit kan gelden voor verschillende type woningen, maar ook als één rangordecriterium niet doorslaggevend is (bijvoorbeeld als meerdere woningzoekenden met dezelfde inschrijfduur reageren op dezelfde woning).

Figuur 2-18 laat zien welke rangordecriteria het meest gangbaar zijn. Inschrijfduur en loting zien we het vaakst terugkomen. Let op: deze figuur geeft alleen aan in hoeveel gemeenten bepaalde rangordecriteria gebruikt worden, maar niet om hoeveel woningen het gaat. Zoals we zullen zien in paragraaf 3.3 worden vrijwel alle woningen via het aanbod-, loting- of bemiddelingmodel verhuurd. Slechts 4 procent verloopt via een ander model.

Figuur 2-18 Toepassing van verschillende rangordecriteria binnen woonruimteverdeelsystemen, 2023/2025



Motivatie komt als criterium vooral terug in Drenthe, Groningen en Noord-Brabant. Wanneer dit rangordecriterium wordt ingezet willen de corporaties (en gemeenten) graag dat woningzoekenden bewust kiezen voor een specifiek type woning, complex of woonconcept, en naar elkaar omkijken en samen redzaam (een mix van dragers en vragers) zijn. Dit draagt bij aan een goede leefbaarheid, langer zelfstandig wonen en een duurzame ontmoetingsstructuur zo is

de gedachte. Hierbij wordt geselecteerd op basis van motivatiebrieven of gesprekken of een combinatie van beide.

Soms is dit het enige criterium, maar een aanvulling op inschrijfduur komt ook voor. Onder andere de woningcorporaties Woonpalet en Woonzorg Nederland zijn hier mee bezig. Onder de noemer 'Anders toewijzen' wordt deze rangordebepaling onder meer in [Utrecht](#), door de Thuis in Limburg corporaties en door woningcorporatie Intermaris ingezet. Soms gaat het (inmiddels) om structureel beleid, soms is er sprake van een experiment of 'pilot'.

In de huisvestingsverordeningen wordt dit veelal mogelijk gemaakt door deze complexen uit te zonderen van reikwijdte en de keuze/verdeling over te laten aan corporaties binnen de andere wettelijke mogelijkheden en beperkingen waar zij zich aan moeten houden. Zoals eerder in deze paragraaf geconstateerd zouden gemeenten en woningcorporaties graag zien dat er meer gestuurd kan worden met deze doelen en de leefbaarheid als reden. De enige echte wettelijke mogelijkheid is nu de inzet van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (ook wel de Rotterdamwet). Dit wordt echter veelal gezien als een te zwaar middel en is niet gemakkelijk breed inzetbaar. Een lichter alternatief zou welkom zijn.

Het **puntensysteem** zien we in de gemeenten die vallen onder de Metropoolregio Amsterdam en enkele gemeenten in Noord-Holland Noord. Hierbij kan een woningzoekende onder verschillende voorwaarden punten halen, bijvoorbeeld op basis van inschrijftijd, aantal reacties of in bijzondere situaties (zoals het verlaten van een studenten- of jongerenwoning). Hoe meer punten, hoe hoger de woningzoekende in de rangorde staat.

Het puntensysteem in de Metropoolregio Amsterdam

De aanleiding voor de introductie van dit systeem (zie socialehuurwoningzoeken.nl) was gelegen in de constatering dat jongeren en starters een betere kans moesten gaan maken. Het gevoel was dat het 'oude systeem' gebaseerd op inschrijfduur er niet meer voor zorgde dat woningzoekenden die het 'hardste' een woning nodig hebben ook konden slagen. Dit los van de groep woningzoekenden die een urgentie krijgen. Waar ooit het aanbodmodel met inschrijfduur als rangordecriterium was bedacht om meer keuzevrijheid en marktwerking in de sociale huursector te brengen, was dit systeem in Amsterdam "dichtgeregeld" geraakt. Mede door de grote druk op de woningmarkt en om zo efficiënt en passend mogelijk toe te wijzen ontstond een stapeling van regels. Daarnaast trad 'wachtijdinflatie' op. Iedereen ging zich zo vroeg mogelijk inschrijven en bleef passief ingeschreven staan voor een lange periode om daarna pas te gaan reageren. Het aanpassen van het systeem door ook loting te introduceren hielp niet voldoende. Een met loting aangeboden woning leidde tot zoveel reacties dat een woning vinden langs deze weg gelijk kwam te staan met het "winnen van de jackpot".

Bij de introductie van het systeem is afgesproken dat na drie jaar geëvalueerd zou worden. Dit moment is in 2025-2026 daar. Voor zover is te zien dat de inschrijfduur wat omlaag gaat, omdat er mensen zijn die door hun actieve zoekgedrag 'de rij' kunnen passeren. Wie deze groepen precies zijn moet nog nader geanalyseerd worden. De vraag is of de beoogde groepen woningzoekenden ook daadwerkelijk met dit systeem geholpen zijn. Het aantal actief woningzoekenden is wel gestegen en het aanbod komt meer bij jongeren en starters terecht dan daarvoor. Ouderen reageren minder maar naar de effecten hiervan moet nog gekeken worden. De situatiepunten voor mensen die niet urgent zijn maar wel een steuntje in de rug kunnen gebruiken lijken voor alsnog minder effect te hebben. Dit zou echter ook te maken kunnen hebben met het feit dat deze punten in de helft van het aanbod meetellen. Het aanbod voor deze groep is in die zin beperkt. De startpunten voor woningzoekenden die een woning met jongerencontract achterlaten lijken wel redelijk wat invloed te hebben, daarmee worden

de jongerenwoningen vrijgespeeld voor een nieuwe generatie, maar het effect lijkt ook niet overdreven worden.

Het belangrijkste is dat mensen moeten beseffen dat ze die zoekpunten moeten opbouwen en daar iets voor moeten doen (4x per maand reageren). Gezien de vele verschillende soorten punten en regels is het systeem niet heel transparant voor niet heel digitaal vaardige en zelfredzame woningzoekenden. Een vraag voor de evaluatie is dan ook zeker wie niet (meer) reageert? Het is een complex systeem, dat mogelijk strategisch zoekgedrag in de hand werkt. Het is de vraag of iedereen dat spel kan spelen.

Woonduur zien we vooral in Noord-Holland Noord, Midden-Holland en Haaglanden. Een combinatie van Inschrijfduur en zoekrecht geldt in de regio's West-Friesland en de kop van Noord-Holland als rangordecriterium. Feitelijk betreft het hier een overgangsfase waarbij zoekrecht een onderdeel is van een overgangsregeling naar een systeem van inschrijfduur.

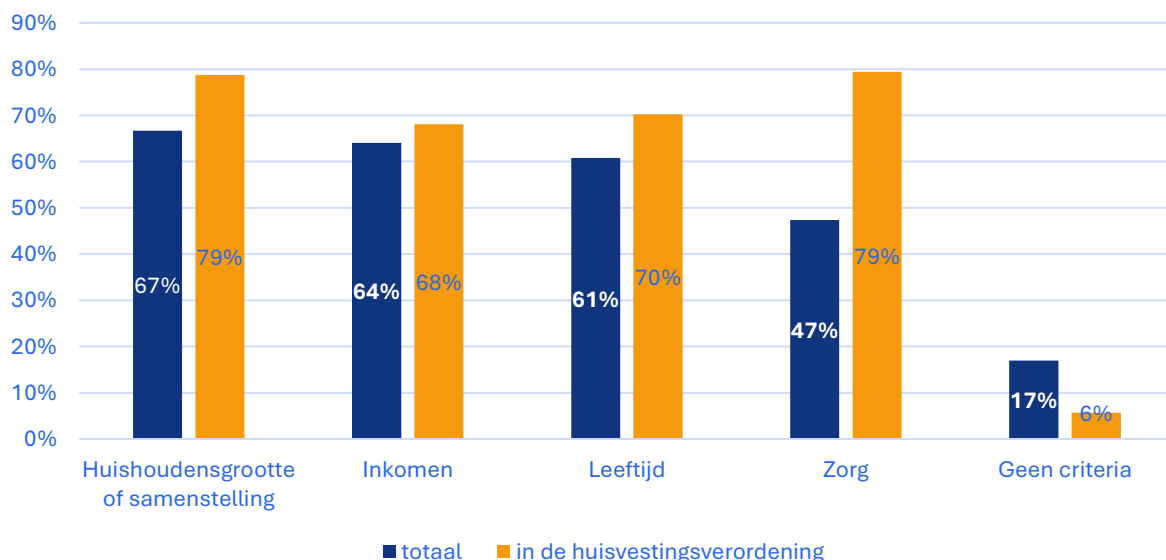
In de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Waddinxveen en Zuidplas de zogenaamde **Bewoningsduur of Leeftijd score** (B/L score). De woningtoewijzing gebeurt op volgorde van leeftijd, indien geen woning wordt achter gelaten (de starter) of op volgorde van bewoningsduur (de doorstromer). Dit rangordecriterium is nog voor de eeuwwisseling ingevoerd en wordt tot de dag van vandaag gehanteerd. Zij het dat de toekomstbestendigheid van deze keuze ter discussie staat en mogelijk heroverweging nodig is. De basisgedachte achter deze rangordebepaling is dat doorstroming binnen het systeem centraal moet staan. Hoe langer iemand op een plek woont of hoe ouder iemand is, des te belangrijker is de prikkel dat er uiteindelijk een woning vrij komt.

Inmiddels geldt echter dat mensen van een hoge leeftijd nu vrijwel meteen een woning hebben. Of dit rechtvaardig is ten opzichte van andere groepen jongere woningzoekenden is meer en meer de vraag. Op het moment dat een woningzoekende een woning heeft, kan deze zich simpelweg inschrijven en wordt op basis van leeftijd een woning toegewezen. Feitelijk geeft het systeem inmiddels vooral kans op een woning als de woningzoekende 55+ is. Andere groepen woningzoekenden krijgen feitelijk geen kans meer. Het systeem werkt ook in de hand dat het relatief eenvoudig is voor woningzoekenden van buiten de regio om in aanmerking te komen voor een woning. Hun aandeel onder de actief woningzoekenden loopt dan ook op.

Passendheidseisen/ voorrangsregels

De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten de mogelijkheid om bij specifieke categorieën woonruimte voorrang te geven aan bepaalde groepen woningzoekenden. Het gaat daarbij om woningzoekenden voor wie die woonruimte “in verband met de aard, grootte of prijs van die woonruimte” bijzonder passend is (art. 11). Corporaties besluiten dan aan de voorkant dat een woning geschikt is voor een bepaald soort huishouden of doelgroep. Zoals Figuur 2-19 laat zien stuurt de meerderheid van de gemeenten (met of zonder huisvestingverordening) op huishoudgrootte of -samenstelling, inkomen en/of leeftijd in de woningtoewijzing. 79 procent van de gemeenten wijst zorgwoningen passend toe, tegenover 47 procent op totaalniveau. Slechts 6 procent van de gemeenten met een huisvestingsverordening maken geen gebruik van passendheidscriteria.

Figuur 2-19 Toepassing van verschillende passendheidscriteria binnen woonruimteverdeelsystemen, 2023/2025



Naast de bovenstaande regels hebben in totaal 147 gemeenten aanvullende voorrangsregels. Van deze 147 gemeenten hebben 76 deze verankerd in de huisvestingsverordening. De meest voorkomende voorrangsregels zijn ‘van groot naar beter’ en doorstroomvoorrang. Deze voorrangsregels geven voorrang aan huishoudens die bijvoorbeeld van een eengezinswoning naar een appartement willen verhuizen (bijvoorbeeld lege nesters) óf gezinnen die vanuit een appartement doorstromen naar een meer passende eengezinswoning. Deze doorstroomvoorrang kan ook gelden als huishoudens van een sociale huurwoning willen verhuizen naar middenhuur of nieuwbouw.

Voorrang bij maatschappelijke- en/ of economische binding

Van de gemeenten met een verordening hebben 110 gemeenten voorrangsregels op het gebied van maatschappelijke- of economische binding opgenomen. In de enquête kwam dit ook naar voren als reden voor sommige gemeenten om een huisvestingsverordening op te stellen. De wens om hier (nog) meer op te sturen werd vaker genoemd. Figuur 2-20 laat zien in welke regio’s sprake is van maatschappelijke en/of economische binding op grond van de verordening. Vooral gemeenten in de Randstad en de Waddeneilanden sturen hierop. Toch sturen ook veel corporaties buiten de Randstad hierop. Dit doen zij dan op eigen initiatief en zonder gemeentelijke sturing.

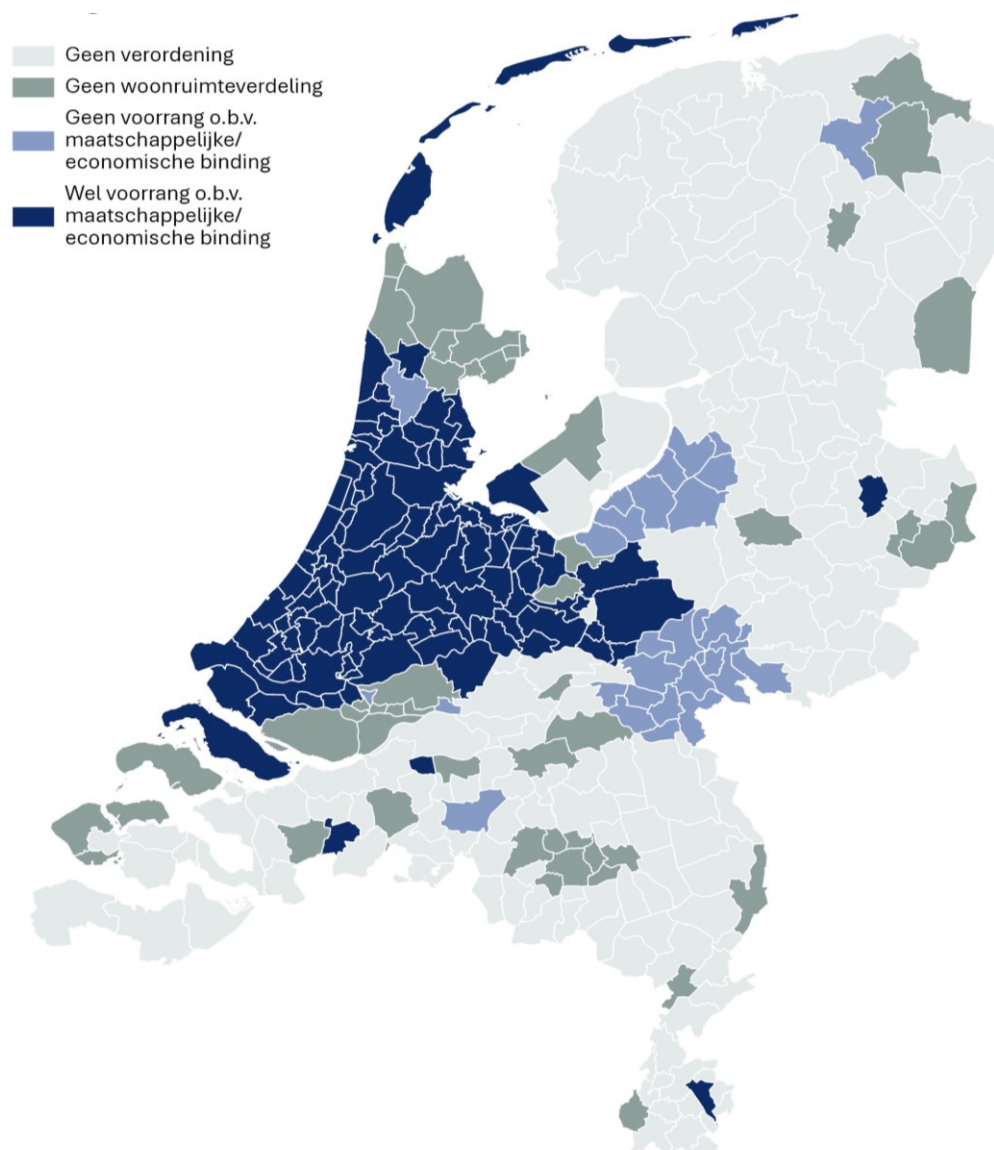
Ten opzichte van 2020 (zie: Figuur 2-21) zien we dat het patroon grotendeels hetzelfde is. Destijds waren er 102 gemeenten die een vorm van binding in de verordening staan. Vooral in het zuiden en het oosten van het land zijn er een aantal gemeenten bij gekomen die een vorm van binding toepassen. Zeker ook op de Waddeneilanden wordt de binding belangrijk gevonden. Daar om ervoor te zorgen dat je geen “vakantie-eiland in de zomer wordt en een spookeiland in de winter” zo geeft men aan.

Hoewel het beeld op basis van de verordeningen geldig in 2023 nog niet fundamenteel wijzigt, ten opzichte van eerdere jaren blijkt uit de gesprekken in het kader van dit onderzoek en ook uit onze adviespraktijk dat vele gemeenten/ gemeenteraden het stellen van bindingeisen overwegen. De kans is groot dat deze regels veel om aangepaste en vernieuwde verordeningen gaat terugkomen. In verschillende gemeenten worden moties ingediend die de colleges hiertoe oproepen. Gemeenteraden willen zo maximaal sturen op de kansen van de ‘eigen inwoners’. Hierbij geldt overigens dat het lang niet altijd mogelijk is om de nut en noodzaak van het stellen

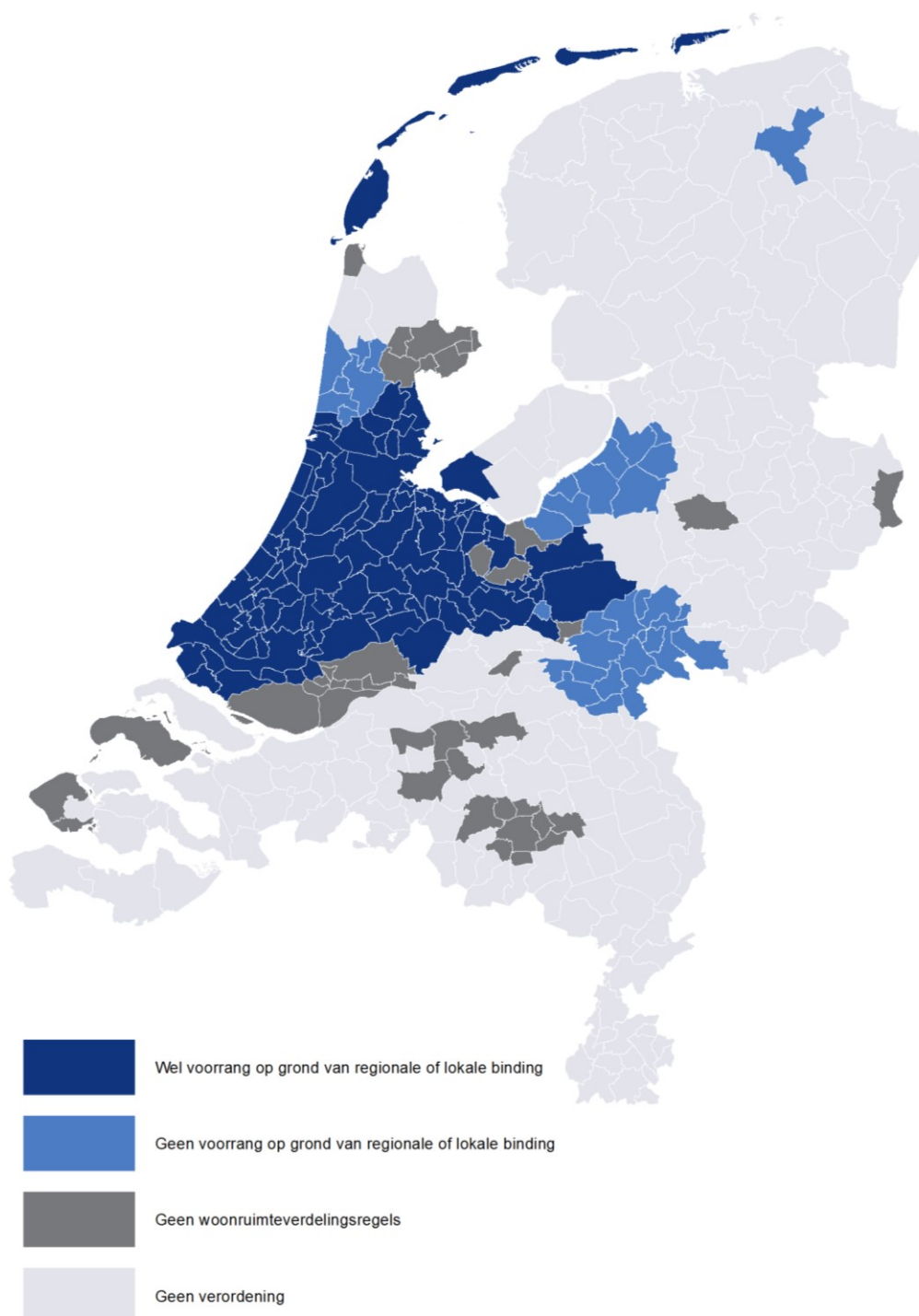
van deze regels aan te tonen. Veelal komt het overgrote gedeelte van de vrijkomende woningen overigens reeds bij lokale of regionale woningzoekenden terecht. Het sentiment dat de eigen inwoners – al dan niet woonachtig in kleine kernen – in tijden van schaarste maximale ondersteuning verdienen is echter sterk.

Overigens worden ook in de gemeenten waar geen verordening is, woningen met binding toegewezen. Er zijn de nodige corporaties dit op eigen gelegenheid een dergelijke regeling in het leven roepen. Hierin kijken zij veelal met een schuin oog naar de mogelijkheden die de Huisvestingswet 2014 biedt. Zo wordt vaak een maximumpercentage van het vrijkomend aanbod gehanteerd, net zoals in de wettelijke regeling. Andere woningcorporaties geven echter juist aan het stellen van bindingseisen onwenselijk te vinden. Dit gezien het feit dat bindingseisen ook lokaal woningzoekenden zelf beperken in het slagen buiten de gemeente of in de regio en dit de doorstroming en keuzevrijheid onnodig beperkt. Daarbij is de ervaring dat wanneer een gemeente regels stelt andere veelal volgen.

Figuur 2-20 Gemeenten die voorrang verlenen op basis van maatschappelijke en/of economische binding op basis van een verordening, 2023



Figuur 2-21 Gemeenten die voorrang verlenen op basis van maatschappelijke en/of economische binding op basis van een verordening, 2020



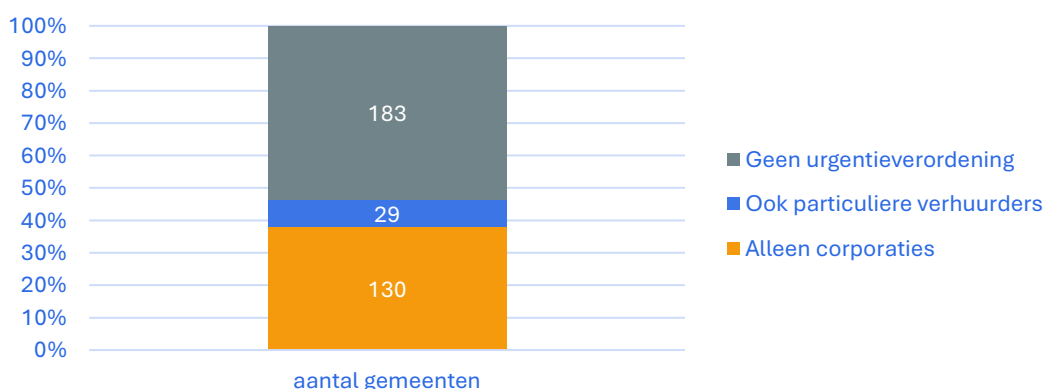
Woningdelen en hospitaverhuur

Meer en meer zien gemeenten en woningcorporaties de meerwaarde van het sturen op een zo optimaal mogelijke benutting van de woningvoorraad, bijvoorbeeld via woningdelen⁸ of hospitaverhuur. Soms maken woonruimteverdeelsregels opgenomen in de huisvestingsverordening dit lastiger of onmogelijk. Denk bijvoorbeeld aan huishoudensdefinities, waarbij woningdelers niet gerekend worden tot een duurzaam gezamenlijk huishouden. 5% van alle gemeenten met een huisvestingsverordening schrijven expliciet regels voor die woningdelen en/of hospitaverhuur faciliteren, waarmee niet gezegd is dat het in de andere gevallen onmogelijk is.

2.4 Urgentie

Zoals geïllustreerd in paragraaf 2.1 hebben 159 van de 178 gemeenten met een huisvestingsverordening een urgentieregeling vastgesteld. Dit is een stijging ten opzichte van 2020: destijds had 80% van de gemeenten met een verordening ook een urgentieregeling. Dit percentage is nu opgelopen tot 89% in 2023. Wanneer een gemeente geen urgentieregels meeneemt in de huisvestingsverordening, betekent dat niet dat er geen urgentie mogelijk is binnen de gemeente. Wanneer de gemeente geen regels voorschrijft, is het aan de corporaties om eventueel te sturen op urgentie- en voorrangsgroepen.

Figuur 2-22 Reikwijdte urgentieregelingen alle Nederlandse gemeenten, 2023



Zoals te zien in bovenstaande Figuur 2-22 geldt dat in bijna 40% van alle gemeenten urgentieregels enkel betrekking hebben op woningen in bezit van corporaties. Voor 8% van alle gemeenten geldt dat de urgentieregeling geldt voor zowel woningen in bezit van corporaties als private verhuurders. Voor het grootste gedeelte van de gemeenten geldt dat er geen verordening is en er dus enkel urgentie wordt verleend indien de corporatie hier het initiatief toe neemt.

Kosten voor het aanvragen van urgentie

Het aanvragen van urgentie brengt in veel gevallen kosten met zich mee. De hoogte van deze kosten verschilt per gemeente (zie: Figuur 2-23). Het valt hierbij op dat in gemeenten zonder

⁸ Verhuurders kunnen meer mensen huisvesting bieden (de woningvoorraad zo goed mogelijk benutten), wanneer huurders hun woning met elkaar delen (zonder dat zij een duurzaam gezamenlijk huishouden voeren). Bij woningdelen hebben huurders hun eigen woonruimte en maken daarnaast gebruik van gezamenlijke ruimten of voorzieningen, zoals de keuken en de badkamer. Verhuurders kunnen woningdelen faciliteren middels inwoning, hospitaverhuur of via friendscontracten (het verhuren van een huis aan meerdere alleenstaanden met een gezamenlijk huurcontract).

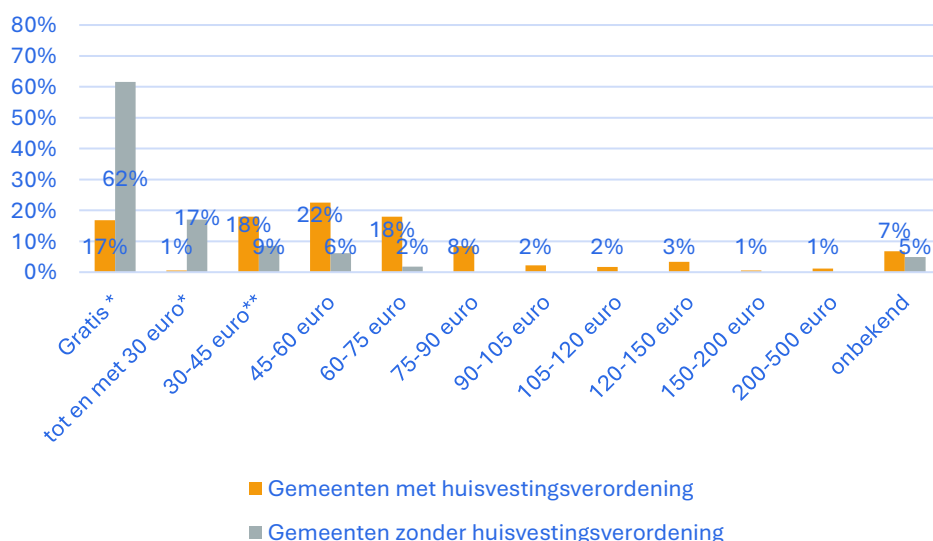
huisvestingsverordeningen het aanvragen van urgentie veelal goedkoper is dan in gemeenten met een verordening. Gemeenten met een huisvestingsverordening brengen ook vaker kosten in rekening voor de aanvraag van urgentie. De kosten voor een urgentieaanvraag lopen soms tot in de honderden euro's. Hierbij aangetekend dat in sommige gemeenten of regio's geldt dat woningzoekenden hun geld terugkrijgen wanneer de urgentie wordt toegewezen. Daarnaast kunnen huishoudens met een laag inkomen in sommige gevallen via de bijzondere bijstand de kosten terugkrijgen.

Het doorlopen van het proces tot het verlenen van de urgentie is veelal intensief. Dit maakt dat vaak wordt geoordeeld dat het in rekening brengen van kosten passend is. Ook wordt het rekenen van kosten wel gezien als extra drempel voor de woningzoekende om een beroep te doen op de regeling. De idee is dat een woningzoekende extra goed nadenkt of hij/ zij ook echt in aanmerking komt voor een urgentie wanneer er ook een financiële vergoeding wordt gevraagd. Ook hier zijn er de nodige gemeenten waarin geoordeeld is dat er geen kosten in rekening worden gebracht, simpelweg omdat de gemeenten en/ of corporaties dat niet passend vinden.

Figuur 2-23 Kosten urgentieverklaring naar gebruik van huisvestingsverordening, 2025

* in sommige gemeenten verschilt het per urgentiegrond, medische urgentie is dan duurder;

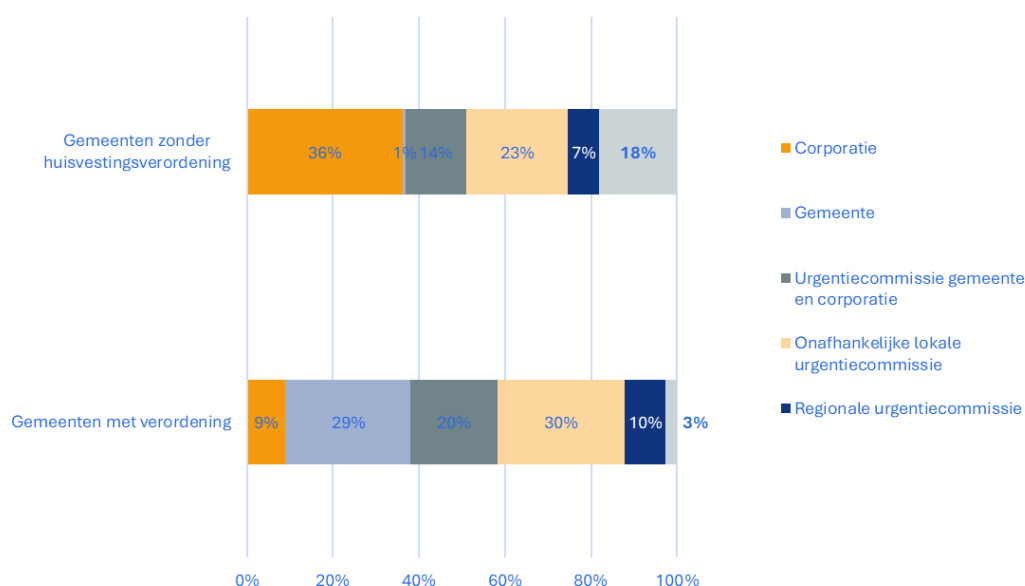
** in sommige gemeenten (regie Eindhoven) krijg je geld terug als de urgentie wordt toegewezen. Hier meegerekend in groep 30-45 euro



Urgentieverlening

De urgentieverlening vindt op diverse manieren plaats zoals aangegeven in Figuur 2-24. In gemeenten waar géén urgentieregeling is, zijn het relatief vaak de corporaties zelf, die verantwoordelijk zijn voor het al dan niet toekennen van urgentie aan de aanvrager. Wanneer de gemeente wel een urgentieregeling heeft, is het gangbaarder dat het urgentieverzoek beoordeeld wordt door de gemeente, een externe urgentiecommissie of een regionale urgentiecommissie.

Figuur 2-24 Wijze van urgentieverlening naar gebruik van huisvestingsverordening en urgentieregels, 2023



Enserve, een van de dienstverlenende partijen op het vlak van de urgentieverlening, geeft aan dat de kosten voor ondersteuning bij uitbesteding al snel te hoog zijn op kleine schaal. Een andere reden voor gemeenten en woningcorporaties om voor een vorm van uitbesteding te kiezen is de onafhankelijkheid in de beoordeling en het voorkomen van de schijn van partijdigheid. Andere voordelen zijn de continuïteit in de dienstverlening en de opbouw van expertise.

Afhankelijk van de vorm waarin de urgentieverlening is uitbesteed verschilt de manier van werken. Over het algemeen kijken gemeente en corporaties anders naar de urgentieverlening dan onafhankelijke commissies of een van de professionele dienstverleners. Gemeenten en corporaties zijn over het algemeen gevoeliger voor ervaringen van de woningzoekenden, of voor het feit dat de huurder een oud-huurder is van de corporatie zelf. Het is simpelweg moeilijker om sec de geldende regels te wegen.

In de gemeente Pijnacker-Nootdorp kiest de gemeente er expliciet voor om zelf de uitvoering van de urgentieregeling te doen en de aanvragen te beoordelen. Dit heeft voor de gemeente als meerwaarde dat wanneer een andere woning met urgentie wellicht geen optie is wel kan worden gekeken of er eventuele andere oplossingen denkbaar zijn. Ook komen woningzoekenden met onderliggende problemen waar bijvoorbeeld via schuldhulpverlening, bijzondere bijstand of het sociaal- of zorgdomein een oplossing voor kan worden gevonden eerder in beeld. Zo kan erger vaak worden voorkomen en worden problemen van inwoners soms zelfs zonder verhuizing opgelost.

Urgentiecategorieën

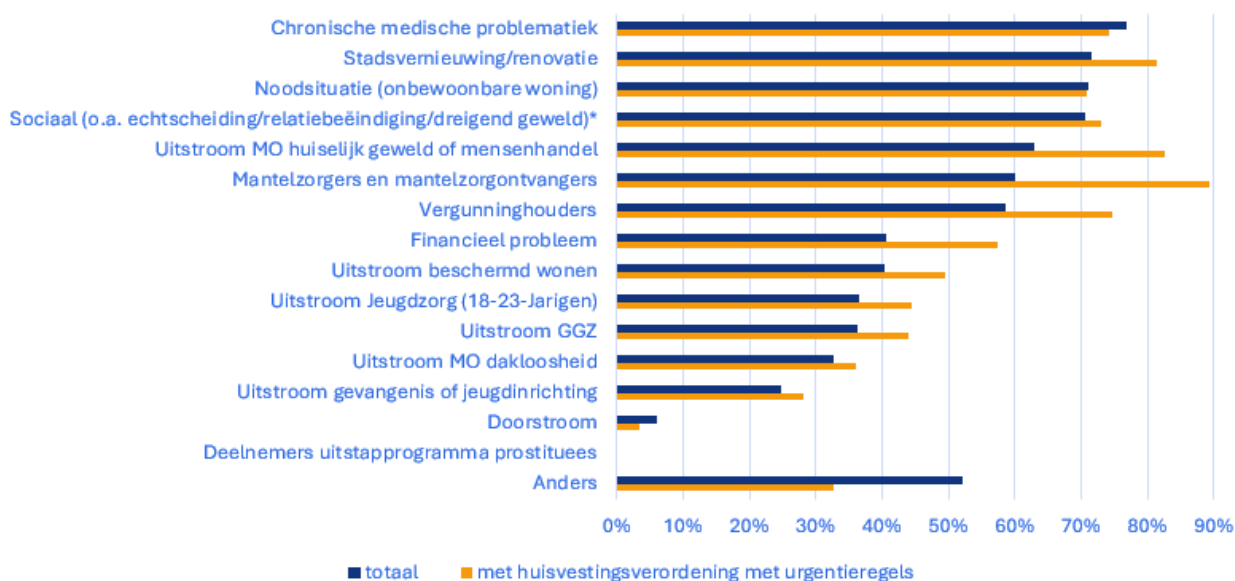
Over het algemeen zien we dat gemeenten mét een urgentieregeling in de verordening aan meer verschillende groepen urgentie verlenen dan gemeenten die geen urgentieregeling hebben opgenomen.

Op landelijk niveau wordt er vrijwel altijd urgentie verleent aan mensen met chronische medische problematiek (zie Figuur 2-25). Ook voor stadsvernieuwing/renovatie en noodsituaties (zoals brand) hanteren veel gemeenten en corporaties urgentieregels. Wanneer we kijken naar de gemeenten die urgentieregels vast hebben gesteld in de verordening, zien we

dat dit iets anders ligt. Onder deze gemeenten verleent bijna 90% urgentie aan mantelzorgers en mantelzorgontvangers en wordt in grote mate urgentie gegeven aan situaties waar zich huiselijk geweld voordoet. Dit is een logische uitkomst gezien het feit dat deze groepen verplicht in de urgentieregeling opgenomen moet zijn. Deze groepen komen overigens niet meer in 100% van de verordeningen terug, wat wel verwacht zou mogen worden en in 2020 nog wel het geval was. Wellicht heeft deze regel aan bekendheid ingeboet of is ondanks de wettelijke verplichting her en der een van de wet afwijkende keuze gemaakt.

In 2020 kregen vergunninghouders nog in 91% van de regelingen urgentie. Inmiddels is dat teruggelopen tot 75% van de huisvestingsverordeningen met urgentieregels en 58% van de urgentieregelingen in zijn totaliteit.

Figuur 2-25 Urgentiecategorieën naar gebruik van urgentieregeling en op totaalniveau, 2023



Uit het bovenstaande overzicht blijkt dat veel van de urgente groepen woningzoekenden die naar alle waarschijnlijkheid verplicht moeten worden opgenomen in de urgentieregeling op grond van de Wet versterking regie volkshuisvesting reeds opgenomen zijn in bestaande regelingen (van gemeenten en woningcorporaties). Alleen de deelnemers aan uitstapprogramma's voor prostituees, zien we nog in geen enkele regeling terug. Uit de enquête blijkt dat in gemeenten waar aan een huisvestingsverordening gewerkt wordt, de urgente groepen die straks verplicht worden al opgenomen gaan worden. Geïnterviewden geven hierbij aan dat enkele groepen (vooral ex-sekswerkers en gedetineerden) veel politieke aandacht krijgen, terwijl het per saldo gaat om een 'handvol' woningzoekenden.

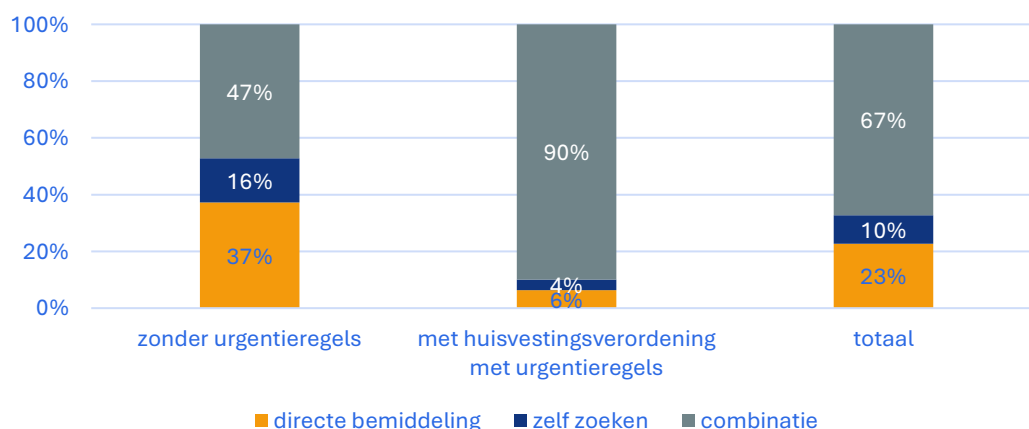
Waar de meeste gemeenten en corporaties de verschillende urgentiecategorieën vrij eenduidig oppakken, zien we dat de definitie van sociale urgentie nog wel eens uiteenloopt. 100 van de 342 gemeenten hanteren geen sociale urgentie. Onder de resterende gemeenten zien we diverse definities. De meest gehanteerde criteria zijn (dreigend) geweld door bijvoorbeeld een (ex-)partner of ouders die na relatiebeëindiging met hun kinderen op straat dreigen te staan. In enkele gemeenten gaat sociale urgentie ook over zaken als discriminatie, seksueel misbruik, of bedreiging. Een aantal gemeenten/corporaties heeft geen eenduidige criteria die vallen onder de noemer 'sociale urgentie'. Zij verwijzen bijvoorbeeld naar '(psycho)sociale omstandigheden' of geven aan dat er geen uitputtende definitie is te geven voor sociale urgentie en een individuele beoordeling plaatsvindt.

De Waddeneilanden nemen op dit vlak een bijzondere positie in. In Friesland wordt bijvoorbeeld gewerkt aan een regionale urgentieverordening met verdeelafpraak in het kader van de Wet versterking regie volkshuisvesting. Voor de Waddeneilanden is afgesproken dat er alleen urgenten met binding worden gehuisvest op de eilanden. In Leeuwarden worden de statushouders van de eilanden gehuisvest.

Wanneer een woningzoekende urgentie toegekend krijgt, heeft deze niet automatisch een woning. Gemeenten met een urgentieregeling kunnen hierin sturen op de manier waarop urgenten een woning toegewezen kregen. Indien dit niet in de urgentieregeling is vastgelegd, is het aan de corporaties om dit te beslissen. Figuur 2-26 geeft weer hoe woningzoekenden met urgentie een woning kunnen vinden. Bij gemeenten met een huisvestingsverordening met urgentieregeling geldt dat zij voor 90% een combinatie van zelf zoeken en directe bemiddeling hanteren. Dit krijgt op uiteenlopende manieren vorm. In sommige gevallen betekent dit dat het per urgentiecategorie verschilt of woningzoekenden zelf zoeken of directe bemiddeling krijgen. In andere gevallen geldt dat bewoners eerst zelf zoeken, en als dat na een bepaalde periode niet lukt alsnog bemiddeld worden.

Bij gemeenten zonder urgentieregels ziet dit plaatje er anders uit. Een combinatie van zelf zoeken en directe bemiddeling is nog steeds het meest gangbaar (47%), maar ook enkel directe bemiddeling komt in veel gemeenten (37%) voor. Op totaalniveau betekent dit dat twee derde van de gemeenten een combinatie hanteren, een kwart enkel directe bemiddeling en een tiende alleen zelf zoeken.

Figuur 2-26 Wijze waarop urgent woningzoekenden een woning kunnen krijgen, 2023



3 Cijfers over de woonruimteverdeling

Wat zijn de resultaten van de woonruimteverdeling? Hoe ontwikkelen zich de inschrijftijden, zoektijden en slaagkansen? Hoeveel wordt er verhuurd aan urgenten en hoe vaak weigeren woningzoekenden een woning?

Voor een antwoord op dergelijke vragen zijn bij alle woonruimteverdeelsystemen in Nederland cijfers opgevraagd over de woonruimteverdeling. In dit hoofdstuk brengen we deze gegevens in beeld op het niveau van woonruimteverdeelsystemen en gemeenten van verschillende groottes. Voor vijf gebieden bekijken we daarnaast ontwikkelingen over een langer tijdsverloop van vijftien jaar. De algemene indruk: druk en schaarste nemen toe.

Beperkingen bij de analyse

Bij deze analyse gelden drie belangrijke beperkingen en kanttekeningen:

1. Niet alle woonruimteverdeelsystemen reageerden op ons verzoek of gingen akkoord met het aanleveren van gegevens. Op het moment van schrijven beschikten we over gegevens van 35 van de 47 systemen in Nederland, ofwel 74 procent. In totaal werden er via deze 35 systemen ca. 110.000 woningen verhuurd in 2024.⁹ De ontbrekende systemen zijn deels kleine systemen (die bijvoorbeeld enkel actief zijn in een enkele gemeente) maar ook grotere gemeenten of regio's. Ook is van sommige systemen alleen onvolledige data beschikbaar. Deze analyse moet dus worden beschouwd als **een (grote) steekproef**. Onze steekproef bevat daarnaast gegevens over 271 van de 342 gemeenten (dus 79%). Wat betreft inwonersaantal dekken we hiermee 82% van de Nederlandse bevolking.
2. Een belangrijk kenmerk van de woonruimteverdeling in Nederland is dat definities van begrippen zoals actief woningzoekende, urgent en slaagkans sterk kunnen verschillen. Bovendien kan het voorkomen dat begrippen waarvan de definities weliswaar overeenkomen toch op een verschillende manier worden gemeten. Daarnaast bestaan er velerlei voorrangs- en andere spelregels, die de uitkomsten van meeteenheden kunnen beïnvloeden. Denk aan het behoud van inschrijfduur voor doorstromers uit een vorige inschrijving, wat invloed heeft op de gemiddelde inschrijftijd, maar niet noodzakelijkerwijs leidt tot langere wachttijden in de praktijk. Bij het vergelijken van resultaten van de woonruimteverdeling in verschillende systemen is dus in zekere mate sprake van het **vergelijken van ongelijke eenheden**.
3. Zoals ook in het vorige hoofdstuk bleek, is Nederland een lappendeken van regionale samenwerkingen én kleine, onafhankelijke systemen. De systemen **verschillen dus in het aantal woningen en woningzoekenden dat ze vertegenwoordigen**.

3.1 Druk op de corporatiehuur (woningzoekenden, aanbod, slaagkansen)

Hoeveel woningzoekenden zoeken er naar een sociale huurwoning van een corporatie? Hoe staat het aanbod in verhouding tot het aantal woningzoekenden? Wat zegt dit over de druk op de sociale huur (de slaagkansen)?

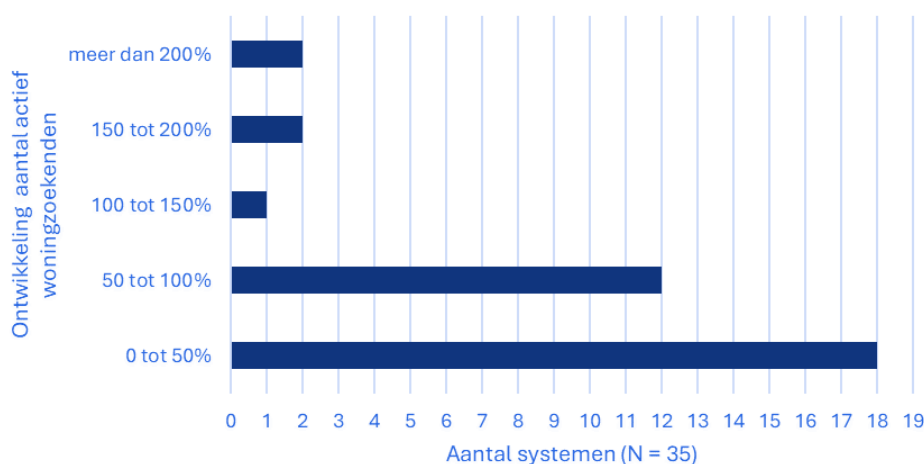
⁹ Bij twee systemen gaan we uit van 2023, omdat er over 2024 op het moment van dataverzameling nog geen gegevens beschikbaar waren.

Aantal actief woningzoekenden

Een actief woningzoekende heeft in een gegeven jaar minstens 1 keer op een woning in het aanbod gereageerd.

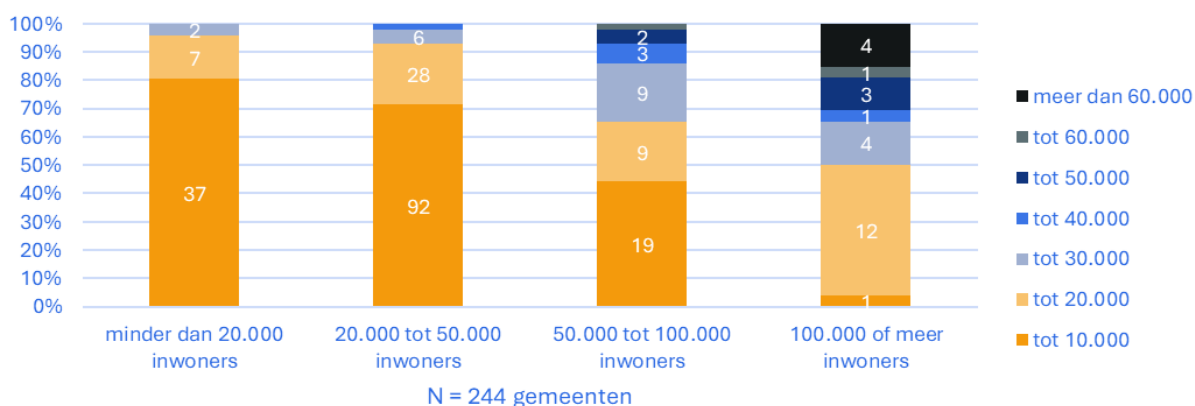
In alle woonruimteverdeelsystemen is de afgelopen jaren sprake geweest van een **toename in het aantal actief woningzoekenden** (Figuur 3-1). De toenames kunnen fors zijn: meer dan 50 of zelfs 100 procent.

Figuur 3-1 Ontwikkeling aantal actief woningzoekenden 2020-2024¹⁰, per systeem. N = 35 systemen.



Daarbij is een duidelijke samenhang te zien tussen de grootte van de gemeente en het aantal actief woningzoekenden dat daar reageert. In de kleinste gemeenten reageren meestal maximaal 10.000 woningzoekenden, in grotere gemeenten vaak meer. Toch is de marktdruk daarom niet lager in kleinere gemeenten. Zoals we verderop zien, is de slaagkans van actief woningzoekenden juist in kleine gemeenten vaak relatief laag.

Figuur 3-2 Aantal actief woningzoekenden per gemeente in 2024 (of 2023 indien geen informatie over 2024), naar gemeentegrootte. N = 244 gemeenten.



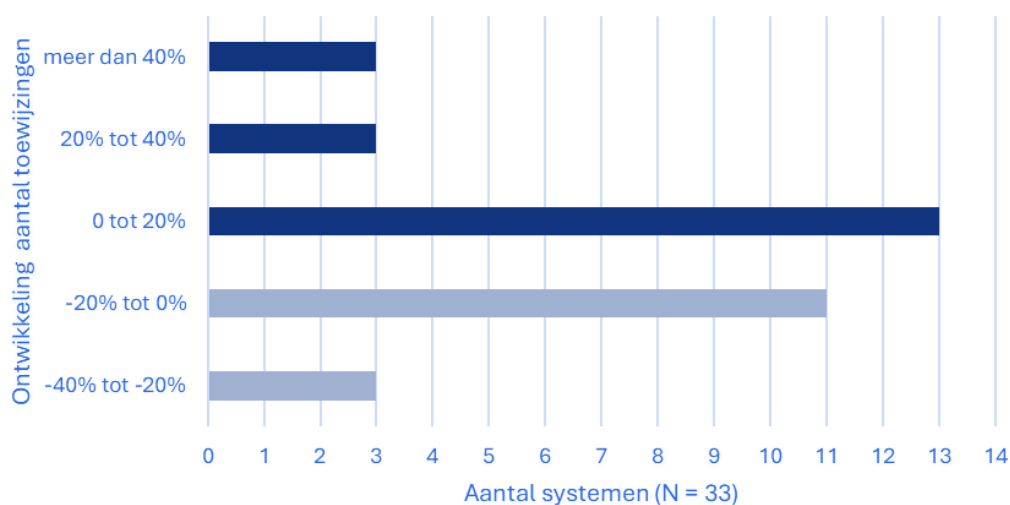
¹⁰ Bij acht systemen is vanwege ontbrekende data gebruik gemaakt van een ander tijdsbereik (2020-2023 of 2021-2024).

Aanbod (aantal toewijzingen)

In Figuur 3-3 is de ontwikkeling van het aantal toewijzingen weergegeven per systeem. Het gaat om alle toewijzingen ongeacht toewijzingsmodel (aanbodmodel, lotingmodel, bemiddeling en overige modellen). Het aantal toewijzingen in een jaar geeft weer hoe groot het aanbod aan corporatiewoningen dat jaar was.

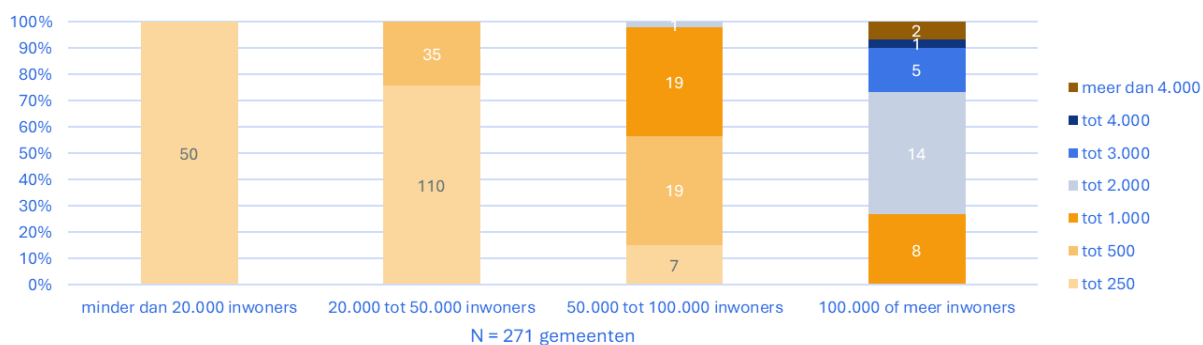
In 19 van de 33 onderzochte systemen vond een toename van het aanbod plaats, maar in de meeste gevallen was dit een **kleine toename** van maximaal 20%. De groei van het aantal actief woningzoekenden is doorgaans veel groter, zoals we in de figuur hierboven zagen (en zodoende, zoals we hierna zien, zijn de slaagkansen veelal gedaald). Daar komt bij dat in 14 systemen zelfs sprake was van een afname van het aanbod.

Figuur 3-3 Ontwikkeling aantal toewijzingen 2020-2024¹¹, per systeem. N = 32 systemen.



Net als het aantal actief woningzoekenden, staat het woningaanbod in verhouding tot de gemeentegrootte: in de kleinste gemeenten is het aanbod vaak niet groter dan 250 woningen. Overigens kan het aanbod in de grootste gemeenten (>100.000 inwoners) alsnog behoorlijk variëren: van één duizend tot een paar duizend woningen.

Figuur 3-4 Aanbod (totaal aantal toewijzingen) in 2024 (of 2023 indien geen informatie over 2024), naar gemeentegrootte. N = 291 gemeenten.



¹¹ Bij vier systemen is vanwege ontbrekende data gebruik gemaakt van een ander tijdsbereik (2020-2023 of 2021-2024).

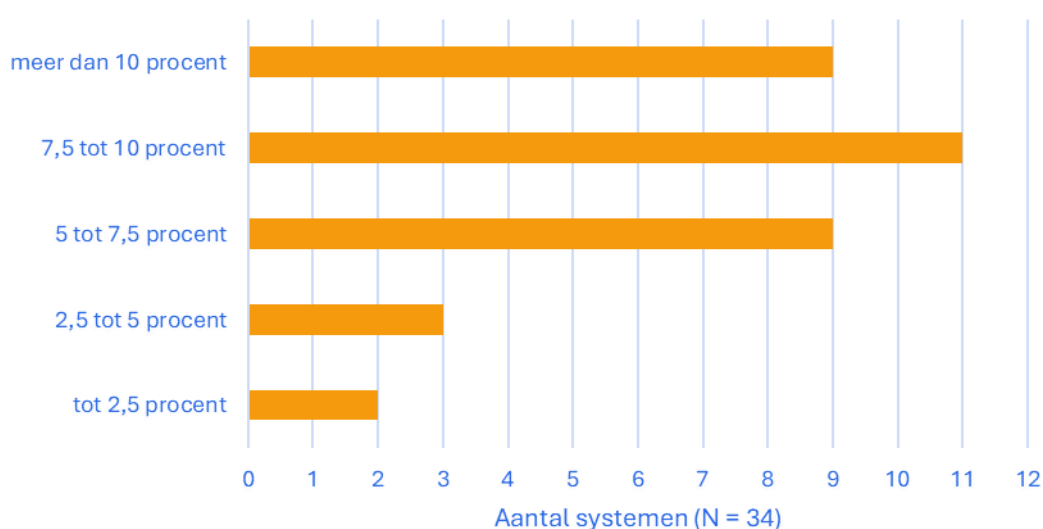
Gemiddelde slaagkans bij toewijzingen

De gemiddelde **slaagkans** is het totaal aantal toewijzingen aan actief woningzoekenden (exclusief bemiddelingen) gedeeld door het aantal actief woningzoekenden dat jaar.

De term ‘slaagkans’ kan overigens als enigszins misleidend worden ervaren, omdat het geen samenvattende waarde is voor de kans dat een woningzoekende een woning krijgt toegewezen. Het slaagkanspercentage drukt met name uit hoe hoog de marktdruk is: de verhouding tussen vraag en aanbod. De kans dat een woningzoekende een woning krijgt toegewezen, is niet alleen afhankelijk van de omvang van het aanbod, maar ook van de opgebouwde inschrijftijd en van voorrangsregelingen.

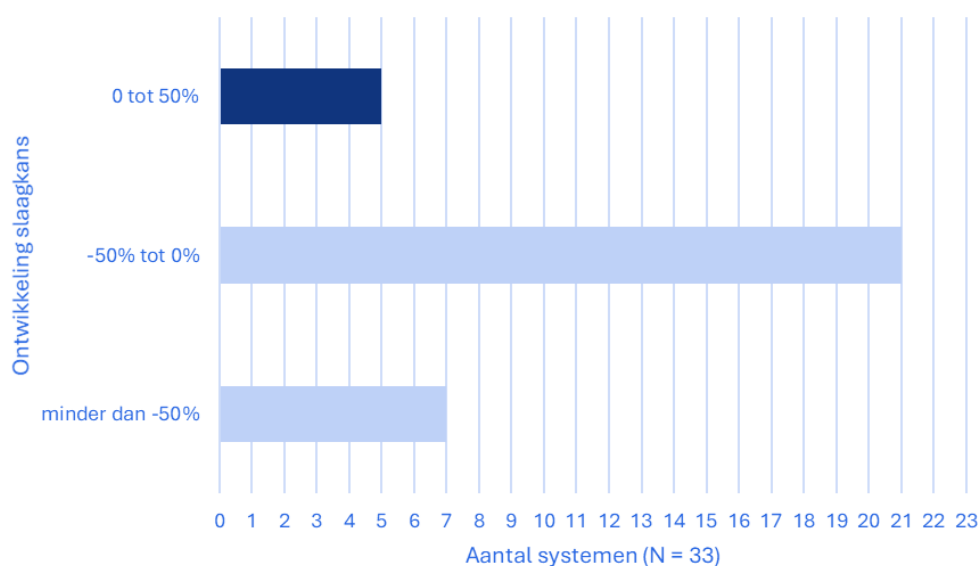
De slaagkans loopt uiteen per systeem (Figuur 3-5). In een groot deel van de systemen ligt de slaagkans tussen de 5 en 10%. In 9 van de 34 onderzochte systemen is de slaagkans relatief hoog: boven de 10%. In 5 van de systemen is de slaagkans lager dan 5% of zelfs lager dan 2,5%.

Figuur 3-5 Gemiddelde slaagkans in 2024 (of meest recente jaar). N = 34 systemen.



In verreweg de meeste systemen **is de slaagkans de afgelopen jaren gedaald**, namelijk in 28 van de 33 onderzochte systemen (Figuur 3-6). Dat wijst op toenemende marktdruk in de meeste woonruimteverdeelsystemen. In de meeste systemen waar een daling plaatsvond was de daling minder dan 50%, in een aantal systemen ging het om een grotere afname.

Figuur 3-6 De ontwikkelingen van de gemiddelde slaagkans in de periode 2020-2024.¹² N = 33 systemen.

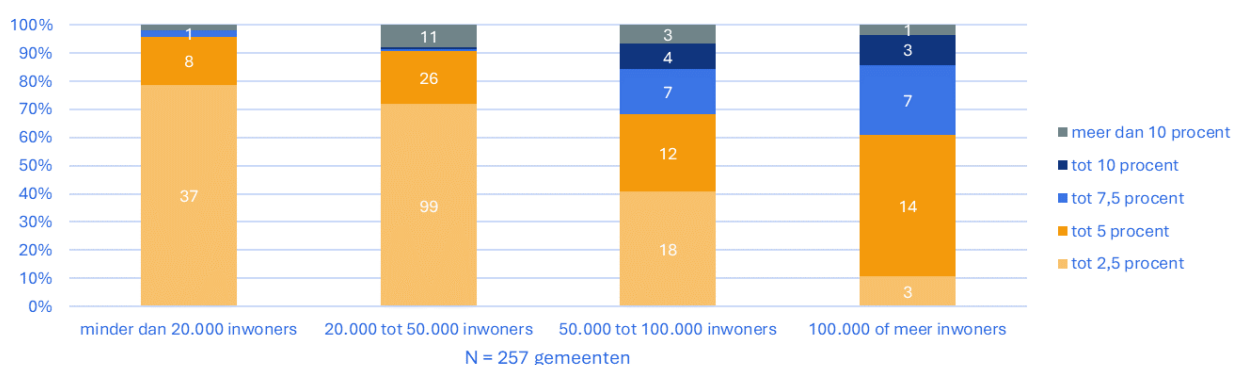


Daarbij zien we dat **de slaagkans in kleinere gemeenten beduidend vaker lager ligt dan in grotere gemeenten**. In 80 procent van de kleinste gemeenten (<20.000 inwoners) respectievelijk 70 procent van de middelkleine gemeenten (20.000 tot 50.000 inwoners) is de slaagkans kleiner dan 2,5 procent, tegenover ca. 10 procent van de grootste gemeenten.

Daarmee is er een *relatief* grotere marktdruk in kleine gemeenten dan in grotere gemeenten. Er reageren weliswaar minder woningzoekenden in kleine gemeenten, maar niet alleen is het aanbod er in absolute aantallen kleiner, het aanbod is ook kleiner ten opzichte van het aantal zoekers. Dit alles resulteert in een lagere slaagkans.

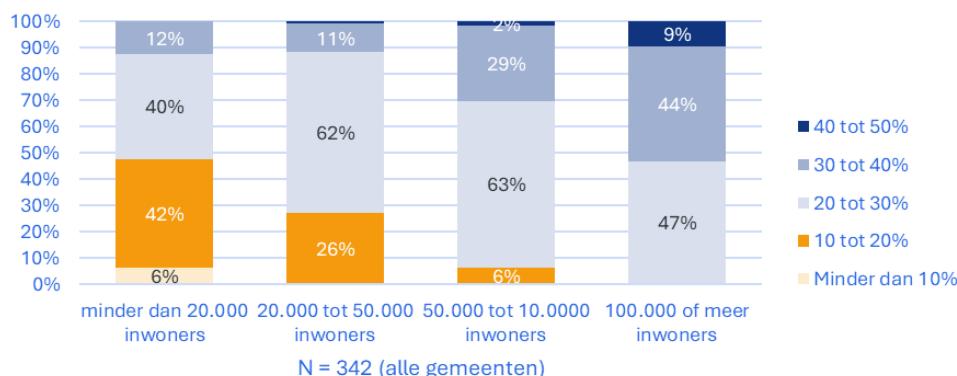
Daarbij speelt mee dat het aandeel corporatiewoningen in de voorraad in kleinere gemeenten geringer is dan in grotere gemeenten (Figuur 3-8).

Figuur 3-7 Gemiddelde slaagkans in 2024 (of 2023 indien geen informatie over 2024), in klassen, naar gemeentegrootte. N = 257 gemeenten.



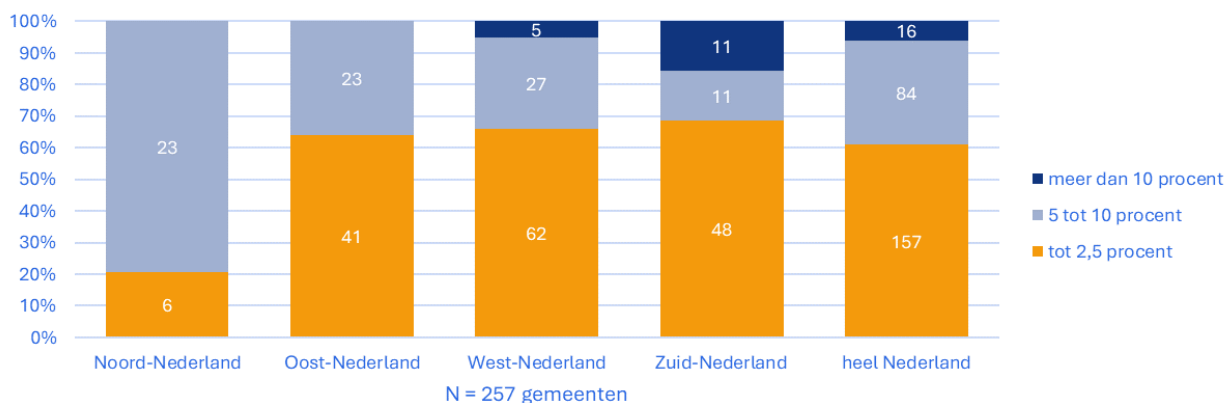
¹² Bij twee systemen is vanwege ontbrekende data een ander tijdsbereik genomen: tweemaal 2020-2023, driemaal 2021-2024.

Figuur 3-8 Aandeel corporatiewoningen in de woningvoorraad, naar gemeentegrootte. Bron: CBS. N = 342 (alle gemeenten).



In het gros van de gemeenten is slaagkans lager dan 2,5 procent. In Noord-Nederland (Drenthe, Friesland en Groningen) zijn de slaagkansen het vaakst relatief hoger. Tegelijk zijn er in Zuid-Nederland (Noord-Brabant, Limburg) een aantal gemeenten waar de slaagkans vrij hoog te noemen is (meer dan 10 procent).

Figuur 3-9 Gemiddelde slaagkans in 2024 (of 2023 indien geen informatie over 2024), in klassen, aantal gemeenten per landsdeel. N = 257 gemeenten.



3.2 Inschrijftijd en zoektijd

Gemiddelde inschrijftijd bij toewijzing

De gemiddelde **inschrijftijd** bij toewijzing is het aantal jaar dat een woningzoekende gemiddeld ingeschreven staat voordat hij of zij een woning krijgt toegewezen. Het geeft daarmee een indicatie van hoelang het duurt om een bepaald systeem een woning te vinden. De inschrijftijd moet echter altijd in samenhang gezien worden met andere meeteenheden zoals de zoektijd en de slaagkans (later beschreven). Veel woningzoekenden schrijven zich alvast in om pas na een aantal jaar te gaan zoeken; dat doen ze in de wetenschap dat er (vaak) een lange inschrijftijd nodig is om überhaupt in aanmerking te komen voor een woning. Zodoende beïnvloedt de hoogte van de gemiddelde inschrijftijd hoe vroeg mensen zich inschrijven – hoe hoger, hoe eerder – en bestaat er daarmee een zeker zelfversterkend effect. De inschrijftijd is dus geen perfecte maat voor hoelang het duurt om een woning te vinden.

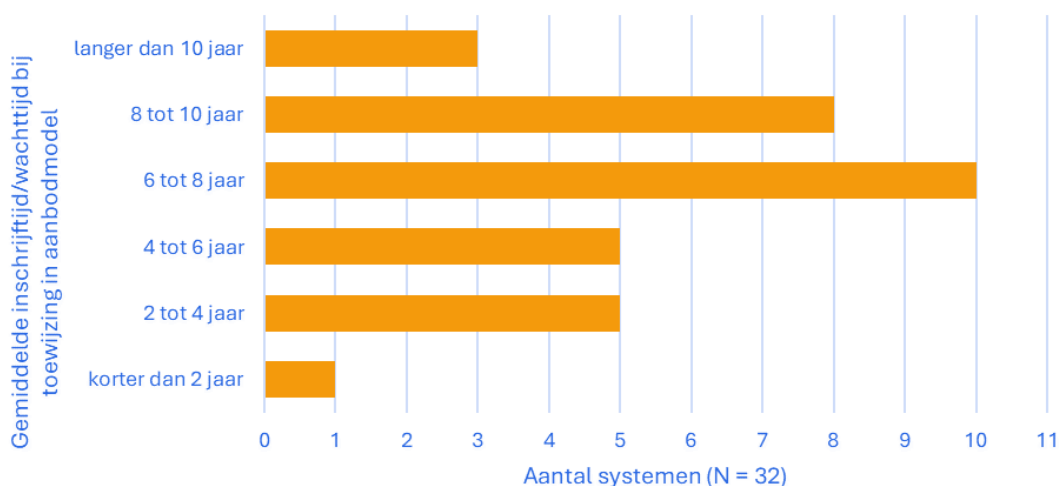
In een aantal regio's kunnen doorstromers daarnaast een deel van hun oude inschrijfduur meenemen naar een nieuwe inschrijving. Dat beïnvloedt de vergelijkbaarheid van de cijfers. In het woonruimteverdeelsysteem Entree (regio Arnhem/Nijmegen) zijn de gemiddelde

inschrijftijden (daar ‘meettijden’ genoemd) bijvoorbeeld bijzonder hoog¹³, maar dit komt voor een deel doordat doorstromers hun inschrijftijden kunnen meenemen. De inschrijftijd reflecteert dus niet noodzakelijk de werkelijke tijd dat mensen staan ingeschreven voordat ze een woning vinden.

De inschrijftijd wordt ook wel inschrijfduur genoemd.

In 21 van de 32 systemen is de gemiddelde inschrijftijd bij toewijzing in het aanbodmodel hoger dan 6 jaar. Zie Figuur 3-10. In 8 systemen is het gemiddelde minstens 11 jaar. In 3 systemen is het gemiddelde zelfs langer dan 10 jaar.

Figuur 3-10 Gemiddelde inschrijftijd bij toewijzingen in het aanbodmodel in 2024, per systeem. ¹⁴ N = 32 systemen.

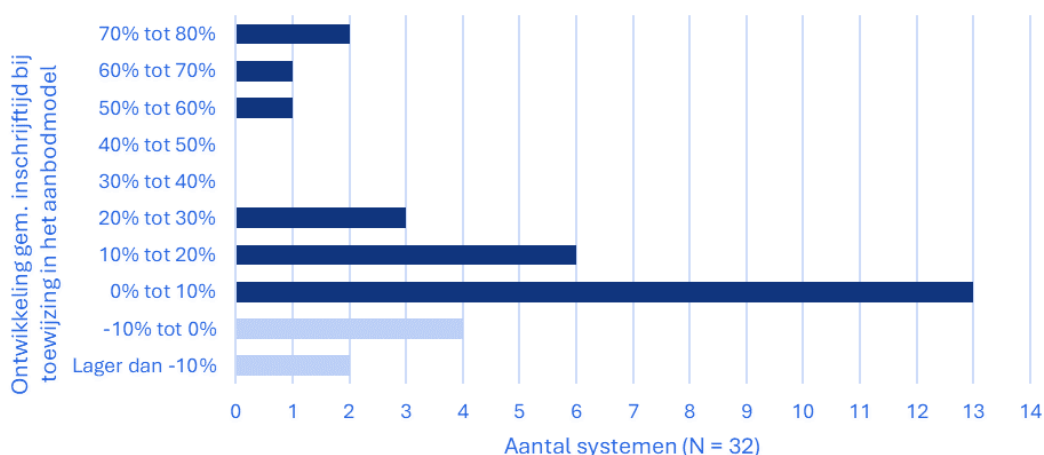


In de meeste systemen is de gemiddelde inschrijftijd toegenomen in de periode 2020-2024 (Figuur 3-11). Vaak gaat het om een toename tot 10% à 20%, soms meer. In een klein aantal systemen is de gemiddelde inschrijftijd afgenomen. Deze afname is doorgaans klein (kleiner dan 10 procent).

¹³ Zo was in Groesbeek in 2023 de gemiddelde inschrijftijd bijvoorbeeld 32 jaar. Zie ook: <https://www.gelderlander.nl/nijmegen/zo-ernstig-staat-het-er-echt-voor-met-de-sociale-huur-jasper-laet-zien-wat-entree-verborgten-houdt-a3eeadbc/>

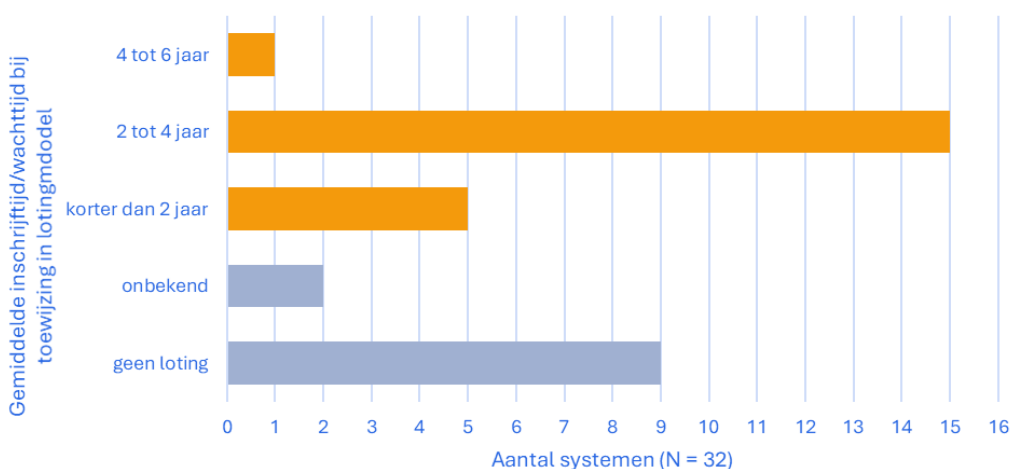
¹⁴ Bij vier systemen is vanwege ontbrekende data een ander tijdsbereik genomen: driemaal 2020-2023, eenmaal 2021-2024.

Figuur 3-11 Ontwikkeling gemiddelde inschrijftijd/wachttijd bij toewijzingen in het aanbodmodel periode 2020-2024, per systeem. ¹⁵ N = 32 systemen.



In de meeste systemen die het lotingmodel hanteren, ligt de gemiddelde inschrijftijd bij toewijzing tussen de 2 en 4 jaar (Figuur 3-12). Doorgaans reageren vooral woningzoekenden die weinig inschrijftijd hebben, en dus weinig kans maken in het aanbodmodel, op lootwoningen. Dit zijn vaak relatief jongere huishoudens, die nog niet veel inschrijftijd hebben opgebouwd.

Figuur 3-12 Gemiddelde inschrijftijd/wachttijd bij toewijzingen in het lotingmodel in 2024, per systeem. N = 32 systemen.



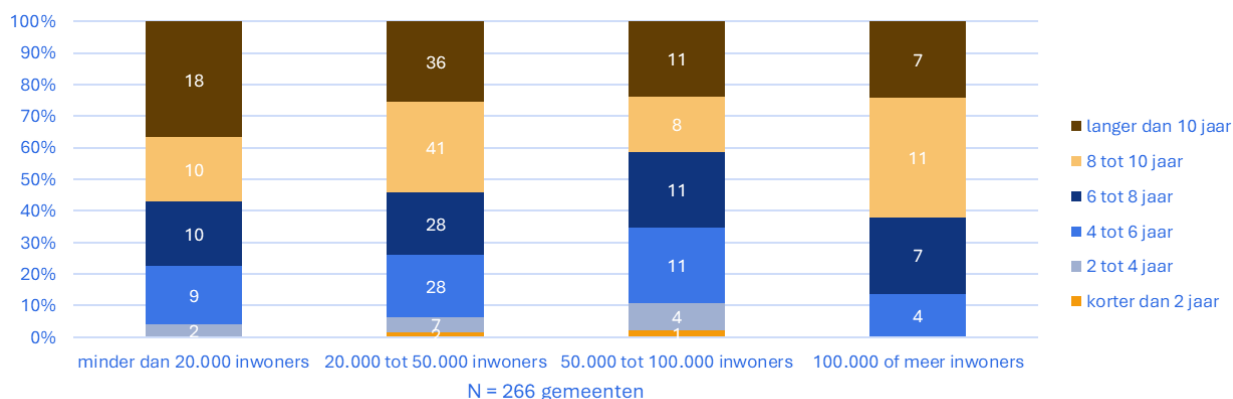
Er is enige aanwijzing dat er in de grootste gemeenten (>100.000 inwoners) vaker een hogere inschrijfduur nodig is om te slagen; in 80 procent van de grootste gemeenten is de gemiddelde inschrijfduur *minstens* 6 jaar, tegenover 65 procent in de gemeenten met 50.000 tot 100.000 inwoners.

Toch is er geen eenduidige samenhang tussen gemeentegrootte en de inschrijfduur die gemiddeld nodig is om een woning te vinden in het aanbodmodel. Zo is in circa 35% van de kleinste gemeenten (<20.000) de gemiddelde inschrijftijd langer dan 10 jaar. Dit zijn deels

¹⁵ Bij vier systemen is vanwege ontbrekende data een ander tijdsbereik genomen: driemaal 2020-2023, eenmaal 2021-2024.

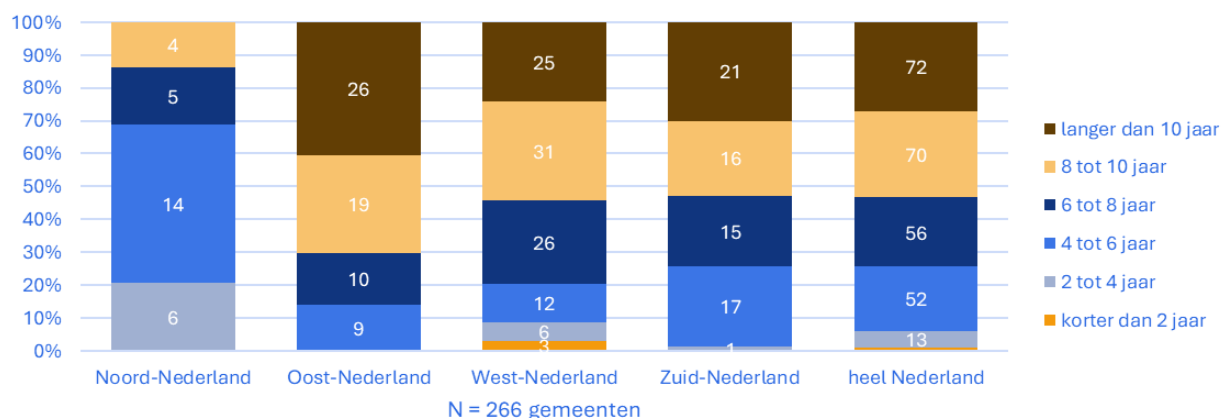
kleine gemeenten dichtbij grote steden in de Randstad, maar er zitten ook landelijk gelegen gemeenten tussen.

Figuur 3-13 Gemiddelde inschrijftijd/wachttijd bij toewijzingen in het aanbodmodel in 2024 (of 2023 indien geen informatie over 2024), in klassen, naar gemeentegrootte. N = 266 gemeenten.



Zijn er delen van het land waar men gemiddeld minder lang ingeschreven hoeft te staan? In Noord-Nederland (Drenthe, Friesland en Groningen) zijn de inschrijftijden vaker relatief laag. De overige landsdelen zijn wat vergelijkbaar; in 25 à 40 procent van de gemeenten in deze landsdelen is de inschrijftijd langer dan 10 jaar. Daarbij speelt wel mee dat in sommige gemeenten inschrijftijd uit een vorige inschrijving meegenomen kan worden (in Oost-Nederland bijvoorbeeld in de regio Arnhem/Nijmegen).

Figuur 3-14 Gemiddelde inschrijftijd bij toewijzingen in het aanbodmodel in 2024 (of 2023 indien geen informatie over 2024), in klassen, aantal gemeenten per landsdeel. N = 266 gemeenten.



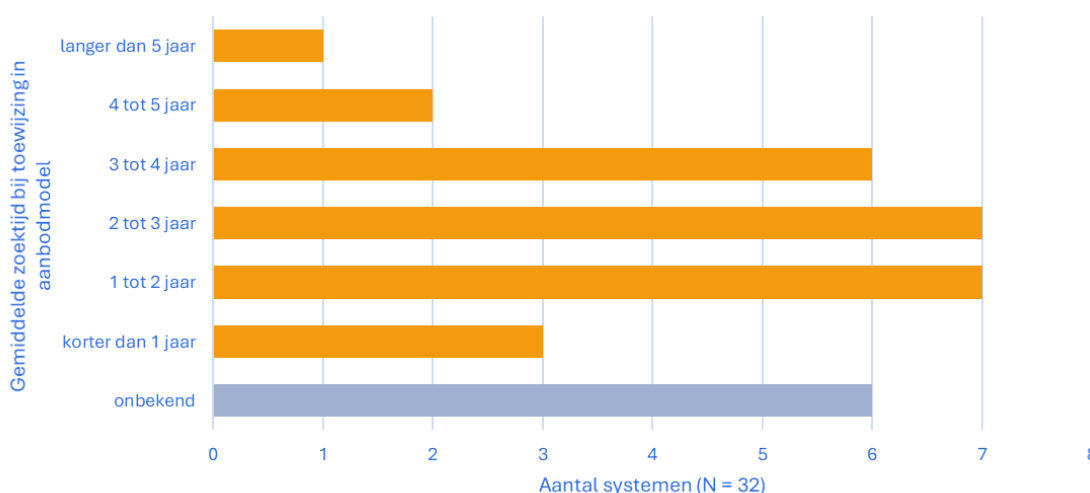
Gemiddelde zoektijd bij toewijzing

De gemiddelde **zoektijd** is het gemiddeld aantal jaren tussen de eerst geplaatste reactie en het moment van toewijzing. Vaak schrijven woningzoekenden zich in eerste instantie voor de zekerheid in, omdat ze weten dat er vaak een hoge inschrijftijd nodig is om een woning te krijgen, en beginnen ze pas na een paar jaar daadwerkelijk met reageren. De zoektijd geeft daarmee een realistischer beeld van hoe lang een woningzoekende daadwerkelijk actief moet zoeken om een woning te krijgen. De mate waarin woningzoekenden reageren kan echter sterk verschillen: sommige reageren één keer of een paar keer per jaar, andere maandelijks of zelfs

wekelijks. Dit aspect – hoe vaak moet je reageren om een woning te vinden? – wordt in de zoektijd niet uitgedrukt. De zoektijd wordt ook wel zoekduur genoemd.¹⁶

In het aanbodmodel is de zoektijd doorgaans (flink) korter dan de inschrijftijd – woningzoekenden beginnen vaak pas met reageren zodra ze denken een kans te maken, zeker in systemen waar een grote druk op de sociale huur staat. Dat zien we terug in Figuur 3-15. Doorgaans zijn woningzoekenden tussen de 1 en 4 jaar aan het zoeken. In sommige systemen zoeken woningzoekenden 4 of 5 jaar, of meer.

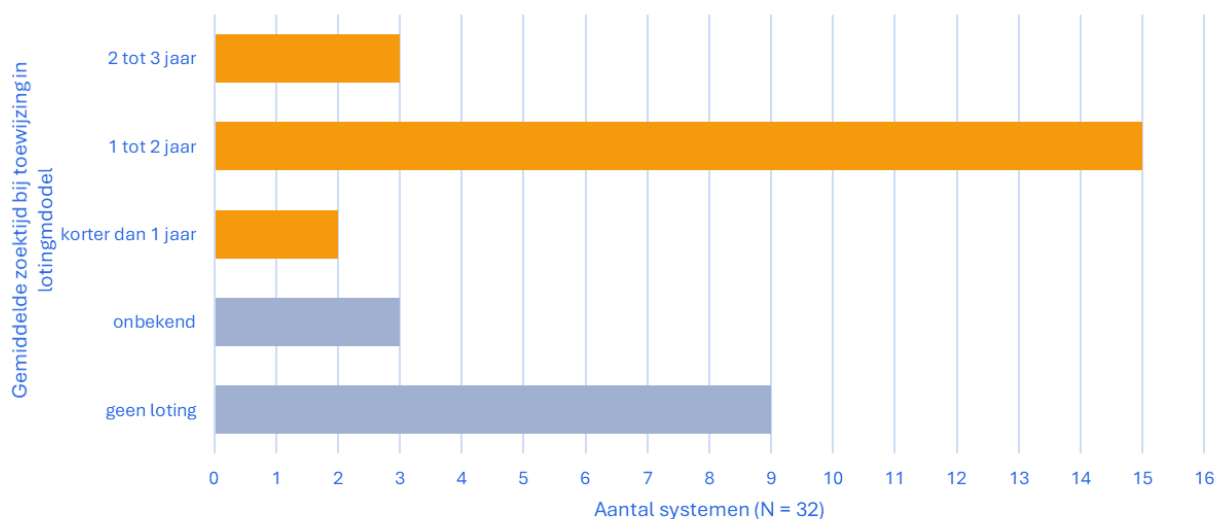
Figuur 3-15 Gemiddelde zoektijd bij toewijzingen in het aanbodmodel in 2024, per systeem. N = 32 systemen.



De zoektijd is korter in het lotingmodel (Figuur 3-16). In het lotingmodel reageren vaker mensen die met spoed een woning nodig hebben en minder kieskeurig zoeken.

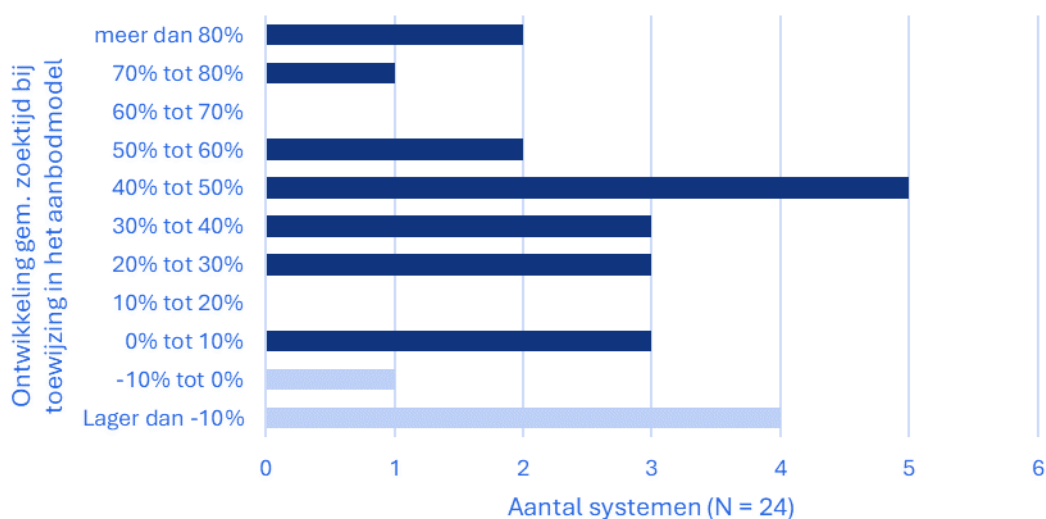
¹⁶ Eerder onderzoek leert dat het inschatten van de wachttijden van urgenten niet gemakkelijk is, omdat gemeenten deze informatie niet of beperkt bijhouden. Wat betreft urgenten die zelf in het aanbod moeten zoeken kan ervan worden uitgegaan dat hun zoektijd niet langer is dan de geldingsduur van hun urgentiestatus (vaak 3 of 6 maanden, eventueel met een verlenging). Bij het verlopen van hun urgentiestatus vervalt immers de mogelijkheid om met voorrang te zoeken. Wat betreft urgenten die bemiddeld worden is weinig bekend over wachttijden. Een recent onderzoek voor een middelgrote gemeenten leverde de schatting op dat urgenten die bemiddeld worden vanuit een instelling gemiddeld 8-10 maanden op een woning wachten.

Figuur 3-16 Gemiddelde zoektijd bij toewijzingen in het lotingmodel in 2024, per systeem. N = 32 systemen.



De ontwikkelingen van de gemiddelde zoektijd worden hieronder weergegeven. Niet alle zoeksystemen hadden data voor zowel 2020 als 2024, het aantal systemen is hierdoor lager dan in de voorgaande analyses. **De gemiddelde zoektijd is in de meeste systemen met minstens 20 procent gestegen.**

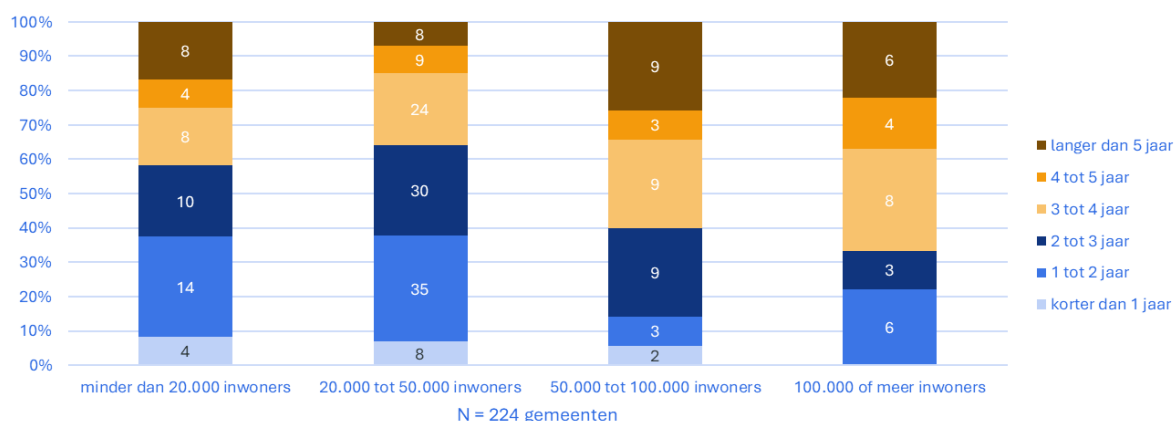
Figuur 3-17 Ontwikkeling gemiddelde zoektijd bij toewijzingen in de periode 2020-2024, per systeem.¹⁷ N = 24 systemen.



De vergelijking van gemeentegroottes levert een gevarieerd beeld op. Wel is duidelijk te zien dat in de grootste gemeenten (>100.000 inwoners) woningzoekenden gemiddeld *minstens* 1 jaar zoeken, waar in andere gemeenten de gemiddelde zoektijd soms nog onder een jaar ligt.

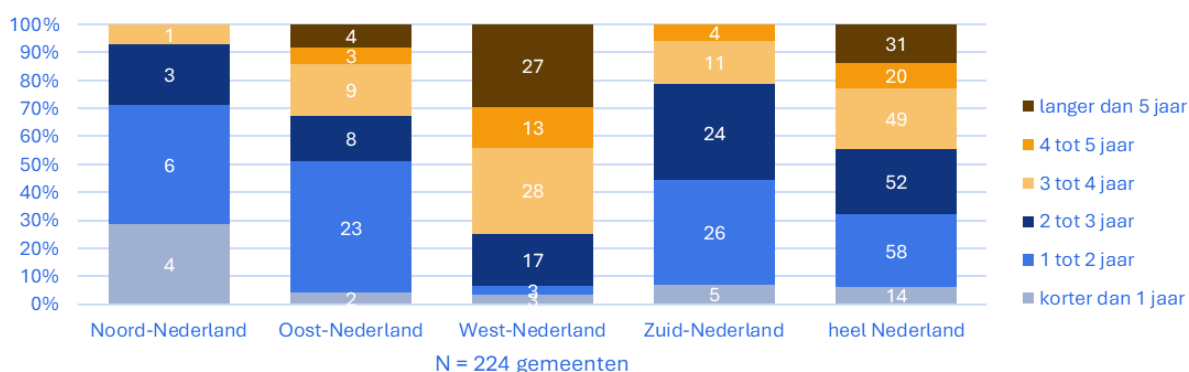
¹⁷ Bij twee systemen is vanwege ontbrekende data een ander tijdsbereik genomen: eenmaal 2020-2023, eenmaal 2021-2024.

Figuur 3-18 Gemiddelde zoektijd bij toewijzingen in het aanbodmodel in 2024 (of 2023 indien geen informatie over 2024), in klassen, naar gemeentegrootte. N = 224 gemeenten.



In West-Nederland (Noord- en Zuid-Holland, Utrecht en Zeeland) zoeken woningzoekenden vaak relatief lang voordat ze een woning vinden. Zoals we zagen in paragraaf 2.1 zijn er in het westen van het land ook de meeste huisvestingsverordeningen van kracht.

Figuur 3-19 Gemiddelde zoektijd bij toewijzingen in het aanbodmodel in 2024 (of 2023 indien geen informatie over 2024), in klassen, aantal gemeenten per landsdeel. N = 224.

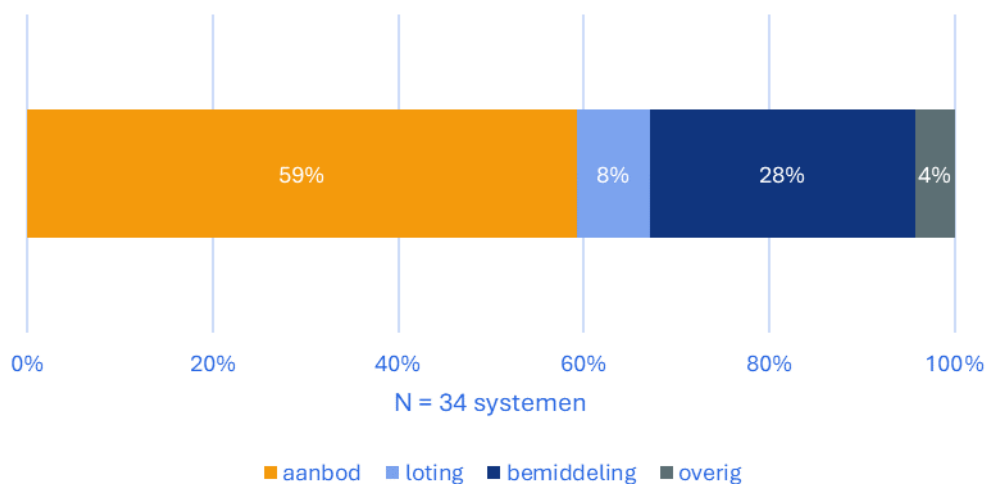


3.3 Toepassing verschillende toewijzingsmodellen

Corporatiewoningen worden op verschillende manieren verhuurd: via het aanbodmodel (inschrijftijd/wachttijd), via loting, via bemiddeling of via overige toewijzingsmodellen.

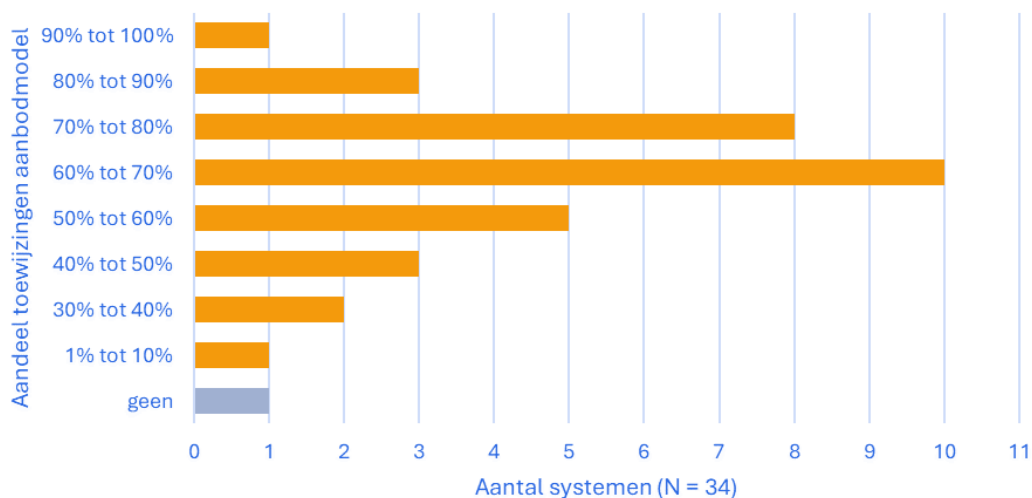
Ruim de helft van de woningen wordt verhuurd via het aanbodmodel (Figuur 3-20). 8 procent verloopt via loting, nog eens 28 procent via bemiddeling. Slechts 4 procent verloopt via een overig model.

Figuur 3-20 Alle toewijzingen in de steekproef naar toewijzingsmodel, 2024 (of 2023 indien geen informatie over 2024). N = 34 systemen.



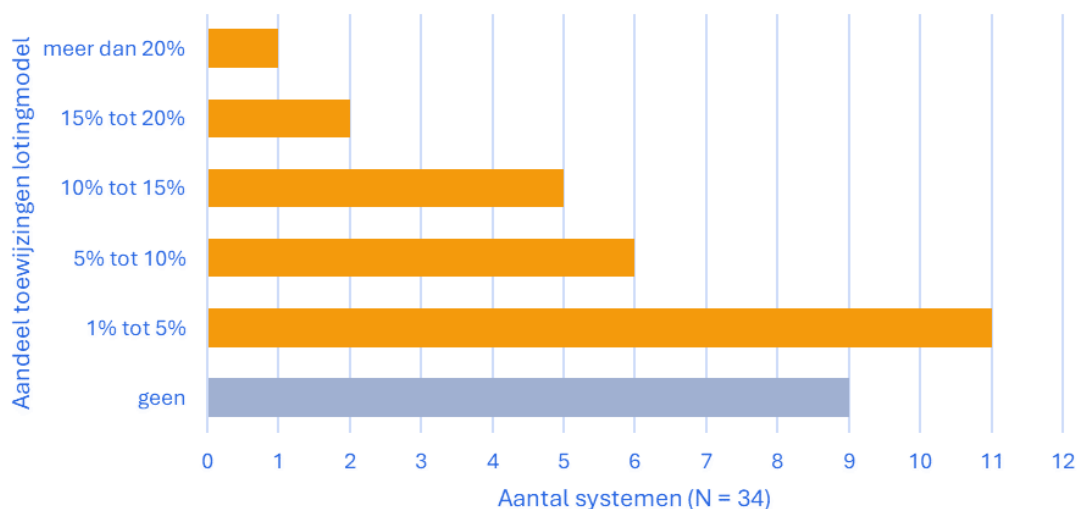
Het aanbodmodel is het toewijzingsmodel dat door de meeste systemen het vaakst wordt toegepast (Figuur 3-21). Bij 27 van de 34 onderzochte systemen verloopt meer dan helft van de toewijzingen via dit model. Vaak zelfs driekwart of meer. Bij een klein aantal systemen wordt vaker via andere modellen verhuurd.

Figuur 3-21 Toewijzingen via het aanbodmodel als aandeel van alle toewijzingen in 2024, per systeem. N = 34 systemen.



Niet alle systemen maken gebruik van loting: in onze steekproef geldt dat voor ca. 30 procent van de systemen in 2024 (Figuur 3-22). In 8 systemen wordt voor meer dan 10% verloot.

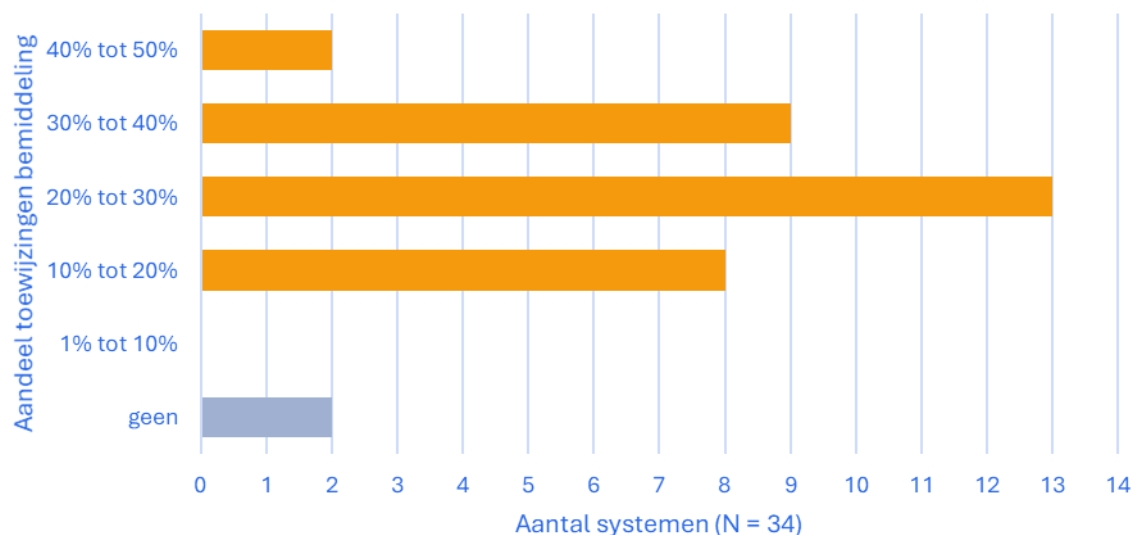
Figuur 3-22 Toewijzingen via het lotingmodel als aandeel van alle toewijzingen in 2024, per systeem. N = 34 systemen.



Systemen lopen uiteen als het gaat om het aandeel bemiddelingen, maar in de meeste systemen gaat het om minstens 10% (Figuur 3-23). Vaak ligt het aandeel bemiddelingen tussen de 20 en 40 procent. Dit zullen grotendeels bemiddelingen zijn aan urgenten, maar ook andere situaties (denk woningruil of toewijzing aan woongroepen).

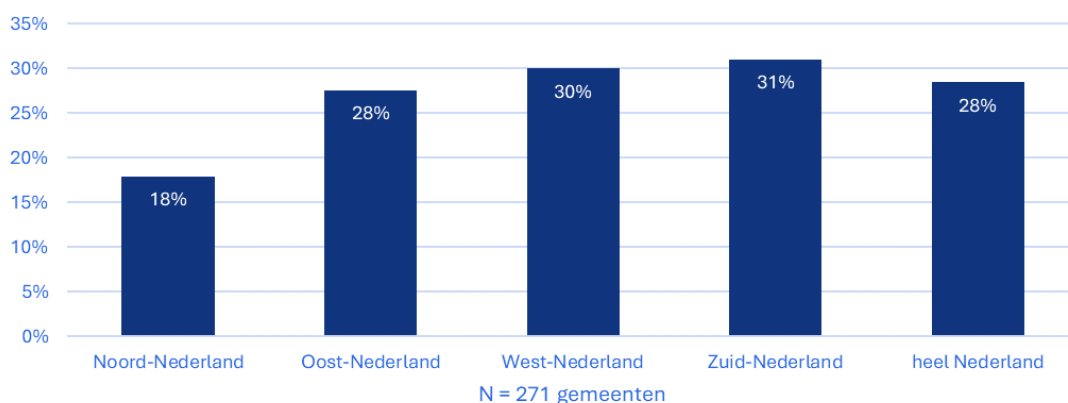
Via woningruil komt er geen woning vrij voor een woningzoekende, maar wonen wel twee mensen passender, en hoeven zij niet meer actief te gaan zoeken naar een woning. In die zin ontlast woningruil het (urgentie)systeem en zorgt het dat er meer mensen toch hun woonwens kunnen realiseren en tegelijkertijd meer passend komen te wonen.

Figuur 3-23 Toewijzingen via bemiddeling als aandeel van alle toewijzingen in 2024, per systeem. N = 34 systemen.



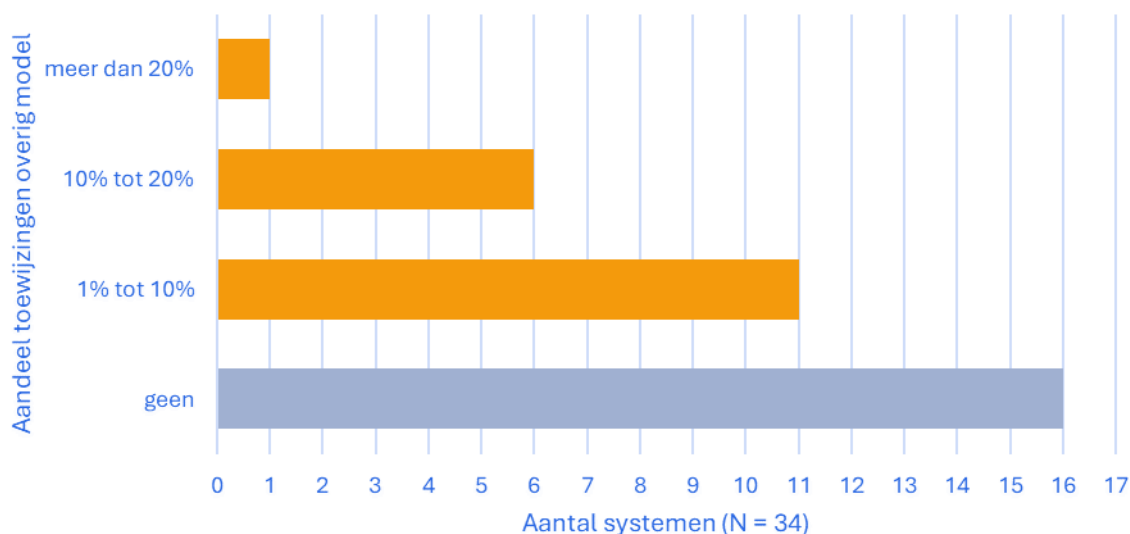
Binnen onze steekproef van 271 gemeenten werden **28 procent van alle woningen bemiddeld**. In Noord-Nederland (Drenthe, Friesland en Groningen) wordt relatief minder bemiddeld (18 procent).

Figuur 3-24 Toewijzingen via bemiddeling als aandeel van alle toewijzingen in 2024 (of 2023 indien geen informatie over 2024), gemeenten per landsdeel. N = 271 gemeenten.



De meeste systemen maken alleen gebruik van aanbodmodel, loting en/of bemiddeling. Soms hebben systemen nog aanvullende toewijzingsmodellen. Doorgaans verloopt slechts een klein deel van de toewijzingen via deze overige modellen (Figuur 3-25). Voorbeelden van overige modellen zijn het distributiemodel en het optiemodel.

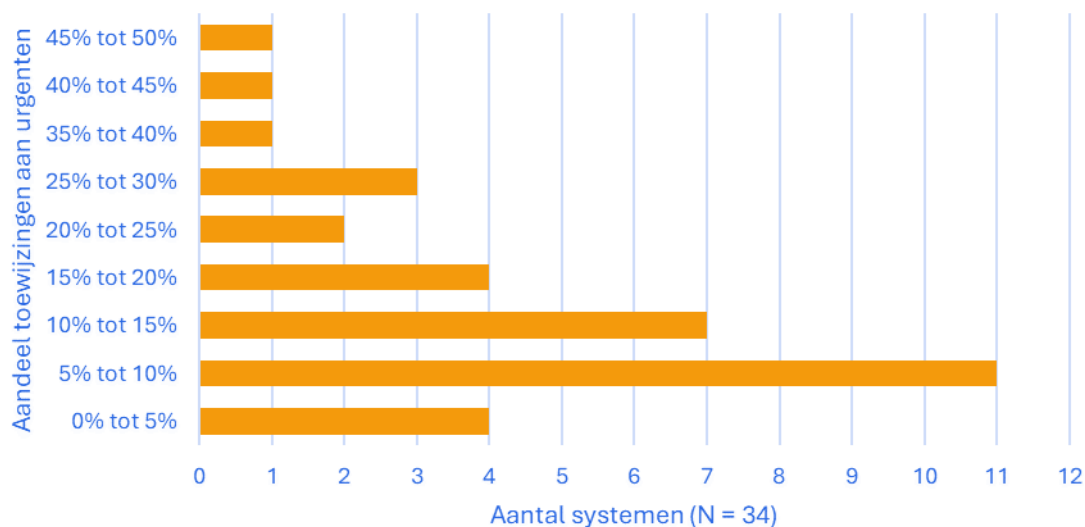
Figuur 3-25 Toewijzingen via overige toewijzingsmodellen als aandeel van alle toewijzingen in 2024, per systeem. N = 34 systemen.



3.4 Toewijzingen aan urgenten

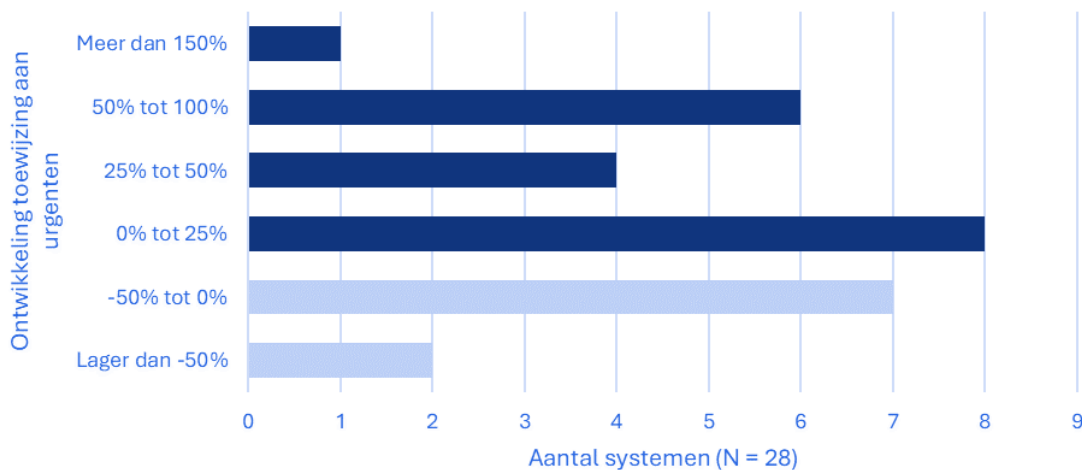
Het aandeel woningen dat in systemen wordt toegewezen aan urgenten verschilt (Figuur 3-26). Het gaat hier om zowel urgenten die bemiddeld worden als urgenten die zelf in het aanbod zoeken, met voorrang. Zo werd in 15 van de onderzochte systemen minder dan 10 procent van de woningen aan urgenten toegewezen. Er zijn echter ook systemen waar urgenten goed zijn voor een vijfde of een kwart van de toewijzingen, of zelfs pakweg de helft van alle toewijzingen.

Figuur 3-26 Toewijzingen aan urgenten als aandeel van alle toewijzingen in 2024 (of 2023 indien geen data beschikbaar (twee systemen)), per systeem. N = 34 systemen.



In veel systemen is er sprake van een toename in het aantal toewijzingen aan urgenten tussen 2020 en 2024 (Figuur 3-27). Systemen kunnen hierin behoorlijk verschillen. Zo nam het aandeel urgenten in 8 systemen toe met maximaal 25 procent, maar in een aantal systemen was er sprake van een verdubbeling of zelfs een verdriedubbeling. In 9 systemen nam het aandeel urgenten af.

Figuur 3-27 Ontwikkeling aantal toewijzingen aan urgenten tussen 2020 en 2024 per systeem.¹⁸ N = 28 systemen.



Er zijn kleine gemeenten die veel urgenten toewijzen en kleine gemeenten die weinig urgenten toewijzen; idem dito voor de grotere gemeenten (Figuur 3-28). De duidelijkste afwijking is te zien bij de kleinste gemeenten (<20.000) en de grootste gemeenten (>100.000 inwoners). In de grootste gemeenten worden vaker méér urgenten toegewezen dan in de andere grootteklassen. In slechts een zesde van de grootste gemeenten wordt maar 0 tot 5% aan urgenten

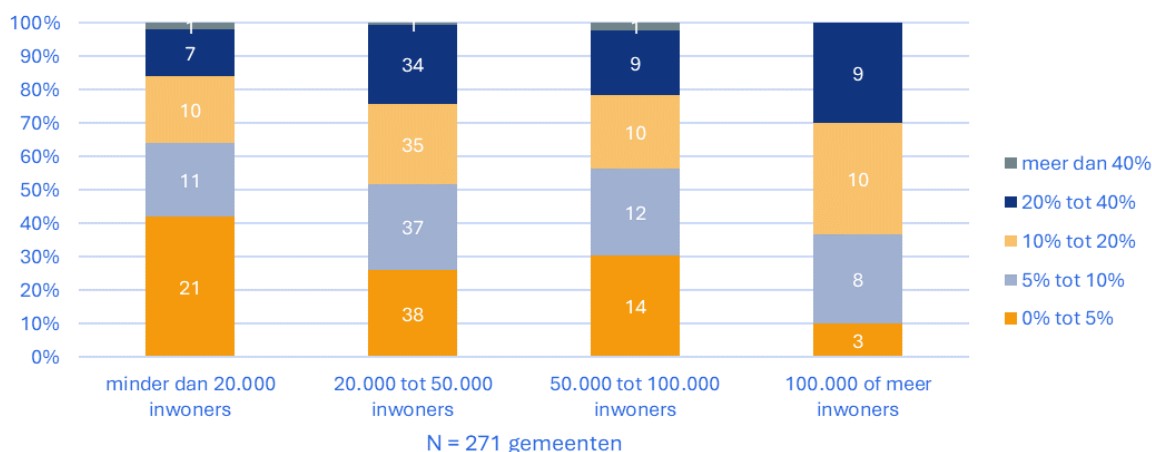
¹⁸ Bij vier systemen is vanwege ontbrekende data een ander tijdsbereik genomen: tweemaal 2020-2023, tweemaal 2021-2024.

toegewezen. Dat terwijl in bijna de helft van de kleinste gemeenten (<20.000 inwoners) slechts 0 tot 5% wordt toegewezen aan urgenten.

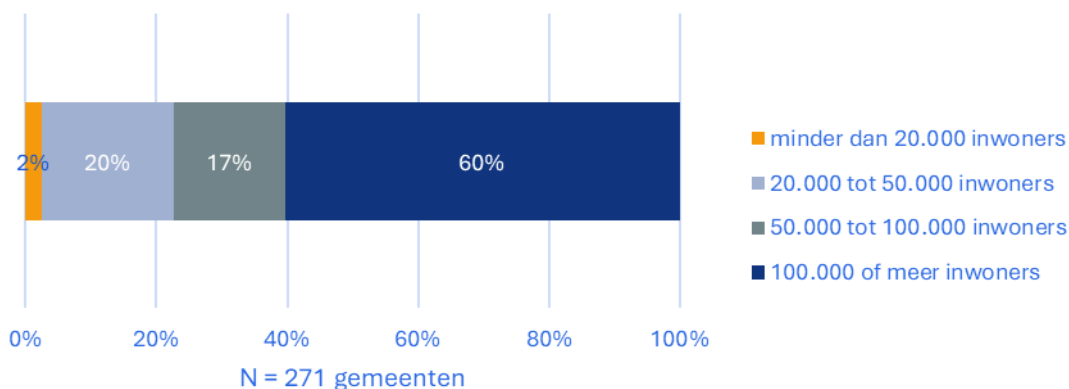
We zien daarnaast dat van alle toewijzingen aan urgenten, 60% terecht komt in gemeenten met >100.000 inwoners (Figuur 3-29).

Deze figuren bevestigen een beeld dat uit de interviews naar voren komt: **urgenten worden relatief vaker in grote gemeenten gehuisvest**. In de grote gemeenten staat (in vergelijking tot kleinere gemeenten in de omliggende regio) vaker het type aanbod dat geschikt is om urgenten te huisvesten. Ook zijn in grote gemeenten vaker de noodzakelijke voorzieningen aanwezig.

Figuur 3-28 Toewijzingen aan urgenten als aandeel van alle toewijzingen in 2024 (of 2023 indien geen informatie over 2024), naar gemeentegrootte. N = 271 gemeenten.

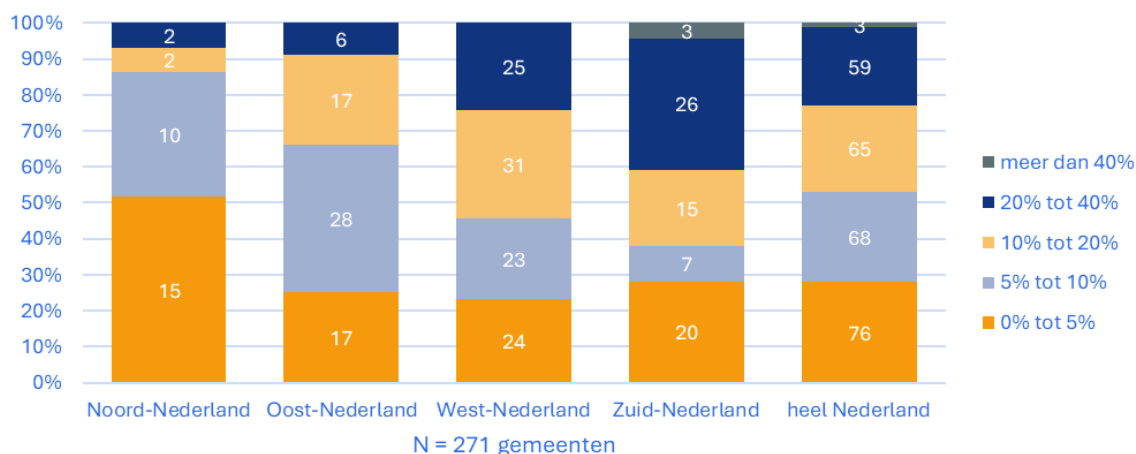


Figuur 3-29 Alle toewijzingen aan urgenten, aandeel per klasse gemeentegrootte, in 2024 (of 2023 indien geen informatie over 2024). N = 271 gemeenten.



In gemeenten in Zuid-Nederland (Noord-Brabant en Limburg) wordt het vaakst voor meer dan 20% aan urgenten toegewezen (zie Figuur 3-30). In gemeenten in Noord-Nederland (Drenthe, Friesland en Groningen) is het aandeel toewijzingen aan urgenten het vaakst relatief klein.

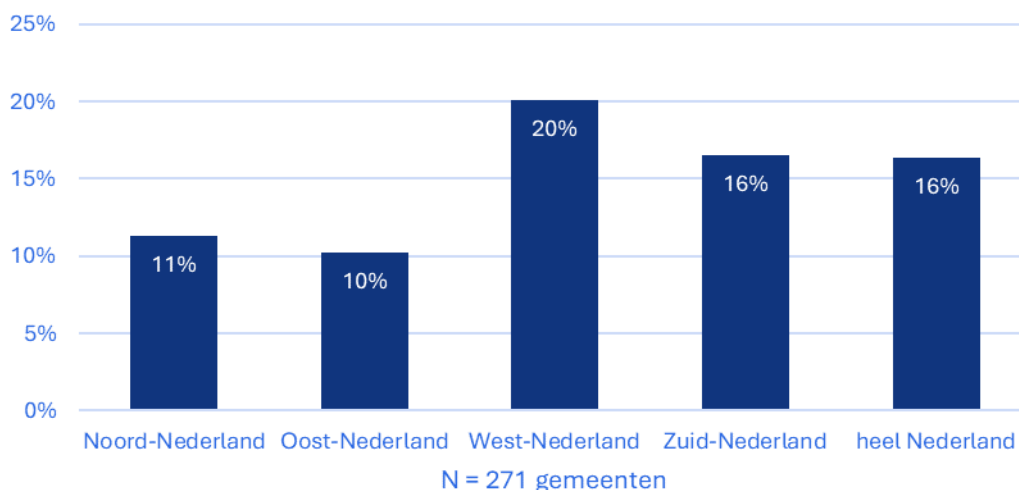
Figuur 3-30 Toewijzingen aan urgenten als aandeel van alle toewijzingen in 2024 (of 2023 indien geen informatie over 2024), gemeenten per landsdeel. N = 271 gemeenten.



Tellen we de toewijzingen aan urgenten op per landsdeel, dan zien we dat in West-Nederland en Zuid-Nederland het grootste aandeel woningen aan urgenten wordt toegewezen. **Landelijk wordt 16 procent van de woningen toegewezen aan urgenten in onze steekproef van 271 gemeenten.**

We zagen overigens dat het aandeel bemiddelingen per landsdeel (en ook landelijk) hoger uitvalt dan deze percentages over urgenten (in paragraaf 3.3). Het kan voorkomen dat groepen die in de ene gemeente als urgent worden gehuisvest, in andere gemeenten weliswaar worden bemiddeld maar niet onder de noemer urgentie.

Figuur 3-31 Aandeel toewijzingen aan urgenten als aandeel van alle toewijzingen, per landsdeel, in 2024 (of 2023 indien geen informatie over 2024). N = 271 gemeenten.



De geïnterviewden benadrukken vrijwel allemaal dat de toename in de urgentieverlening ook een teken is van de grote marktdruk. Een urgentie wordt door de meeste woningzoekenden gezien als de snelste weg naar een woning:

“De jacht op een urgentie is in de huidige markt in bijna elke regio geopend.”

Meer en meer regio's denken aan een vorm van begrenzing. Dit bijvoorbeeld door het aanscherpen van de aan de verschillende urgentiecategorieën gekoppelde criteria en voorwaarden. De 'strengheid' in de aan de urgentie verbonden urgenties en criteria verschilt op dit moment van gemeente tot gemeente en van corporatie tot corporatie.

Ook komt het voor dat er contingenten of quota per urgente groep woningzoekenden of voor alle urgente groepen woningzoekenden worden vastgesteld. Soms is hierbij sprake van een 'signaalwaarde' op basis waarvan verhuurders en gemeenten met elkaar in gesprek treden wanneer de grenswaarde bereikt is. Dit met het oog om samen oplossingen te vinden om de druk te verlichten. Soms is sprake van een daadwerkelijk maximum en worden er voor een bepaalde periode geen urgenties meer afgegeven.

Ook wordt soms het schrappen van een urgente groep overwogen. Veelal gaat het dan om een van de sociale urgenties. Hier wordt echter door anderen de kanttekening geplaatst dat deze groep dan weliswaar geen urgentie meer kan krijgen, maar nog steeds wel met een vorm van spoed en woning zoekt. Zo is in een systeem de urgentie bij een relatiebreuk geschrapt, maar neemt nu het aantal aanvragen in verband met dreigende dakloosheid toe.

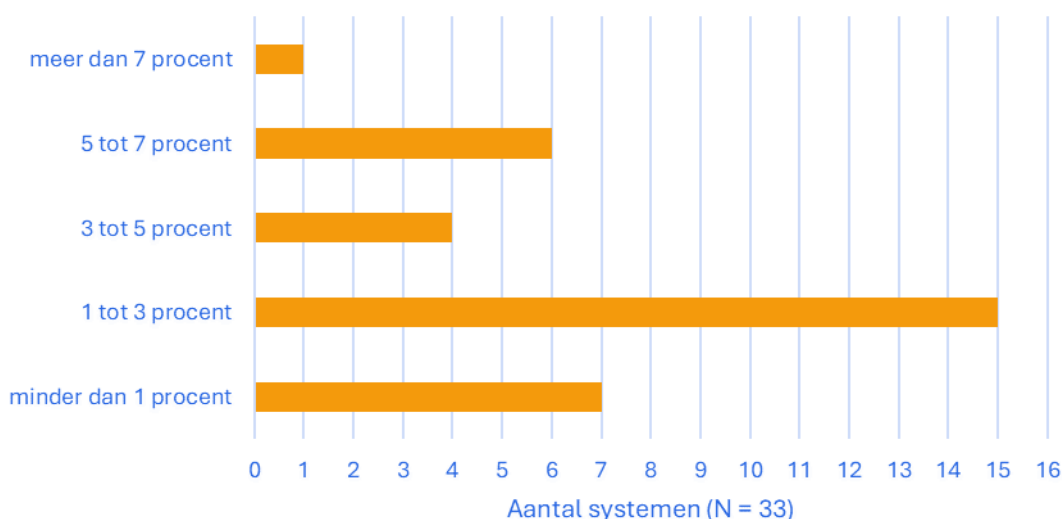
Aangegeven wordt dat men zich zorgen maakt over voldoende kansen voor 'regulier woningzoekenden' die ook in aantallen toenemen. Daarnaast baart de "balans in de wijk" en de "veerkracht" van de wijken gemeenten en corporaties zorgen. Tegelijkertijd realiseert men zich ook dat de urgente groepen woningzoekenden niet voor niets een voorrang nodig hebben.

3.5 Weigeringen

De gemiddelde weigeringsgraad is het totaal aantal weigeringen gedeeld door het totaal aantal toewijzingen. Daarbij gaat het in de meeste gevallen om de weigeringen vanuit woningzoekenden, maar in sommige systemen worden ook de weigeringen door corporaties zelf meegerekend.

De weigeringsgraad verschilt per regio. De meeste systemen hebben een weigeringsgraad tussen de 1 tot 3 procent, maar in sommige systemen gaat het om 5 procent of meer.

Figuur 3-32 De gemiddelde weigeringsgraad in 2024, per systeem. N = 33 systemen.



De systemen zijn gevraagd om de meest voorkomende weigeringsgronden door te geven. Daar komt de volgende top vijf uit (N = 33):

1. Persoonlijke omstandigheden

2. Woning is te klein
3. Woningzoekende reageert niet (tijdig)
4. De woning bevat niet
5. Ontevreden over de locatie/omgeving

Dit lijstje komt sterk overeen met de resultaten van de enquête onder de woningzoekenden. Zij geven als reden op dat de woning bij bezichtiging anders dan verwacht (oppervlakte, locatie, drempels/afstand tot parkeerplaats, onderhoud etc.), toch niet passend was (qua toegankelijkheid of inkomen) of dat men te weinig tijd heeft gehad om goed na te denken over de grote stap die een verhuizing toch is.

Woningcorporaties geven in dit kader aan dat woningzoekenden in tijden van schaarste simpelweg ook op alle woningen reageren en pas kijken wat voor woning het is wanneer zij deze toegewezen hebben gekregen. Dit doet het aantal weigeringen oplopen en levert bovendien in de uitvoering veel extra werk op voor de woningcorporaties. Sommige corporaties kiezen er daarom voor om woningen aan meerdere kandidaten tegelijk aan te bieden.

Soms zijn er aan het weigeren van een woning sancties verbonden. Zo wordt binnen een aantal systemen de inschrijving voor een paar maanden geblokkeerd als de woningzoekende een aantal keer geweigerd heeft. Bij Klik voor Wonen gebeurt dat bijvoorbeeld bij 5 weigeringen, en binnen FrieslandHuilt bij 2 weigeringen in een jaar tijd. Urgenten verliezen in veel systemen hun urgentiestatus wanneer zij een aangeboden woning weigeren (bijvoorbeeld binnen DAK Amsterdam).

Dit komt ook voor in situaties waarin woningzoekenden na een aanbieding niets van zich laten horen of niet komen opdagen bij een afspraak voor de bezichtiging van een woning of een intakegesprek. Wanneer er geen sancties zijn vindt men vaak dat dit hoort bij de keuzevrijheid van woningzoekenden. Ook geeft men aan dat het niet onlogisch is dat woningzoekenden af en toe een woning weigeren omdat zij veelal de opgebouwde inschrijftijd kwijtraken en deze weer geruime tijd moeten opbouwen voordat zij weer opnieuw kans maken op een woning.

Vanwege deze laatste reden bestaat er in verschillende woonruimteverdeelsystemen de mogelijkheid om een deel van de inschrijftijd te behouden bij verhuizing. Zo kan een huishouden sneller een volgende stap in de wooncarrière maken. Deze mogelijkheid bestaat bijvoorbeeld in de regio's Gooi en Vechtstreek, Eemvallei en Utrecht. De verwachting is dat dit zorgt voor minder weigeringen.

3.6 Casussen: vijftien jaar woonruimteverdeling

In 2016 voerde RIGO in opdracht van het ministerie van BZK het onderzoek 'Wachten, zoeken, vinden' uit naar de staat van de woonruimteverdeling destijds. Daarin werden vijf regio's/gemeenten onder de loep genomen aan de hand van cijfers over de woonruimteverdeling, voor de jaren 2010-2015. In deze paragraaf nemen we deze casussen opnieuw ter hand. Door de informatie uit 'Wachten, zoeken, vinden' en nieuwe informatie te combineren, kunnen we ontwikkelingen schetsen tussen 2010 en 2024. We kijken opnieuw naar aantallen woningzoekenden, toewijzingen, slaagkansen, inschrijftijd en zoektijd. Welke ontwikkeling zien we plaatsvinden in de woonruimteverdeling?

Het gaat om de volgende gebieden: de gemeente Groningen, de regio Drechtsteden, de regio Utrecht, de regio Zuid-Kennemerland en de gemeente Hengelo (Overijssel).¹⁹

¹⁹ Alle cijfers met betrekking tot 2020 gaan in het geval van Hengelo over 2019 en in het geval van Groningen over 2021.

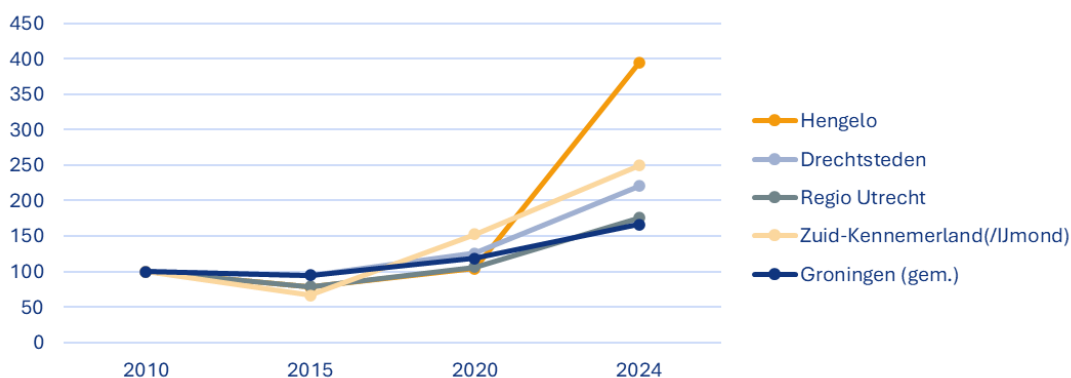
De definities van factoren als actief woningzoekende, slaagkans, enzovoort staan gegeven in de voorgaande paragrafen.

Actief woningzoekenden

De aantallen woningzoekenden en verhuringen lopen per gebied sterk uiteen, vanwege de verschillen in omvang van het gebied en de voorraad corporatiewoningen daarbinnen. Om de ontwikkeling van de aantallen goed te kunnen vergelijken hebben we die uitgedrukt in indexcijfers, waarbij 2010 = 100.

In ieder gebied is het aantal actief woningzoekenden toegenomen. Daarbij valt op dat in 4 van de 5 gebieden het aantal actief woningzoekenden in 2015 eerst (in enige mate) afnam. In 2024 ligt het aantal actief woningzoekenden in elke casus minstens 50% hoger dan in 2010; in twee gevallen op het dubbele van 2010, in Hengelo zelfs op het viervoudige. Zoals we verderop zien (onder Slaagkansen) was de druk in Hengelo in 2010 nog relatief laag, maar is deze toegenomen tot een vergelijkbaar niveau als in de andere regio's. In ieder gebied is dus sprake van toenemende vraag naar corporatiewoningen.

Figuur 3-33 Ontwikkeling aantal actief woningzoekenden, per gebied, 2010 – 2024 (2010 = 100).²⁰



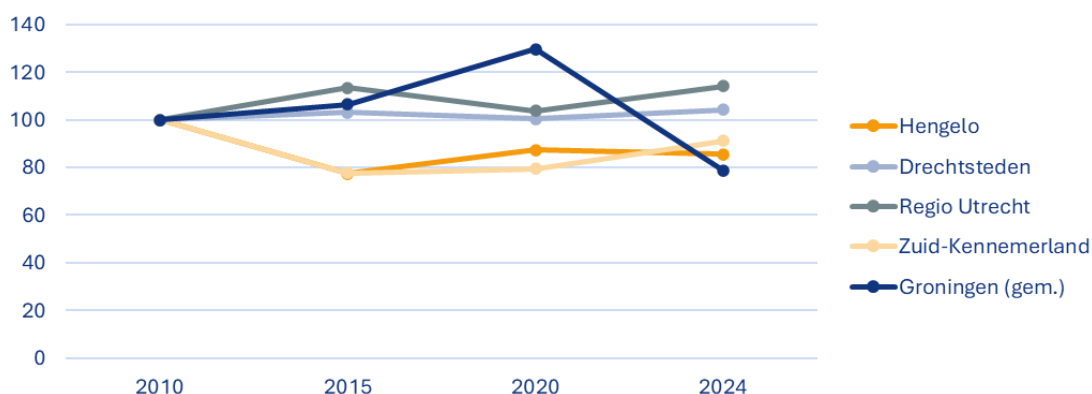
Toewijzingen

De ontwikkeling van het aantal toewijzingen (verhuringen) van sociale huurwoningen van corporaties verschilt per gebied (Figuur 3-34). Het aantal toewijzingen in een jaar geeft weer hoe groot het aanbod aan corporatiewoningen dat jaar was.

In 3 van de 5 casussen ligt het aanbod in 2024 lager dan in 2010 (Zuid-Kennemerland, Hengelo en Groningen). In de regio Utrecht ligt het aantal toewijzingen in 2024 wat hoger dan in 2010 (+14 procent). In Drechtsteden zien we dat het aanbod gedurende 14 jaar min of meer gelijk in omvang is gebleven.

²⁰ Zuid-Kennemerland is in 2018 samengegaan met de regio IJmond. Het is niet mogelijk om na 2018 een aparte uitsplitsing te maken tussen de twee (deel)regio's in de aantallen actief woningzoekenden. Daarom gaan in deze figuur de cijfers over 2020 en 2024 over Zuid-Kennemerland en IJmond samen. Dit geldt ook voor de figuur over slaagkansen. De rest van de figuren slaat wel enkel op Zuid-Kennemerland (dat zijn Bloemendaal, Haarlem, Heemstede en Zandvoort).

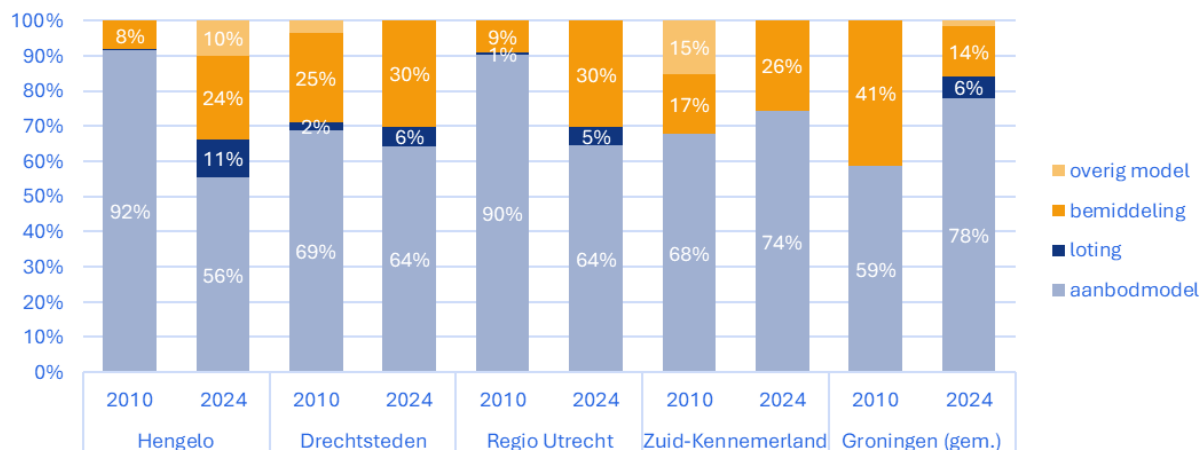
Figuur 3-34 Ontwikkeling aantal toewijzingen, per gebied, 2010 – 2024 (2010 = 100).



In bijna elk gebied zien we een **toename van het aandeel bemiddelingen** tussen 2010 en 2024 (Figuur 3-35). Alleen in Groningen nam het aandeel bemiddelingen af.

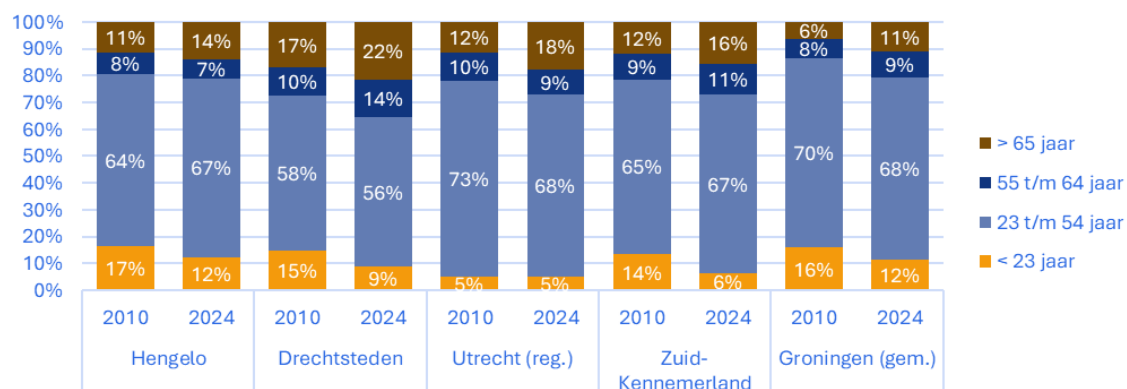
Ook is in de cijfers de **opkomst van het lotingmodel** terug te zien.

Figuur 3-35 Toewijzingen naar toewijzingsmodel, per gebied, 2010-2024.



We zien in bijna elk gebied **een afname van het aandeel toewijzingen aan jongeren** tussen 2010 en 2024; in de Regio Utrecht was hun aandeel al laag. Tegelijk is **het aandeel toewijzingen aan 65-plussers in alle gebieden juist (enigszins) toegenomen**.

Figuur 3-36 Toewijzingen naar leeftijdsklasse, per gebied, 2010-2024.

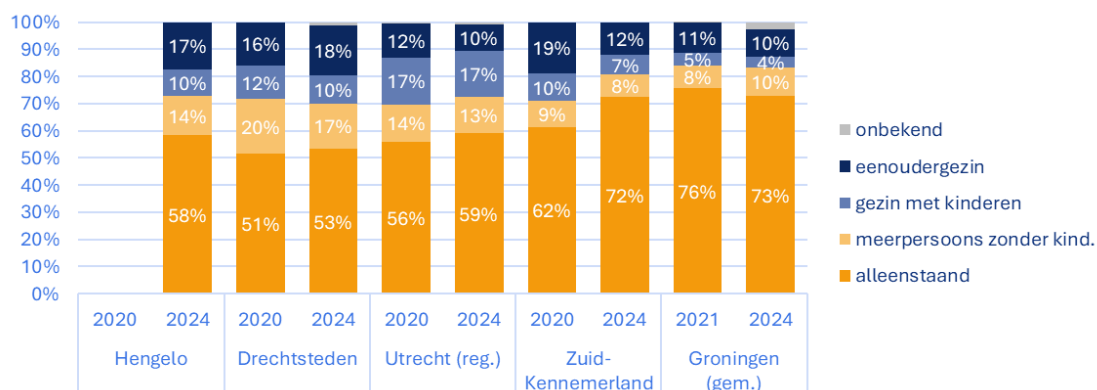


Wat betreft de toewijzingen naar huishoudenssamenstelling hebben we geen informatie over 2010 en 2015. In alle gebieden wordt (ruim) de helft van de woningen toegewezen aan

alleenstaanden; in Groningen en Zuid-Kennemerland zelfs meer dan 70 procent (in 2024). We zien dat in de meeste casussen het aandeel alleenstaanden bovendien is toegenomen in de geschetste periode, het sterkst in Zuid-Kennemerland.

Eenoudergezinnen vormen in ieder gebied een relatief grote groep. In vier van de vijf gebieden wordt vaker aan eenoudergezinnen toegewezen dan aan gezinnen met twee ouders.

Figuur 3-37 Toewijzingen naar huishoudenssamenstelling, per gebied, 2020-2024.

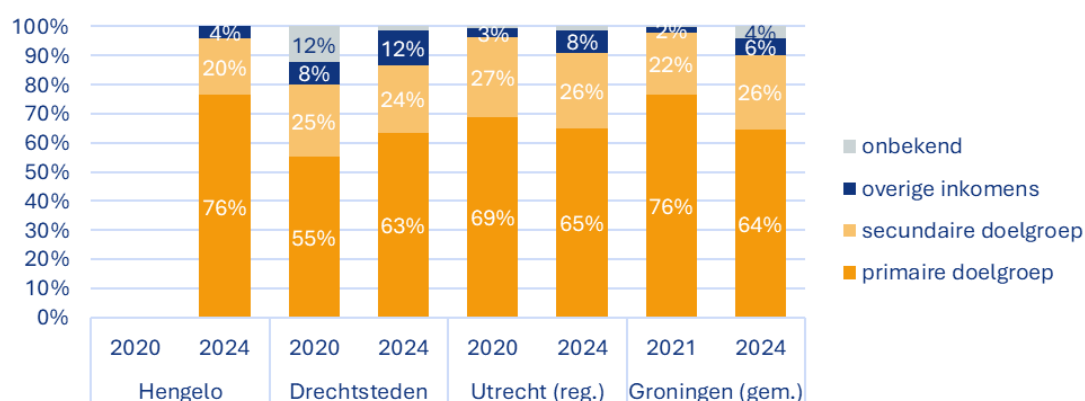


Sinds 2022 moeten corporaties volgens de regels van passend toewijzen 92,5 procent van hun woningen toewijzen aan de DAEB-doelgroep, de inkomensdoelgroep voor sociale huur (daarvoor ging het om 80 procent). Via prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties kan het aandeel ‘vrije ruimte’ eventueel verhoogd worden van 7,5 naar 15 procent.

De regels voor passend toewijzen laten zich reflecteren in de cijfers over de casussen. Er wordt vooral toegewezen aan de primaire doelgroep (de doelgroep die huurtoeslag ontvangt), namelijk voor twee derde tot driekwart. Nog eens een kwart van de toewijzingen gaat naar de secundaire doelgroep: de doelgroep die op basis van het inkomen niet meer huurtoeslaggerechtigd is, maar nog wel valt onder de DAEB-inkomensgrens.

De drie weergegeven casussen verschillen in het aandeel woningen dat aan overige inkomens wordt toegewezen, dus de mate waarin de vrije ruimte wordt gebruikt. Wel zien we in alle casussen (met data) dat er in 2024 meer gebruik werd gemaakt van de vrije ruimte dan in 2020.

Figuur 3-38 Toewijzingen naar inkomensklasse, per gebied, 2020-2024.

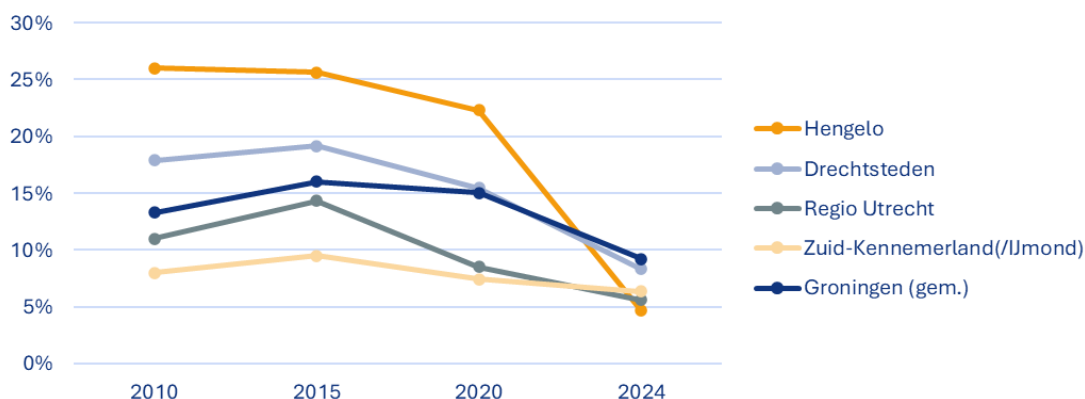


Slaagkans

In alle gebieden is een **daling van de slaagkans te zien door de tijd**. Opvallend is dat de slaagkansen in de verschillende casussen in 2024 redelijk dicht bij elkaar liggen: **de**

marktdruk is er dus vergelijkbaar geworden. Dat terwijl er in 2010 sterke verschillen waren te zien tussen de gebieden. Zo was in Hengelo de slaagkans destijds 26 procent.

Figuur 3-39 Ontwikkeling van de slaagkans (aantal verhuringen exclusief bemiddelingen gedeeld door het aantal actief woningzoekenden), per gebied, 2010-2024.²¹



Inschrijfduur (aanbodmodel)

In elk gebied is sprake van een **toename van de gemiddelde inschrijfduur** bij toewijzing in het aanbodmodel. In Hengelo en Groningen zien we een verdubbeling in de geschetste periode: van ca. 3,5 jaar naar ca. 7,5 jaar. In Drechtsteden zelfs een ruime verdriedubbeling: van 2,6 jaar naar 9,1 jaar.

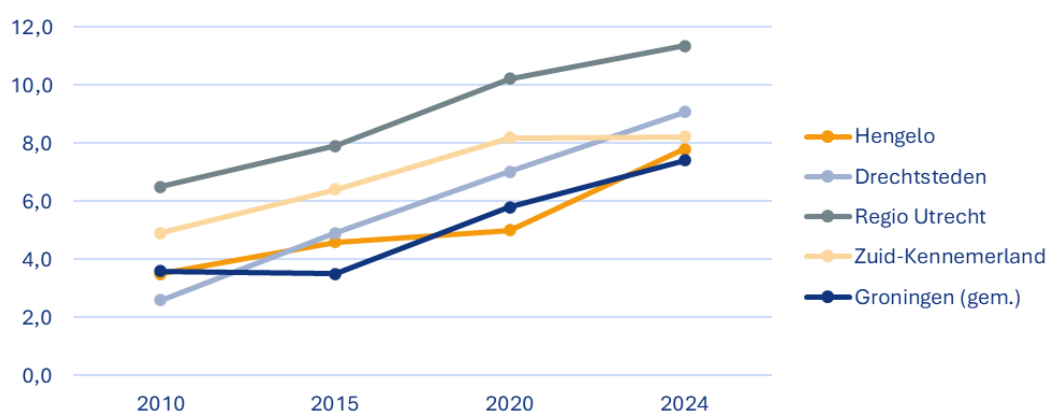
Wat betreft de hoogte van de inschrijfduur is wel een verschil te zien tussen gebieden. Zo ligt die in Utrecht in 2024 een stuk hoger (11,4 jaar)²² dan Groningen (7,4 jaar).

²¹ Zie de voetnoot bij Figuur 3-33 voor een kanttekening wat betreft data over slaagkansen in Zuid-Kennemerland na 2018.

²² Hierbij dient opgemerkt dat sinds 2019 de mogelijkheid bestaat om in Utrecht 75% inschrijfduur uit een vorige inschrijving mee te nemen. Het is echter de vraag of dat nu al invloed heeft op de gemiddelde inschrijfduur. De praktijk leert dat het effect van deze maatregel in de eerste jaren na invoering nog niet duidelijk terug te zien is in de cijfers over de woonruimteverdeling.

Ook geldt dat in Drechtsteden per 2021 de destijds geldende woonduurregeling is opgeheven, waarbij opgebouwde woonduur tijdelijk is omgezet in extra inschrijfduur (waarbij 1 jaar opgebouwde woonduur = 1 maand extra inschrijfduur). Dit kan de cijfers over inschrijfduur enigszins vertekenen.

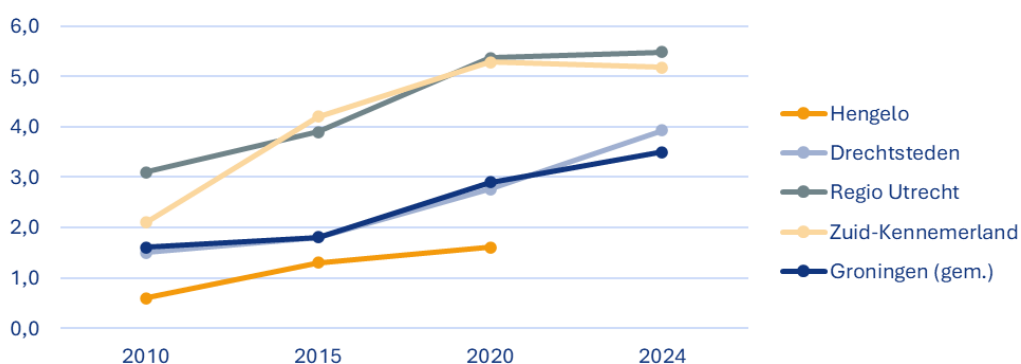
Figuur 3-40 Ontwikkeling gemiddelde inschrijfduur bij toewijzing in het aanbodmodel, per gebied, 2010-2024.



Ook de zoekduur is toegenomen. In elk gebied is sprake van (bijna) een verdubbeling.

Wat betreft de hoogte van de zoekduur is een verschil te zien tussen gebieden. Zo ligt die in Utrecht een stuk hoger (5,5 jaar in 2020 en 2024) dan in Hengelo (1,6 jaar in 2020).

Figuur 3-41 Ontwikkeling gemiddelde zoekduur bij toewijzing in het aanbodmodel, per gebied, 2010-2024.²³



²³ Voor Hengelo is de zoekduur in 2024 onbekend.

4 Het perspectief van de woningzoekenden

In dit hoofdstuk gaan we in op hoe woningzoekenden de woonruimteverdeling in Nederland ervaren. We kijken hierbij vooral naar hoe de woningzoekende naar de woonruimteverdeelsystemen kijkt en wat potentiële verbeteringen zijn.

De input voor het hoofdstuk bestaat uit een **enquête onder woningzoekenden**; in aanvulling daarop maken we gebruik van drie vergelijkbare recente onderzoeken in de regio's Woonnet Haaglanden, DAK Eemvallei, Woonnet Rijnmond. De enquête is geplaatst door 15 regionale platforms, verdeeld over het gehele land. In totaal hebben er 15.482 woningzoekenden gereageerd op de enquête. Ruim 10.000 daarvan hebben de enquête volledig ingevuld.

4.1 De steekproef

De respondenten zijn **geen perfecte representatie** van de Nederlandse samenleving. Dit is te verklaren doordat we specifiek deze groep hebben benaderd door de vragenlijst via de zoekplatforms uit te zetten. Hierdoor is de enquête logischerwijs vooral gezien en ingevuld door mensen die regelmatig deze sites bezoeken. Dit is echter niet een probleem, aangezien mensen die veel met de zoekplatforms te maken hebben ook de doelgroep is die we willen bevragen over hun ervaringen met deze platforms. Hieronder beschrijven we de steekproef:

- De respondenten staan ingeschreven op 45 verschillende platforms en komen uit 315 verschillende gemeenten. De meeste respondenten komen uit de regio West-Nederland (ruim 5.500) en de minste komen uit Noord-Nederland (576 respondenten). Uit zowel Oost-Nederland en Zuid-Nederland zijn rond de 3.000 respondenten afkomstig.
- Van 32 platforms (en uit 29 gemeenten) zijn er meer dan 100 respondenten die de enquête hebben ingevuld en van 9 platforms zijn dit er meer dan 500. Er is geen sterke concentratie van de gemeenten en platforms over het land te zien, er is response vanuit alle windstreken. Vier platforms (Huren in Holland Rijnland, De woningzoeker, DAK regio Utrecht en Thuis in Limburg) zijn samen verantwoordelijk voor ruim 7.000 respondenten. Deze regio's zijn dus oververtegenwoordigd in de steekproef.
- Daarnaast hebben de regio's Woonnet Haaglanden (bijna 3.000 respondenten), Eemvallei (ruim 2.000 respondenten) en Woonnet Rijnmond (ruim 3.000 respondenten) ook een oververtegenwoordiging. Deze data is echter secundair en dus enkel in de lopende tekst verwerkt, niet in de figuren.
- De respondenten zijn grotendeels (91%) op zoek naar een huurwoning van een corporatie. 19% van de respondenten is een **passief woningzoekende** (heeft het afgelopen jaar niet gereageerd op een woning). 81% van de respondenten heeft in het afgelopen jaar minstens 1 keer gereageerd op een sociale huurwoning en behoort daarmee tot de groep **actief woningzoekenden**.
- Binnen deze actief woningzoekenden is nog een onderscheid te maken naar actief woningzoekenden (34% van de respondenten) die maximaal 1 keer per maand hebben gereageerd op een woning in het afgelopen jaar en **heel actief woningzoekenden** (47% van de respondenten). Het grootste deel van de respondenten (47%) zoekt heel actief naar een woning en reageert (bijna) elke week op een huurwoning.
- Er hebben relatief veel jongere mensen gereageerd op de enquête. De gemiddelde leeftijd van de respondenten is 46 jaar. 33% van de respondenten is onder de 35 jaar en 18% is boven de 65 jaar. Dit is echter wel representatief voor de opbouw van (actief) woningzoekenden (zie hoofdstuk 3).

- Het grootste deel van de respondenten is **alleenstaand** (43%) of een stel of echtpaar zonder kinderen (18%). Verder zijn er relatief veel thuiswonende kinderen onder de respondenten (10%). Het minst komen stellen en echtparen met kinderen voor onder de respondenten (10%), en de categorie overig (4%).
- 40% van de respondenten krijgt elke maand tussen de €2.000 en €3.000 euro gestort op de rekening van hun huishouden. Het grootste deel van de respondenten (77%) behoort tot de primaire doelgroep van woningcorporaties (met een inkomen tot €38.500 op jaarbasis). 9% behoort tot de secundaire doelgroep van de woningcorporaties (met een inkomen tot €55.416 op jaarbasis) en 14% maakt met hun huishoudinkomen in de eerste instantie geen aanspraak op sociale huur. Een klein deel van de respondenten (4%) geeft aan minder dan 1.000 euro op maandbasis te ontvangen.

4.2 De woonsituatie en de zoektocht

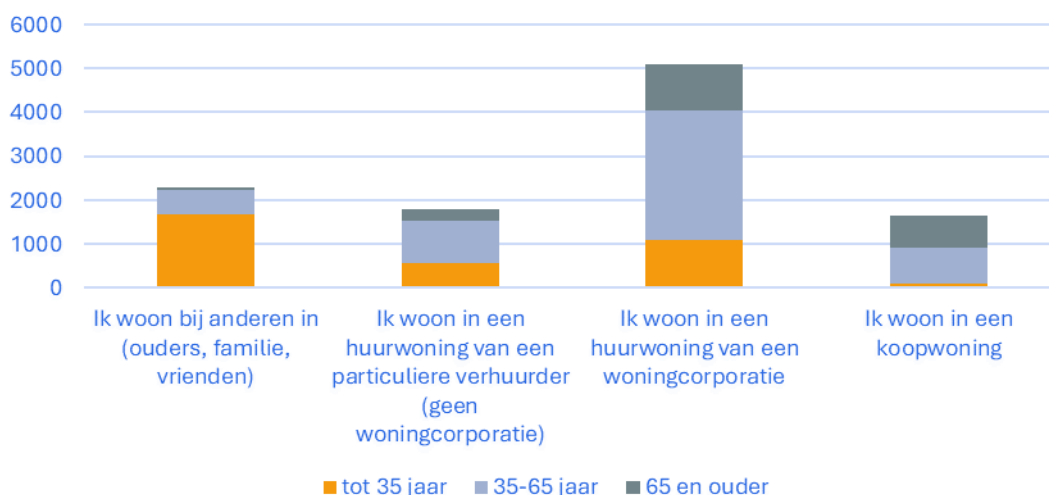
Voordat we kijken naar wat woningzoekenden zeggen over de systemen en de regels die daarbinnen gelden is het goed om de achtergrond van de groep woningzoekenden te schetsen. Daarom kijken we in deze paragraaf naar hoe woningzoekenden nu wonen, waarom ze ingeschreven staan en hun zoekgedrag. Het grootste deel van de woningzoekenden woont momenteel in een woning van een woningcorporatie. Een ander deel van de woningzoekenden woont in bij familie of vrienden, waaronder een deel thuiswonende jongeren maar ook bijvoorbeeld gescheiden stellen die nog samenwonen doordat er geen alternatieve huisvesting kan worden gevonden. Ook thuislozen vallen in deze groep. Een relatief klein deel van de woningzoekenden heeft momenteel geen eigen woning of woont onzelfstandig. Dit wil overigens niet zeggen dat de respondenten die wel een woning hebben nu passend wonen.

Figuur 4-1 'Hoe woon je op dit moment?' Oranje heeft een woning, blauw heeft momenteel geen (eigen) woning of woonruimte. Bron: RIGO, 2025



In Figuur 4-2 is te zien dat met name jongeren inwonend zijn, en met name ouderen een koopwoning of woning van een woningcorporatie hebben.

Figuur 4-2 'Hoe woon je op dit moment?' uitgesplitst naar leeftijd. Bron: RIGO, 2025



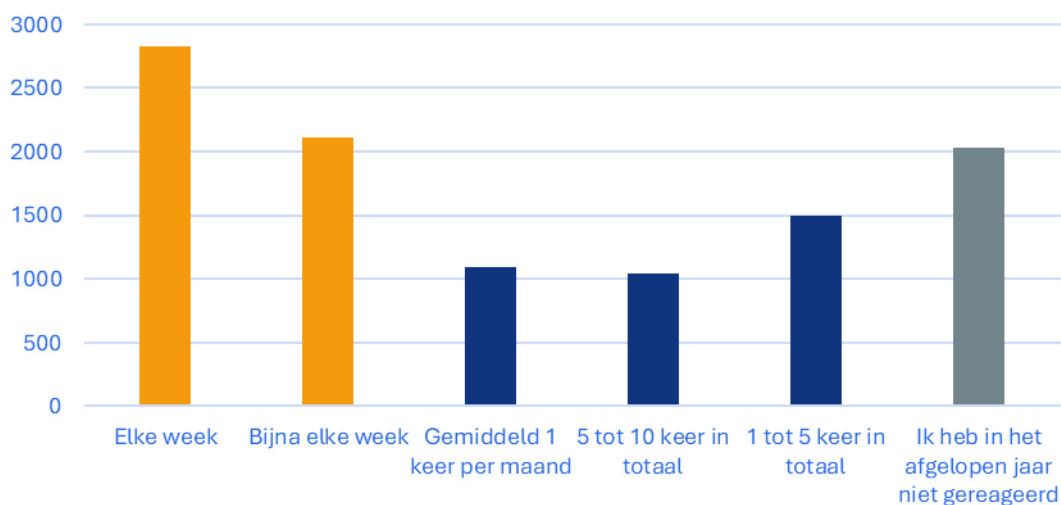
De mate waarin woningzoekenden kans maken op een woning wordt in sterke mate bepaald door hun inschrijftijd. Zoals in hoofdstuk 2 geschetst, is dit in veel systemen het belangrijkste meetmiddel om woningen te verdelen. Daarnaast wordt er ook gebruik gemaakt van loting, en in sommige regio's nog (meerdere) andere modellen waar woningzoekenden met minder inschrijftijd kans kunnen maken, of waarmee woningzoekenden zelf invloed hebben op hun positie op de wachtlijst. Desondanks is in veel systemen inschrijftijd een belangrijke bepaler voor de kans op een woning.

De meeste woningzoekenden staan 1 tot 5 jaar ingeschreven in een woonruimteverdeelsysteem (37% van de respondenten). Ook de groep die tussen de 5 tot 10 jaar staat ingeschreven is redelijk groot en omvat 29% van de respondenten. Een kleiner deel (10%) staat korter dan 1 jaar ingeschreven. Bij veel systemen wordt je automatisch uitgeschreven indien er een woning toegewezen wordt. Bij sommige systemen kan inschrijftijd echter (gedeeltelijk) worden meegenomen. Onder de woningzoekenden die kort ingeschreven staan zitten relatief veel heel actief woningzoekenden. Onder woningzoekenden met een lange inschrijfduur (25 jaar of langer) is bijna 40% een passief woningzoekende.

In West-Nederland staan woningzoekenden relatief vaker lang ingeschreven in vergelijking tot andere regio's. Met name in Zuid-Nederland geven woningzoekenden vaker aan dat ze tot 5 jaar zijn ingeschreven. Dit sluit aan bij de cijfers uit figuur 3-14.

In Figuur 4-3 is het onderscheid naar mate van actief zoekgedrag uitgesplitst. Oranje is daarbij de categorie heel actief woningzoekenden, blauw zijn actief woningzoekenden en grijs passief woningzoekenden.

Figuur 4-3 'Hoe vaak heb je afgelopen jaar (12 maanden) op een woning gereageerd?' Bron: RIGO, 2025



De meeste woningzoekenden hebben enkele eisen of wensen in hun zoektocht naar een woning (zie Figuur 4-4). Heel actief woningzoekenden reageren echter ook vaak op (bijna) alles en zouden ook (bijna) alles accepteren. Deze groep reageert vaker dan de andere groepen op minder aantrekkelijke woningen, omdat ze denken daarop meer kans te maken.

Figuur 4-4 'Welke uitspraken passen bij jouw manier van zoeken en reageren? (meerdere antwoorden mogelijk)' Bron: RIGO, 2025

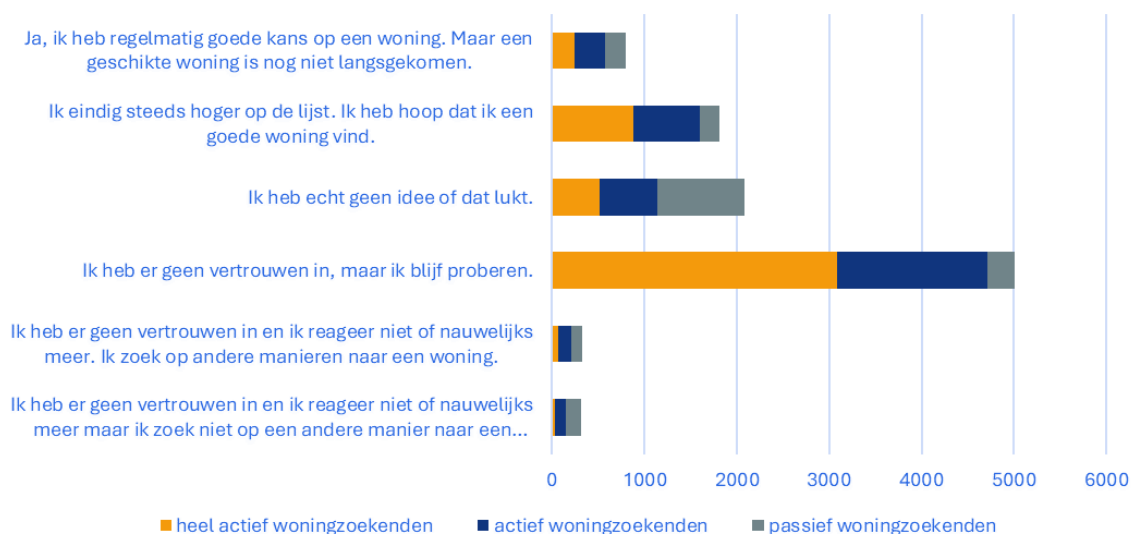


Woningzoekenden die snel een woning nodig hebben staan vaker kort ingeschreven. Ruim 60% van de woningzoekenden die zeggen (bijna) alles te accepteren heeft een inschrijftijd korter dan 5 jaar. Voor de andere redenen waarom mensen ingeschreven heeft circa 45% een inschrijftijd korter dan 5 jaar. De groep die snel een woning nodig heeft reageert ook vaker. Ruim 80% van deze groep reageert (bijna) elke week op een woning (zie Figuur 4-4). Er is dus een groep woningzoekenden met een urgente woonvraag die kort staat ingeschreven en wel vaak reageert. In de groepsgesprekken in een van de drie regio's met verdiepend onderzoek kwam dit ook naar voren. Daar werd in groepsgesprekken aangegeven dat de belangrijkste reden waarom een woning vinden nog niet is gelukt te maken heeft met inschrijftijd- over het algemeen hebben de woningzoekenden met hoge woonneed te weinig inschrijftijd. De eigen situatie wordt vaak wel als urgent gezien, maar passen niet in een officiële urgentie categorie. Ze vallen **buiten de boot**.

Aan de andere kant hebben (over het algemeen oudere) passief woningzoekenden relatief vaker veel inschrijftijd. 58% van de passief woningzoekenden heeft een inschrijftijd van 5 jaar of langer. Voor heel actief woningzoekenden is dit 45%. Deze passief woningzoekenden met veel inschrijftijd zijn ook vaker ingeschreven om inschrijfduur op te bouwen (20% van de passief woningzoekenden geeft dit als reden, versus 1-3% van de (heel) actief woningzoekenden).

De groep van (heel) actief zoekenden heeft over het algemeen weinig vertrouwen in dat het lukt om binnen drie jaar een woning te vinden, zoals te zien in Figuur 4-5. Toch zijn er weinig woningzoekenden die het zoeken opgeven.

Figuur 4-5 'Denk je dat je binnen nu en 3 jaar een huurwoning vindt? Welke uitspraak sluit het beste aan bij jouw situatie?' Bron: RIGO, 2025



De open velden benadrukken de emotionele en praktische impact van de woningnood, zoals stress, onzekerheid, en negatieve effecten op het gezinsleven en de gezondheid. Hieronder staan een aantal quotes die woningzoekenden hebben gegeven die hun situatie schetst:

"Het is voor jonge mensen bijna onmogelijk om aan een huis te komen. Waardoor het opbouwen van iets (gezin etc.) eigenlijk niet te doen is."

"Ik sta al 10 jaar ingeschreven en kom nog niet eens in de buurt van een huis toegewezen krijgen."

"Ik zit in een vechtscheiding met 2 kinderen en woon al 2 jaar gedwongen samen met mijn ex."

Het is dus niet makkelijk om aan een woning te komen en de gemiddelde woningzoekende zoekt hard, maar heeft er geen vertrouwen in. Een ander deel bouwt voornamelijk inschrijftijd op, wacht op een specifieke woning en zoekt niet. Deze twee groepen zijn te omschrijven als de spoedzoekers en de wens-zoekers. Ook in de drie regio's waar verdiepend onderzoek is gedaan komt een vergelijk beeld naar voren.

Uit de gesprekken met woningzoekenden in de drie regio's blijkt dat velen de lat hebben verlaagd gedurende de zoektocht naar een woning. Het gaat dan met name om eisen als het aantal kamers, het aantal vierkante meters, de buitenruimte en de locatie/buurt van de woning. Sommigen kijken ook naar private huurwoningen, maar voor de meesten is dat geen optie, met

name omdat dit te duur is. Een enkeling geeft aan nu (noodgedwongen) in een private huurwoning te wonen, maar dat niet lang vol te kunnen houden.

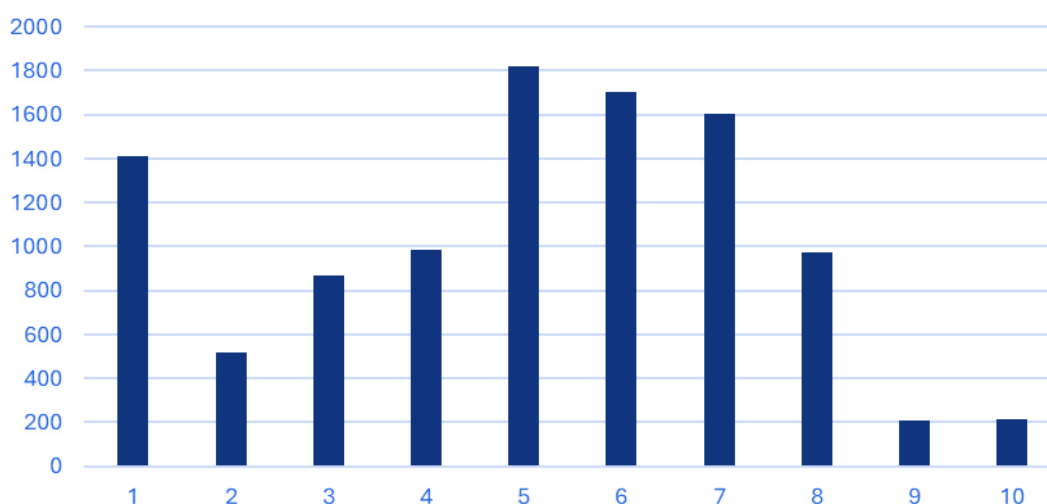
Er zijn ook woningzoekenden die de lat (nog) niet hebben verlaagd. Dit zijn met name de mensen die tevreden zijn met hun huidige woonsituatie en geen 'push-factor' hebben om te verhuizen. Zij bouwen inschrijfduur op en wachten tot de perfecte woning langskomt (de latente zoekers). In de gesprekken komt naar voren dat er weinig aantrekkelijk aanbod voor hen is.

4.3 De tevredenheid met de platforms

De woningzoekenden geven gemiddeld het cijfer 5 voor de manier waarop sociale huurwoningen via het woonruimteverdeelsysteem waar ze zijn ingeschreven worden aangeboden en verhuurd. Deze cijfers zijn verdeeld als te zien in Figuur 4-6. Passief woningzoekenden en ouderen zijn over het algemeen positiever zijn dan jongeren en actief woningzoekenden, maar het verschil tussen deze groepen is niet erg groot. Alleenstaande en thuiswonende kinderen zijn iets negatiever dan andere huishoudtypen. Mensen die wachten op de perfecte woning (en dus minder actief met het systeem interacteren) zijn overwegend positief. Een relatief grote groep lijkt een erg slechte ervaring met het systeem te hebben, verder krijgen de systemen meestal een voorzichtige voldoende.

In de regio West-Nederland wordt er iets vaker een onvoldoende gegeven in vergelijking met andere regio's. In Zuid-Nederland wordt het vaakste een voldoende gegeven. Dit is te verklaren door de druk- in West-Nederland is er een grotere groep die kort ingeschreven staat en vaak reageert en geen vertrouwen meer heeft in de zoektocht. Zuid-Nederland heeft op al deze punten juist het tegenovergestelde patroon.

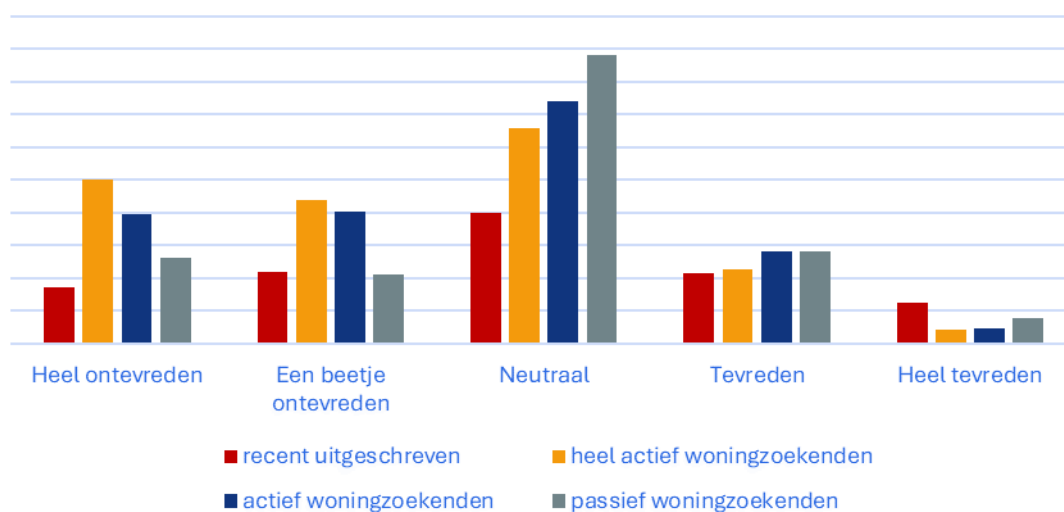
Figuur 4-6 'Kun je een rapportcijfer geven voor de manier waarop sociale huurwoningen via het woonruimteverdeelsysteem waar je bent ingeschreven worden aangeboden en verhuurd? (1=laag, 10=hoog)' Bron: RIGO, 2025



Een vergelijkbaar patroon is te zien in Figuur 4-7. Het grootste deel van de woningzoekenden geeft aan (heel) ontevreden te zijn over het systeem, al voelt een groot deel zich ook neutraal. Recent uitgeschrevenen zijn iets positiever over het woonruimteverdeelsysteem waar ze zijn ingeschreven dan de actief woningzoekenden. Dit kan verklaard worden door het feit dat zij minder frustratie uit het systeem halen omdat ze er minder mee te maken hebben. Passief woningzoekenden zijn vaker neutraal of tevreden met het systeem, ook hier te verklaren doordat zij minder vaak met het systeem te maken krijgen. Heel actief woningzoekenden zijn vaker ontevreden dan de andere categorieën woningzoekenden. Er zijn relatief weinig recent

uitgeschrevenen en passief woningzoekenden in vergelijking met de actief en heel actief woningzoekenden.

Figuur 4-7 'Hoe tevreden ben je over het woonruimteverdeelsysteem waar je bent ingeschreven?' naar soort zoekgedrag. Bron: RIGO, 2025

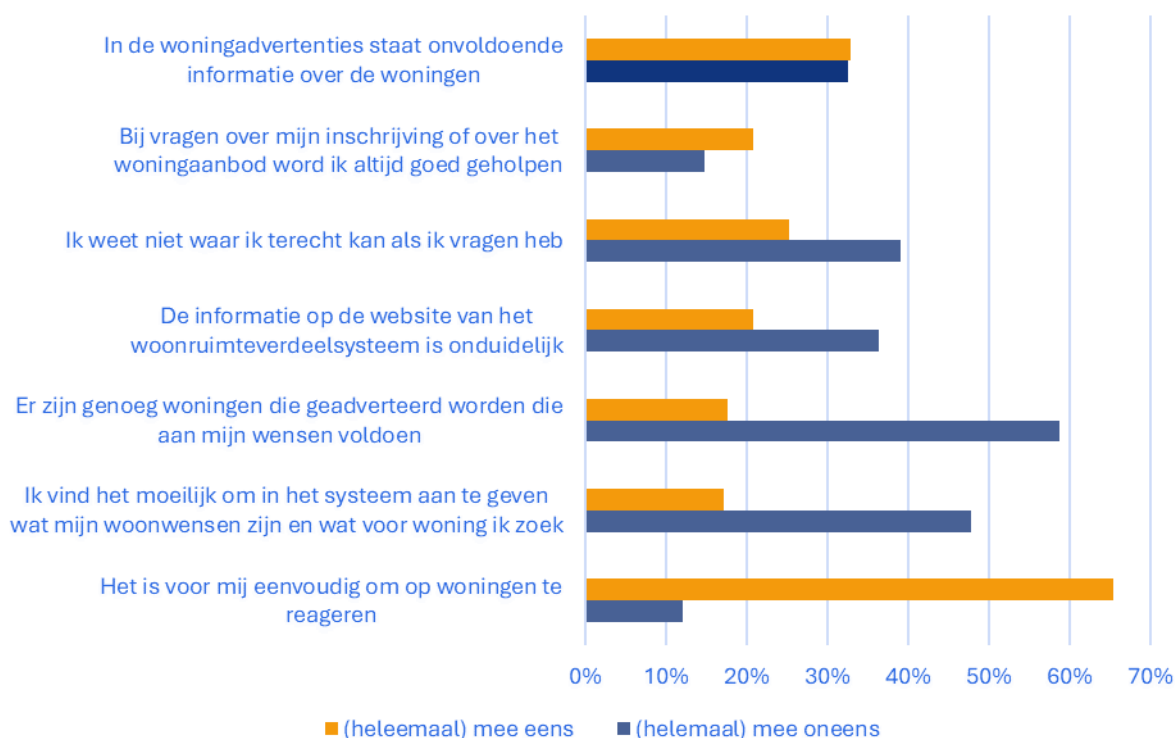


Over het algemeen zijn woningzoekenden positief over de dienstverlening van de woningcorporaties en de systemen (zie Figuur 4-8). Woningzoekenden weten waar ze terecht kunnen met vragen, worden geholpen bij vragen, vinden de informatie duidelijk en vinden het makkelijk om op woningen te reageren en hun woonwensen aan te geven. Twee zaken die beter kunnen zijn de kwaliteit van de advertenties en meer passend aanbod. Ook de verdiepende regionale onderzoeken leveren eenzelfde beeld op.

Verschillende geïnterviewde gemeenten en woningcorporaties geven wel aan hier een dilemma te ervaren. Mede als gevolg van de digitalisering is persoonlijk contact minder geworden of in ieder geval de (fysieke en ervaren) afstand tussen woningzoekende, woningcorporatie en gemeente groter geworden. Voor sommige groepen woningzoekenden is het niet evident dat men zichzelf redt op de digitale aanbodplatforms.

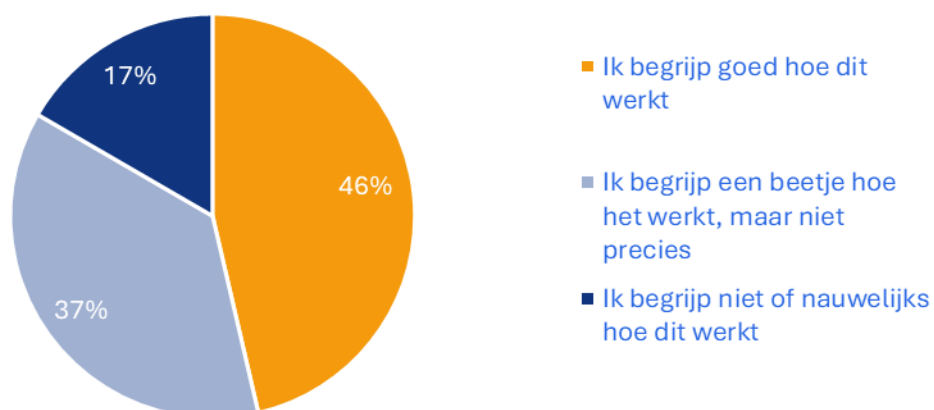
De woningzoekenden die meer eisen hebben, of wachten op de perfecte woning, zijn het vaker oneens met de notie dat er voldoende woningen zijn die aan de woonwensen voldoen. Heel actief woningzoekenden zijn het vaker mee eens met deze stelling. Ouderen vinden het over het algemeen moeilijker om aan te geven wat de woonwensen zijn en zijn het minder eens met de stelling dat het eenvoudig is om op woningen te reageren.

Figuur 4-8 'Geef van de volgende stellingen aan of je het ermee eens bent of niet' Bron: RIGO, 2025



Tot slot kijken we naar de begrijpelijkheid, transparantie en eerlijkheid van de woonruimteverdeelsystemen. Een groot deel van de woningzoekenden geeft (gedeeltelijk) te begrijpen hoe woningen worden verdeeld, zoals te zien in Figuur 4-9.

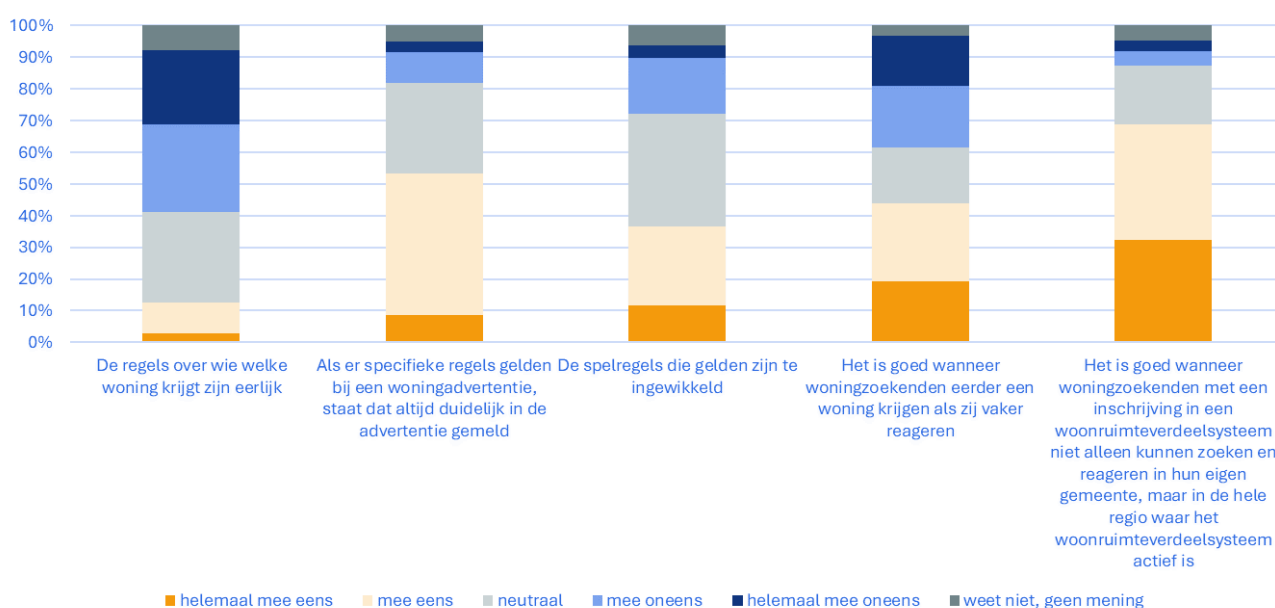
Figuur 4-9 'Wanneer je op zoek bent naar een woning, is het voor jou dan duidelijk hoe de volgorde van alle kandidaten die reageren op een woning wordt bepaald?' Bron: RIGO, 2025



Vervolgens vroegen we naar of de regels duidelijk, transparant en eerlijk zijn (Figuur 4-10). Het grootste deel vindt de regels die gelden niet eerlijk. Heel actief woningzoekenden lijken gepolariseerd over de stelling dat de regels eerlijk zijn, de oververtegenwoordiging van heel actief woningzoekenden in de steekproef is dus niet direct een verklaring voor het kleine draagvlak voor de eerlijkheid van de regels.

Veel woningzoekenden vinden de regels te ingewikkeld, of zijn hier neutraal over. Wel staan de regels vaak goed bij de advertentie (dit blijkt ook uit Figuur 4-12, waar relatief weinig woningzoekenden vonden dat dit ontbreekt in de huidige advertentie). Over de vraag of woningzoekenden die vaker reageren eerder aanspraak moeten kunnen maken (zoals bijvoorbeeld gebeurt in het Amsterdamse puntensysteem) zijn de meningen zeer verdeeld. Over het algemeen staan heel actief woningzoekenden, jongeren en woningzoekenden met korte inschrijftijd (deze groepen overlappen voor een deel) hier positiever tegenover, wat logisch is met het oog op hun eigen zoekgedrag en situatie. Woningzoekenden die al lang staan ingeschreven (meer dan 10 jaar) zijn het vaker oneens dan eens met de stelling. In het systeem DAK regio Amsterdam zijn de woningzoekenden positiever over dit principe dan in andere regio's (onder alle categorieën woningzoekenden), met 60% van de woningzoekenden die het (helemaal) eens is met de stelling versus 40% van de andere woningzoekenden.

Figuur 4-10 'In hoeverre ben je het eens met de volgende stellingen' Bron: RIGO, 2025



Tot slot is er ook gevraagd naar de regionale ordening van woonruimteverdeelsystemen. Woningzoekenden die bij meer dan een zoekplatformen zijn ingeschreven het ook vaker eens met de laatste stelling- dat het positief is dat inschrijftijd regionaal kan worden ingezet. De meeste woningzoekenden geven aan op één zoekstelsysteem ingeschreven te staan (73%). Een deel van de woningzoekenden staan op 2 tot 5 platformen ingeschreven (24%). Een klein deel (0,6%) staat op meer dan 10 zoeksystemen ingeschreven. Ook in een van de regio's met verdiepend onderzoek kwam naar voren dat circa 30% van de respondenten staat ook in **(meerdere) andere regio's en woonruimteverdeelsystemen staat ingeschreven**. In de regio Haaglanden vindt het merendeel van de respondenten (58%) het daarnaast ook een goed idee als het mogelijk is om met inschrijfduur bij Woonnet Haaglanden ook te kunnen reageren in andere regio's – beseffend dat het dan ook vice versa kan.

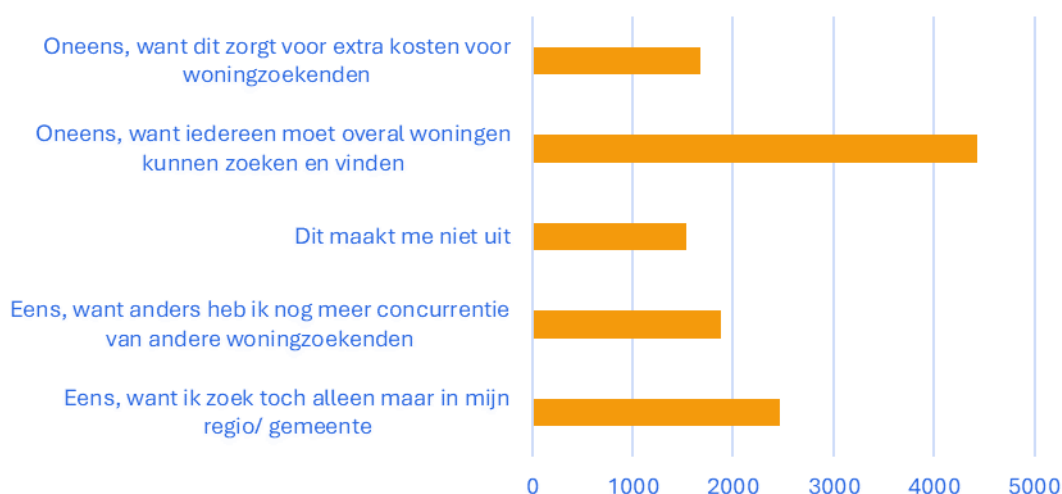
Met name jongere en heel actief woningzoekenden vinden het goed dat de woonruimteverdeling regionaal geregeld is (laatste stelling uit figuur 4-10). Zij zijn ook vaker dan andere groepen van mening dat iedereen overal woningen moet kunnen zoeken en vinden (zie figuur 4-11). Woningzoekende van 65+ geven juist vaker aan dat ze enkel in hun eigen regio of gemeente zoeken, dus dat het goed is dat woningzoekenden zich in elke regio opnieuw moeten inschrijven.

Zoals te zien in Figuur 4-11 zijn de meeste woningzoekenden het oneens met de stelling dat het goed is dat woningzoekenden zich in elke regio opnieuw moeten inschrijven. Enkele quotes illustreren dit goed:

“Als je al jaren zoekt, wil je op een gegeven moment verder uitwijken, omdat het zo hopeloos is”

“Onzinnige beperking inschrijfduur en woonrecht huidige regio: ik zou graag buiten de Randstad willen wonen.”

Figuur 4-11 'Het is goed wanneer woningzoekenden alleen in hun eigen regio kunnen reageren, en zich om te reageren in een andere regio opnieuw moeten inschrijven' Bron: RIGO, 2025



4.4 Verbeteringen

Woningzoekenden gaven veel verbeteringen voor de verschillende systemen en de woonruimteverdeling an sich.

Ten eerste wordt er vaak genoemd dat er **meer gebouwd** moet worden. Dit valt buiten de woonruimteverdeling, die gaat om het verdelen van schaarste, maar werd wel vaak genoemd.

Ten tweede wordt er opgeroepen voor **meer passend aanbod**. Dit heeft ook te maken met wat passend is en wie dat bepaald. Een speciale rol in de zoektocht is de belemmering van het passend **toewijzen en de bezettingsnorm**, blijkt ook uit de verdiepende onderzoeken. Dit is voor woningzoekenden verwarrend (waarom komt iemand wel of niet ergens voor in aanmerking) en wat hen betreft ook niet flexibel genoeg voor de veranderende situaties waar mensen in zitten. Door het passend toewijzen en de aard van de voorraad komen mensen met een laag inkomen ook niet voor bepaalde woningen in aanmerking.

“Ik snap dat er te weinig woningen in Nederland zijn, maar vind het alsnog erg vervelend dat anderen bepalen wat voor mij een geschikte woning zou zijn.”

“Je moet 9 jaar wachten tot tegen die tijd is je leven al helemaal veranderd”

“het systeem is compleet dichtgetimmerd”

Bij dit punt hoort ook aandacht voor woningzoekenden die door hun inkomen (nu) niet in aanmerking komen voor sociale huur, maar **tussen wal en schip** vallen doordat ze ook geen woning kunnen vinden in de middenhuur of vrije sector, door bijvoorbeeld de inkomenseisen die daar gelden.

Ten derde is een concrete verbetering een **beter advertentie**. Het verbeteren van de advertentie kwam vaak naar voren als een verbeterpunt. In Figuur 4-12 staat waar de verbetering van de advertentie met name in zit. Niet alleen het ontbreken van informatie is een struikelblok, ook de juistheid van de informatie is niet altijd gegarandeerd volgens de toelichtingen van woningzoekenden en de groeps gesprekken in de verdiepende regio onderzoeken.

Figuur 4-12 'Als je van mening bent dat er niet genoeg informatie over de woningen in de woningadvertenties staat, wil je dan hieronder aangeven wat je mist?' Bron: RIGO, 2025



Ten vierde is er veel discussie **over wie voorrang krijgt** en wie niet en of dit transparant en terecht is (zie ook de vorige paragraaf over hoe eerlijk de regels zijn). Niet in de laatste plaats wordt hier de rol van statushouders genoemd. Maar ook het systeem op basis van inschrijfduur (hoe lang iemand staat ingeschreven) wordt vaak als oneerlijk ervaren, vooral voor mensen met urgente woonbehoeften. Daarbij wordt er een oproep gedaan voor een meer persoonlijke aanpak en aandacht voor individuele omstandigheden in plaats van het strak volgen van regels.

“Ik hoop dat er een systeem komt waarbij verantwoordelijkheid en regie weer bij iedere persoon zelf komt te liggen.”

Onderdeel hiervan is ook de voorrang voor lokale woningzoekenden. Deze is in de antwoorden van woningzoekenden omstreden, mensen die er niet aan voldoen vinden het meestal oneerlijk en mensen die er wel aan voldoen zijn vaker voorstander.

Tot slot wordt **doorstroming en het beter benutten van de voorraad** ook benoemd als iets waar veel meer aandacht naar uit mag gaan. In twee van de drie regio's met verdiepend onderzoek wordt er positief gekeken naar het behoud van inschrijfduur bij verhuizing en geven mensen aan dat ze hierdoor sneller zouden doorverhuizen.

5 Nationale woonruimteverdeling?

Naar een landelijk systeem? Met enige regelmaat klinkt, de roep om een landelijk woonruimteverdeelsysteem waarin alle corporatiewoningen worden aangeboden. Daarbij wordt vaak de vergelijking gemaakt met Funda, het landelijke portal voor koopwoningen. In het recente verleden zijn de nodige verkennende stappen ondernomen. Een van de eerste studies komt uit 2010 en anno nu worden verschillende nieuwe initiatieven ontplooit. In dit hoofdstuk beschrijven we de initiatieven uit heden en verleden en gaan we in op de potentiële voor- en nadelen van extra bovenregionale of zelfs nationale samenwerking op het gebied van de woonruimteverdeling.

Dit op basis van de uitkomsten van de eerdere pogingen en studies, aangevuld met interviews die we hebben gehouden in het kader van dit onderzoek.

5.1 Steeds verdere regionalisering

De afgelopen decennia zijn woningcorporaties steeds meer gaan samenwerken bij het aanbieden van hun woningen. Dit resulteert in beeld dat we presenteerden in paragraaf 2.2: een kaart van Nederland die bijna geheel is afgedekt door 42 regionale woonruimteverdeelsystemen.

Dit proces van samenwerking begon op lokaal niveau in de grotere steden, waar woningcorporaties in samenwerking met de gemeente lokale systemen opzetten. In het midden van het land breidden deze systemen zich al snel uit naar de omliggende regio's. De afgelopen jaren zijn diverse van deze regionale systemen gefuseerd, waardoor nog grotere systemen zijn ontstaan, voorbeelden hiervan zijn de systemen Woongaard, Holland Rijnland, Thuis in Limburg, Zuidwestwonen.nl, Klik voor wonen, Wooniezie en van relatief recente datum Woonservice IJmond/ Zuid-Kennemerland en Woninghuren.nl in Twente. In de loop van 2025 komt er één regionaal verdeelsysteem op het niveau van de provincie Groningen. Argumenten voor de regionalisering zijn er legio en spelen ook een rol in het denken over een eventuele landelijke woonruimteverdeling, waarover hieronder meer. In kort bestek gaat het om woningzoekenden beter bedienen en kosten besparen.

De opzet van een dergelijk systeem vergt een forse inspanning. Zo bestond in Twente wel al langer een samenwerkingsverband, maar was de woningtoewijzing nog tussen en binnen gemeenten op een verschillende wijze georganiseerd. Inmiddels is een aanbodplatform tot stand gekomen, maar verschillende de regels nog. Aan de verdere harmonisatie hiervan wordt gewerkt. Een eerste stap hierin is het vormgeven van een vergaand afgestemde urgentieregeling, met aan gemeentelijke zijde een bijbehorende urgentieverordening (dit al in anticipatie op de Wet versterking regie volkshuisvesting). Ook werken de woningcorporaties aan een gelijke huurinkomenstabel (passendheidseis).

Ook sluiten zich nog regelmatig woningcorporaties met bezit in een specifieke regio aan bij een van de regionale systemen. Nieuw elke woningcorporatie (of andere verhuurder) met bezit in een gebied biedt de woningen ook aan via het prevalentie regionale systeem. Voor de woningzoekende betekent dit dat in sommige gemeenten/ regio's het aanbod aan sociale huurwoningen over meerdere sites verspreid is en er dus ook meerdere inschrijvingen noodzakelijk zijn. Dit beschreven we al in paragraaf 2.2.

Alles op doorstroming?

Wat zou er gebeuren als we een systeem maken die doorstromers altijd voorrang geeft? Komend daarmee meer woningen vrij? Een aantal respondenten geven aan dat er eigenlijk

onderzoek gedaan zou moeten worden naar wat nu het beste verdeelmodel is: welke inrichting en regels leveren per saldo nu het meeste passende aanbod op voor de meeste mensen? Antwoorden hierop helpen om een beeld te krijgen van invulling van een landelijk woonruimteverdeelsysteem, wanneer het ook de wens is om te komen tot meer gelijke regels.

5.2 Eerdere initiatieven

Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting 2010

Al in 2010 publiceerde de toenmalige Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV, inmiddels opgegaan in Platform31) een voorstudie naar de mogelijkheden om tot een landelijk huurportal te komen²⁴. In deze studie werden drie varianten uiteengezet op basis waarvan naar een landelijke woonruimteverdeling toe gegroeid zou kunnen worden: de linkvariant/ de zoekvariant/ en de matchingvariant.

Daarna bleef het relatief stil totdat de invoering van een landelijk verdeelsysteem opnieuw op de agenda werd gezet door de G4-gemeenten. In september 2017 kondigden de G4 aan de mogelijkheden van schaalvergroting te willen onderzoeken²⁵. Daarbij ging het vooral om de mogelijkheid om woningzoekenden de opgebouwde inschrijfduur mee te laten nemen naar andere regio's.

Aedes 2019-2023

Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties, reageerde destijds positief op G4-idee en kondigde tegelijkertijd aan te willen onderzoeken of op termijn een landelijk inschrijf- en zoekstelsel voor sociale huurwoningen mogelijk zou zijn.

Een eerste stap hier naar toe was de ontwikkeling van een landelijke monitor woonruimteverdeling op initiatief van Aedes²⁶. Daarnaast organiseerde Aedes eind 2018 de eerste gesprekken met haar leden om de mogelijkheden voor meer samenwerking te bespreken. In 2019 is hieruit voortvloeiend een nieuwe verkenning in opdracht van Aedes beschikbaar²⁷. Gekomen wordt **tot vijf mogelijke varianten**, waarbij elke opeenvolgende variant een stap naar meer samenwerking gezet wordt door steeds een element toe te voegen.

Variant 1 bestaat uit het stimuleren van meer samenwerking en innovatie binnen het huidige stelsel. Variant 2 bestaat uit de bestaande regionale systemen met daarbovenop een eenvoudige landelijke website, voor meer overzicht van het aanbod voor de woningzoekenden. Vanaf deze variant wordt zogenaamde “transferruimte” toegevoegd, waarmee woningzoekenden hun inschrijfduur ook in andere regio's kunnen inzetten. Variant 3: bestaat opnieuw uit handhaven van de bestaande regionale systemen met daarbovenop een landelijke website. In tegenstelling tot variant 2 is dit echter een “intelligente website”, met een persoonlijk aanbod op maat voor de woningzoekende. In variant 4 worden de regionale en lokale systemen vervangen door een landelijk systeem voor inschrijven, adverteren, zoeken en

²⁴ Een landelijk huurportal voor de sociale huursector. RIGO en ORKA-advies i.o.v. Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting. Rotterdam, juni 2010.

²⁵ Grote steden onderzoeken of inschrijving voor sociale huurwoning overal kan gelden. [Volkskrant.nl](https://www.volkskrant.nl/2017/09/22/grote-steden-onderzoeken-of-inschrijving-voor-sociale-huurwoning-overal-kan-gelden/), 22 september 2017.

²⁶ Dit initiatief is verder gebracht in een pilot: <https://aedes.nl/woonruimteverdeling/landelijke-monitor-woonruimteverdeling> en wordt verder doorontwikkeld: <https://aedes.nl/woonruimteverdeling/geen-vervolg-landelijke-aanpak-woonruimteverdeling>.

²⁷ Zie: https://www.rigo.nl/wp-content/uploads/2019/11/Samen-de-woonruimte-verdelen_rapport.pdf.

reageren, met behoud van lokale/regionale beleids- of regelvrijheid. Variant 5 tenslotte is een landelijk systeem, maar dan met uniforme landelijke verdeelregels.

In 2021 bouwt Aedes hierop voort door onderzoek te laten doen naar het effect op de keuze van woningzoekende van 'ruimere verdeelregio's'²⁸. De conclusie van Aedes op basis van dit onderzoek was dat woningzoekenden meer keuzemogelijkheden krijgen als de regio waarbinnen zij kunnen zoeken groter is. Daarbij bleken Nederlanders redelijk honkvast en verhuizen veelal 'dicht bij huis', in dezelfde gemeente of regio.

In 2022 zet Aedes een koplopergroep Woonruimteverdeling op. Deze groep komt tot een Position Paper met als titel: *Waarom meer samenwerken bij woonruimteverdeling?*²⁹ Als **voordelen** van een verdere regionalisering of het vormgeven van de woonruimteverdeling op nationale schaal noemt de koplopers groep:

- De woningzoekende is geholpen met het verzamelen van het aanbod van sociale huurwoning op een plek en een gelijk inschrijvingstarief;
- Inzicht in het landelijke aanbod maakt dat woningzoekenden gemakkelijker kunnen verhuizen naar een andere regio;
- Een landelijk systeem zonder harde grenzen tussen regio's brengt de markt beter in balans en verdeelt de druk gelijkmatiger³⁰;
- Beter passend aanbod voor woningzoekenden; wanneer woningzoekenden kunnen reageren op woningen in een groter gebied, is het aanbod woningen logischerwijs groter;
- Effectiever beleid doordat door het weghalen van de kunstmatige grenzen tussen woningregio's gemeenten, provincies en het Rijk beter inzicht in de bovenregionale vraag. Ze kunnen daarop inspelen en effectiever (nieuwbouw)beleid maken;
- Meer duidelijkheid over verschillen in toewijzingsregels nog niet door de regels gelijk te schakelen, maar een landelijk platform helpt om dit ondoorzichtige systeem transparanter te maken voor de woningzoekende.
- Efficiënte inzet van ICT-ontwikkelcapaciteit- en budget: het in de licht houden van alle verschillende systemen is inefficiënt en duur.

Als belangrijkste zorgen bij meer landelijke samenwerking wordt aangeven:

- Woningzoekenden zitten niet op een landelijk platform te wachten vanuit de gedachte dat veruit de meeste woningzoekenden slechts in een beperkt gebied zoeken naar een woning, ook binnen grote woonruimteverdeelregio's;
- De angst bestaat dat met een landelijk systeem gemeenten geen voorwaarden meer kunnen stellen;
- Het wegnemen van barrières leidt tot een grotere druk op de woningmarkt;
- Corporaties willen zelf bepalen hoe ze hun woningen aanbieden.

²⁸ Zie: <https://aedes.nl/woonruimteverdeling/ruimere-regios-bieden-woningzoekenden-meer-keuze>.

²⁹ Zie: <https://aedes.nl/media/document/position-paper-woonruimteverdeling>.

³⁰ De gedachte is dat de lange wachtlijsten en verschillen tussen regio's in wachttijden, ongelijkheid en disbalans in de hand werken. Huurders hebben geen uitwijkmogelijkheid. Wachttijden en druk nemen daardoor in populaire gebieden alsmaar toe.

Geen vervolg vanuit de woningcorporaties/ Aedes

De conclusie van de koploper groep van Aedes was per saldo dat een gezamenlijk platform er **in het belang van de woningzoekenden zou moeten komen en de baten tegen de kosten opwogen**. Zo gaven de koploper aan dat de moeite waard is zelfs als de groep woningzoekenden die in meerdere regio's zoekt of wil zoeken procentueel klein is. In absolute aantallen gaat het wel om veel mensen. Daarnaast is het moeilijk in te schatten hoe je je als woningzoekenden over 5 tot 10 jaar wilt wonen. Een systeem die dat faciliteert is vanuit het perspectief van de woningzoekende wenselijk. Ook was het niet de bedoeling van de koplopers om een systeem tot stand te brengen waarmee gemeentes geen eigen invulling meer kunnen geven aan de geldende regels. Verschillen in de gehanteerde regelsets moeten mogelijk zijn. Dit komt ook tegemoet aan de wens om een eventuele grote toestroom van woningzoekenden als gevolg van het samenvoegen van regio's (leidend tot een grotere druk op de woningvoorraad en eventueel de sociale voorzieningen) te kunnen reguleren. Dit laatste argument wordt ook in de interviews gehouden in het kader van dit onderzoek naar voren. Het sentiment is dat de qua wachttijd meer ontspannen regio's of regio's waar relatief minder eisen aan de woningzoekenden worden gesteld "het afvoerputje" gaan vormen en alle woningzoekenden met een 'rugzakje' naar zich toekrijgen.

In deze gedachte werden de koplopers overigens gesterkt door de uitkomsten van het eerdere Aedes-onderzoek uit 2021, waaruit bleek dat woningzoekenden niet in groten getale naar een andere regio verhuizen, wanneer regionale grenzen verdwijnen. Alleen personen die nu in de buurt van een regiogrens wonen, gaan sneller ook aan de andere kant van de (opgeheven) grens zoeken. Wel bleken jonge mensen (starters) vaker geneigd om wat verder weg te verhuizen. Al met al levert het opheffen van regionale grenzen – zelfs zonder beperkingen door gemeentelijke regels – naar verwachting dus geen grote verhuisbewegingen op³¹.

De stip op de horizon die men formuleerde was dat er in 2030 één plek zou zijn waar woningzoekenden zich kunnen inschrijven tegen één landelijk tarief, en het ontwikkelen van één aanbodplatform waarop alle vrijkomende huurwoningen van de deelnemende regio's (corporaties) opgenomen zijn. Het zetten van deze stap is in 2023 voorgelegd aan de leden van Aedes tijdens haar congres. Hier blijkt er uiteindelijk **geen draagvlak te zijn** voor het zetten van deze stap, waarna Aedes haar activiteiten staakt³².

5.3 Nieuw initiatief vanuit WoningNet

De woonruimteverdeelsystemen Huiswaarts en Regio Utrecht hebben kort na het stoppen van de activiteiten door Aedes contact opgenomen met WoningNet (tevens de beheerende partij van deze systemen) om te bezien of er op kleinere schaal wellicht toch stappen gezet zouden kunnen worden naar een bovenregionale of landelijke woonruimteverdeling. Dit was vervolgens aanleiding om alle 10 regio's waar WoningNet de beheerder is, bij elkaar te brengen. Zes van de 10 WoningNet-regio's gaven vervolgens mee te willen denken.

De idee is om de DĀK-woonruimteverdeelsystemen zo technisch in te richten om het voor de Woningzoekenden gemakkelijker en goedkoper te maken om je overal in te schrijven. Dit ook met het oog op een grotere keuzevrijheid en een zo groot mogelijke vrijheid van vestiging. Het uitgangspunt hierbij om geen afbreuk te doen aan de gemeentelijke sturingsmogelijkheden via de verordening. Dit ook vanuit de gedachte omdat je anders nooit van wal komt.

³¹ Zie: <https://aedes.nl/woonruimteverdeling/ruimere-regios-bieden-woningzoekenden-meer-keuze>.

³² Zie: <https://aedes.nl/woonruimteverdeling/geen-vervolg-landelijke-aanpak-woonruimteverdeling>.

Een mogelijk bijeffect kan zijn dat een breder zoekgebied de doorstroming kan bevorderen. Voor sommigen is dit overigens juist een tegenargument. Wanneer zoekgebieden voor woningzoekenden groter worden veranderen verhuisbewegingen altijd, maar altijd in twee richtingen en nooit meer enorme aantallen. Wanneer het toch mis mocht gaan zijn er altijd de opties om verder te reguleren. Zowel binnen woningcorporaties als in gemeenteraden vindt men dit wel spannend. De gedachte vanuit WoningNet is dat er in de DĀK-systemen samen zo'n 170.000 woningzoekenden in meerdere (vaak twee of drie) DĀK-systemen ingeschreven staan (ca. 8% van het totaal aantal inschrijvingen). Voor deze groep maak je het in ieder geval gemakkelijker. Daarnaast is de inschatting van WoningNet dat veel ingeschrevenen zich pas realiseren dat een inschrijving elders passend is: "op het moment dat je 18 bent lijkt het logisch dat je je inschrijft op de plek waar je woont, maar dat kan vijf jaar later heel anders zijn.

Woningzoekenden krijgen de mogelijkheid om zich in te schrijven en daarbij aan te geven ook in een ander systeem ingeschreven te willen staan, tegen een en hetzelfde bedrag, en vanaf dat moment begonnen wordt met het opbouwen van 'rechten', volgens de regionaal geldende regels. Dit initiatief is in schaal kleiner, maar wel sterk vergelijkbaar met de idee van de koplopers groep van Aedes.

Technisch zijn alle randvoorwaarden inmiddels ingevuld om dit binnen de DĀK-woonruimteverdeelsystemen mogelijk te maken. Dit op een zodanige manier dat het zo eenvoudig mogelijk op schaalbaar is naar andere regio's. De regio's Utrecht en Huiswaarts werken deze werkwijze inmiddels verder uit en kunnen eind 2025 deze mogelijkheid waarschijnlijk introduceren. Technisch is deze eerste stap niet gemakkelijk gebleken. Zo moeten alle systemen op een aantal vlakken gelijk werken. Een probleem is bijvoorbeeld hoe wordt omgegaan met het splitsen van de opgebouwde rechten wanneer een huishouden gesplitst wordt. Alle regio's die uiteindelijk willen aansluiten moeten zich aan dezelfde uitgangspunten conformeren op dergelijke gebieden zodat automatisering goed mogelijk is. Ook vergt de hoogte van de inschrijf- en verlengingskosten nog onderwerp van gesprek, in het bijzonder de verdeelsleutel over de betrokken partijen wanneer woningzoekenden overal, of in ieder geval veel dubbel ingeschreven staan.

5.4 Visie van landelijk werkende woningcorporaties

Zowel op het gebied van de studentenhuisvesting als ouderenhuisvesting worden recent initiatieven ondernomen voor bovenregionale/ landelijke woonruimteverdeling. Deze beschrijven we hier.

5.4.1 Studentenhuisvesting; een landelijk aanbodplatform in opbouw

ROOM is recent gelanceerd als landelijk inschrijfplatform voor studentenkamers. Zes woningcorporaties die zich in meer of mindere mate specialiseren in studentenhuisvesting bieden hun woningaanbod voor deze specifieke doelgroep aan via room.nl (inschrijving) en roommatch.nl (aanbod website voor zoeken én vinden). De zes woningcorporaties zijn: DUWO, Lefier, SSH, idealis, PréWonen en Ymere. Samen verhuren deze woningcorporaties zo'n 50.000 studentenkamers in meer dan 10 steden. Het is uiteindelijk de bedoeling dat alle studentenwoningen in bezit van woningcorporaties (en de specifieke categorale instellingen³³) via dit platform aangeboden gaat worden. Andere woningcorporaties kunnen dus in de nabije toekomst aansluiten. Wellicht kan uiteindelijk ook woningaanbod van private verhuurders via

³³ Een categorale toegelaten instelling of woningcorporatie richt zich op een specifieke doelgroep binnen de volkshuisvesting, en is veelal landelijk actief.

ROOM worden aangeboden. Maar eenduidigheid in de toewijzing en regels is dan een voorwaarde en de betrouwbaarheid van de private verhuurders moet hoog zijn.

Kences – Kenniscentrum Studentenhuisvesting heeft samen met de studentencorporaties DUWO, SSH, Idealis, Lefier en Woonstichting Lieven de Key, ROOM ontwikkeld en is eigenaar van ROOM. De technische ontwikkeling is gedaan door een commercieel bedrijf. De inhoudelijke verantwoordelijkheid ligt bij de woningcorporaties zelf.

Waarom landelijk?

Het opzetten van een landelijk aanbodplatform is ingegeven vanuit de constatering dat de woningmarkt voor studenten een landelijke en zelfs internationale is. Studenten uit alle regio's verhuizen binnen Nederland en nieuwe huurders melden zich ook uit het buitenland. Dit maakt de doelgroep heel anders en specifiek en rechtvaardigt een platform alleen voor studenten, waar andere woningzoekenden geen toegang toe hebben zo is de gedachte. Daarbij is het mutatietempo hoog. Een derde van de woningvoorraad die muteert is geen uitzondering bij studentenhuisvesters. Deze workload is hoog binnen een 'regulier' verdeelsysteem.

Bovenal is het landelijke aanbodplatform gunstig voor de woningzoekenden: een student van 16 jaar die nog niet weet waar hij/ zij wil gaan studeren kan zich inschrijven op één plek (heeft niet meerdere inschrijvingen nodig) en bouwt binnen een systeem inschrijfduur op, die uiteindelijk in meerdere steden tot een woonruimte kunnen leiden. Bijkomend voordeel is dat de student ook kan vergelijken in welke studiestad een goede aantrekkelijke woning te vinden is. Het geeft de woningzoekende student kortom keuzevrijheid. Ook zijn meerdere inschrijvingen duur. Op ROOM schrijft de student zich eenmaal in voor € 35. Deze inschrijving is vervolgens 8 jaar geldig en kan daarna verlengd worden.

Opzet woonruimteverdeelsysteem

Vraag en aanbod wordt via **verschillende modellen** bij elkaar gebracht in ROOM. Waarbij het geldende rangordecriterium verschilt en het ene model zich meer richt op de internationale student en het andere meer op de nationale student. De modellen die voorkomen zijn: hospiteren (zonder dat gekeken wordt naar inschrijftijd), hospiteren op basis van inschrijftijd, aanbodmodel op basis van inschrijftijd, direct aanbod ('wie het eerst reageert') en loting.

Aan hospiteren wordt veel belang gehecht in de verdeling van studentenhuisvesting. Dit met het oog op het creëren van een goede gemeenschap en het met elkaar samenleven. Wel hechten de woningcorporaties er aan om het hospiteerproces transparant en objectief vorm te geven. Iedereen zou idealiter een gelijke kans moeten krijgen. Hier kijken de woningcorporaties nog naar. Hospiteren waarbij de inschrijftijd bepalend is, is een van de antwoorden op deze vraag. In dit model krijgen kamerzoekenden met de meeste inschrijftijd een uitnodiging om kennis te maken. De bewoners kiezen uit deze hospitanten een nieuwe huisgenoot.

Sommige van de aangesloten verhuurders hanteren een **voorrangsregel** voor eerstejaars studenten die ver moeten reizen voor hun studie. De reisafstand waarmee deze voorrang wordt verkregen is vastgelegd en beschreven in zogenaamde 'postcode-tabellen'. Woningzoekenden die in bepaalde postcodes wonen krijgen in een bepaalde tijd van het jaar voorrang. De precieze regels verschillen nog tussen de woningcorporaties/ steden.

De studentenhuisvesters kunnen ook een bijdrage leveren aan de huisvesting van **urgent woningzoekenden**. De eis is we dat de urgent woningzoekende in kwestie studeert. Veelal worden hierover tussen de gemeenten en de woningcorporaties aparte afspraken gemaakt in de prestatieafspraken. De aantallen studenten die langs deze weg gehuisvest worden beperken zich over het algemeen tot enkele tientallen per gemeente. In de meeste gemeentelijke verordeningen is het woningbezit van de studentenhuisvesters uitgezonderd.

Vooralsnog verschillende regels rond de toewijzing nog enigszins. Het doel en de inzet is om ook hier tot een harmonisatie te komen. Voor de student zijn gelijke regels het gemakkelijkste is de gedachte. In welke mate dit uiteindelijk lukt moet zich nog bewijzen. Mogelijk vormt dit een blokkade die het aansluiten van andere woningcorporaties die studentenhuysvesting bezitten.

Samenhang met regionale woonruimteverdeelsystemen

De studentenhuysvesters signaleren dat het voor studenten lastig is om een woning te vinden na hun studie. In regionaal verband draaien zij dan ook mee in overleggen, maar zij zijn niet de aangewezen partij om dit op te lossen. Wanneer andere woningcorporaties bijvoorbeeld voorrang geven aan deze groep (al dan niet gecombineerd met een jongerencontract) is de stap wel soms te vergemakkelijken. De ROOM-corporaties informeren de ingeschreven woningzoekenden wel actief over de andere woonruimteverdeelsystemen: “als je hier wilt blijven wonen, schrijf je dan ook hier in, want je moet inschrijfduur opbouwen”.

5.4.2 Ouderenhuysvesting; een eigen landelijk systeem voor Woonzorg

Woonzorg Nederland is net als een aantal van de studentenhuysvesters ook een categorale instelling, een met de focus op ouderenhuysvesting. Tot voorkort verdeelde Woonzorg haar woningen op basis van wachtlijsten per complex die grotendeels handmatig werden bijgehouden. Inmiddels is een eigen woonruimteverdeelsysteem opgezet, waarin wachttijd het rangorde criterium is. In sommige regio's kiest Woonzorg ervoor om aan te sluiten bij een van de bestaande systemen. Niet altijd is deze mogelijkheid er echter. In die gevallen geldt het eigen verdeelsysteem. Het koppelen van het eigen systeem aan de regionale of lokale systemen is overwogen maar technisch en inhoudelijk te complex gebleken.

Woonzorg kan niet altijd bij een bestaand systeem aansluiten. In een aantal gemeenten waar Woonzorg bezit heeft is er simpelweg geen regionaal verdeelsysteem. In andere gevallen wordt gekeken of de geldende regels passend zijn of voor Woonzorg passend gemaakt kunnen worden. Ook speelt een financiële afweging mee. Voor de in zijn algemeenheid kleine aantallen woningen die Woonzorg wil aanbieden, zijn de kosten over het algemeen hoog. Dit los van de personele inzet die het vergt om medewerkers systemen en regels zich eigen te laten maken.

Wanneer de omvang van het bezit in een regio dermate groot is dat aansluiten loont heeft dat de voorkeur van Woonzorg. Dit omdat dit voor de woningzoekende het meeste transparantie en eenduidigheid oplevert. Ook werkt dit positief voor de vindbaarheid van het woningaanbod van Woonzorg. Lang niet iedereen kent Woonzorg en weet dat zij in veel gemeenten bezit hebben en geregeld woningen aanbieden. Ook krijgen de woningzoekenden via het landelijke aanbodplatform inzicht in het aanbod in andere gemeenten; dichtbij of verder weg. Ook geeft het hen de kans om op een passende woning elders met wellicht een kortere wachttijd te reageren. Dit maakt het ook gemakkelijker voor woningzoekenden om te anticiperen op het ouder worden. In het landelijke verdeelsysteem van Woonzorg is reeds zichtbaar dat er onder de woningzoekenden animo is om verder te kijken dan de eigen gemeente en regio.

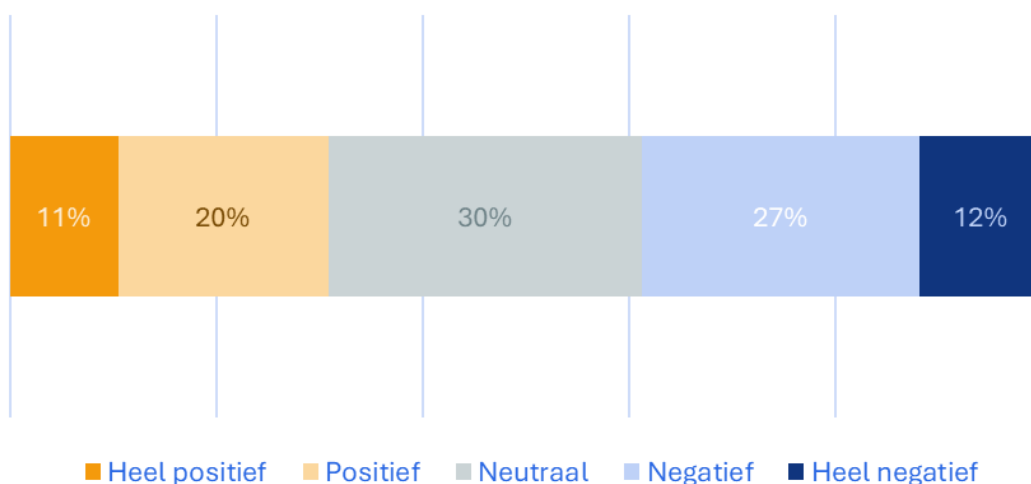
In de gevallen waar Woonzorg aansluit bij een bestaand systeem, wordt zij ook een volwaardige partner. Wel is het soms moeilijk voor Woonzorg om aan alle lokale huysvestingsverordeningen te kunnen voldoen. Niet alle verordening zijn ingesteld op het specifieke woningbezit dat Woonzorg heeft. Soms is bijvoorbeeld een uitzonderingspositie voor specifieke woonzorgconcepten wenselijk, waar (nog) niet in is voorzien. Ook wordt in verschillende regio's, verschillend omgegaan met urgenties. Het gaat dan om definities, criteria en voorwaarden maar ook om de wijze waarop de uitvoering geregeld is. Dit bemoeilijkt de uitvoering (en uiteindelijk ook de verantwoording) voor Woonzorg zeer.

Vanuit deze optiek zou het voor Woonzorg fijn zijn wanneer woonruimteverdeelsystemen meer naar elkaar toegroeien. De komst van de Wet versterking regie volkshuisvesting waarin voorschriften voor de urgentieverlening zijn opgenomen is in die zin een stap voorwaarts. Maar idealiter wordt ook gekeken naar de manier waarop woningen aanboden en gematcht worden.

5.5 Argumenten gewogen

In de enquête onder de gemeenten en woningcorporaties vroegen we naar de houding ten opzichte van een landelijk woonruimteverdeelsysteem waarin woningzoekenden op een aanbodplatform het landelijke aanbod kunnen zien en daarop kunnen reageren. 31% van de gemeenten en corporaties die de enquête invulde is positief, 30% staat hier neutraal tegenover en 39% is negatief of heel negatief. Dit strookt niet met het beeld wat uit de enquête onder woningzoekenden komt, namelijk dat de meerderheid het fijn vindt als er op regionaal niveau gereageerd kan worden in plaats van enkel binnen de gemeente. Ook gaf een groot deel van de woningzoekenden aan dat ze het niet goed vonden dat er voor elke regio een nieuwe inschrijving nodig is. Met name jongeren en (heel) actief woningzoekenden lijken dus positief tegenover (inter)regionale samenwerking van zoeksystemen te staan. Bij gemeenten en corporaties is er minder enthousiasme, met name door praktische argumenten, zoals in de vorige paragrafen uiteengezet.

Figuur 5-1 'Hoe staat u tegenover het idee van een landelijk woonruimteverdeelsysteem? Woningzoekenden kunnen dan op 1 platform aanbod van over het gehele land zien en daarop reageren.' Bron: RIGO, 2025



Deze uitkomst laat opnieuw zien dat in de discussie over een landelijk systeem verschillende argumenten voor en tegen een rol spelen. Deze kwamen in de voorgaande paragrafen reeds aan de orde gekoppeld aan de verschillende initiatieven die ondernomen zijn of worden op weg naar een bovenregionale of landelijke woonruimteverdeling.

Volgens de voorstanders is het voor woningzoekenden transparanter zijn als alle corporatiewoningen via één kanaal worden aangeboden. Zo is er bijvoorbeeld niet een website die inzicht geeft welke corporaties, waar bezit hebben en via welk systeem een woningzoekende een woning kan vinden. Zelfs de woningzoekende de weg goed kent in de woonruimteverdeling krijgt een stevige puzzel op. Daarnaast zou het klantvriendelijker zijn als zij zich maar één keer hoeven in te schrijven om voor alle corporatiewoningen in aanmerking te komen. Nu moeten woningzoekenden die belangstelling hebben voor woningen in verschillende regio's zich bij meerdere systemen inschrijven en veelal opnieuw betalen.

Een ander nadeel voor woningzoekenden van de huidige situatie is dat de opgebouwde inschrijfduur in het ene systeem niet geldig is in een ander systeem. Dit is vooral ongunstig voor

woningzoekenden die onverwachts naar een andere regio willen verhuizen, bijvoorbeeld omdat ze daar een baan hebben gevonden. In een systeem zoals WoningNet dat opzet kunnen woningzoekenden hun inschrijfduur in een groot deel (en wellicht ooit in heel) Nederland inzetten, waardoor verhuizen over langere afstand eenvoudiger wordt. Naast de potentiële voordelen voor woningzoekenden zou een landelijk verdeelsysteem wellicht ook kostenefficiënter kunnen zijn voor woningcorporaties.

Er is ook kritiek op het idee van een landelijk systeem. Zo zou het afbreuk doen aan de lokale politiek-bestuurlijke wens om eigen regels – al dan niet in het belang van de lokaal gebonden woningzoekende – te kunnen stellen. In de eerdere en actuele initiatieven blijft dit echter mogelijk. Een van de andere tegenargumenten is dat veruit de meeste woningzoekenden (ook binnen grote regionale verdeelsystemen) in een beperkt gebied zoeken naar een woning: doorgaans maar in één of twee gemeenten, waaronder vaak de gemeente waar men al woont. Hier wordt tegen in gebracht dat de aantallen woningzoekenden die er wel mee geholpen zijn in absolute aantallen fors zijn. De ervaringen opgedaan door ROOM en Woonzorg wijzen erop dat er animo is onder woningzoekenden om breder te kunnen zoeken dan in de eigen gemeente of een of enkele regio's. Ook uit de enquête onder woningzoekenden blijkt dit (paragraaf 4.3).

Een bovenregionale of landelijke woonruimteverdeling stuit ook op praktische bezwaren en belemmeringen. Zo zou de aanbieder van dit systeem een monopoliepositie krijgen, terwijl er nu sprake is van concurrentie tussen diverse (gespecialiseerde) aanbieders van verdeelsystemen. Verschillende initiatieven stranden dan ook op de verschillende kostenstructuren en organisatievormen die achter alle systemen schuilgaan. Een beweging naar een landelijke woonruimteverdeling is werkgelegenheid opheffen geven respondenten aan. Ook is het technisch niet eenvoudig om een landelijk aanbod platform tot stand te brengen. Al wordt dit gezien de steeds grotere ICT-mogelijkheden steeds gemakkelijker. Initiatieven als ROOM en de inspanningen van WoningNet laten dit zien. Zo zijn er mogelijkheden om toetsing van de huurder aan diverse regels te automatiseren en kunnen woningadvertenties automatisch gegenereerd gaan worden.

Het vervolg?

De inschatting van de geïnterviewden is dat een bovenregionale of landelijke vorm van woonruimteverdeling niet zo snel vanuit de woningcorporaties of gemeenten tot stand zal komen. Belangrijk hierin is ook dat een echte urgentie er niet is. Er is sprake van schaarste en woningen zijn toch wel snel en zonder veel huurderwinst te verhuren.

De komst van de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt wel gezien als “het nieuwe haakje” om te komen tot meer gelijkheid in regels op landelijke schaal. Al moeten vele gemeenten en corporaties hiervoor al ‘heilige huisjes’ loslaten zo is het gevoel. Zij hebben niet meer de volledige controle over de urgentieregeling. Dit geldt ook wanneer de harmonisatie van regels (al dan niet vrijwillig) verder gaat dan de urgentieregeling.

Een nieuwe poging zou geholpen zijn met het uitzetten van een **duidelijk tijdpad en een stapsgewijze aanpak**. Wellicht geholpen door overheidsregulering. Dit geeft alle betrokkenen de tijd om te wennen, maar tegelijkertijd de urgentie om te handelen zo is de gedachte van een aantal geïnterviewden. Het einddoel kan in eerste instantie **simpel** gehouden worden. De vrijheid om invloed te kunnen uitoefenen op de precieze regels lijkt al snel een stap te ver te zijn. Een beweging naar een aanbodplatform met één inschrijving zou uiteindelijk haalbaar moeten zijn. Een stap verder waarbij ook dezelfde rangorde wordt gehanteerd en de woningzoekenden deze kunnen ‘meenemen’ tussen systemen is wellicht al een brug te ver. Duidelijk is wel dat een dergelijke transitie niet kosteloos kan. Hoe dan ook moet er geïnvesteerd worden in nieuwe systemen en moeten bestaande belangen groot en klein **“afgekocht”** worden.

Bijlage 1 Respondentenlijst gesprekken

Soort organisatie	Naam organisatie
<i>Gemeente</i>	Gemeente Terschelling
<i>Gemeente</i>	Gemeente Dronten
<i>Woningcorporatie</i>	Oost Flevoland Woondienst
<i>Gemeente</i>	Gemeente Den Helder
<i>Gemeente</i>	Gemeente Almelo
<i>Woningcorporatie</i>	Woonzorg Nederland
<i>Woningcorporatie</i>	Woonpalet
<i>Woningcorporatie</i>	HEEMWonen
<i>Woningcorporatie</i>	Reggewoon
<i>Woningcorporatie</i>	DUWO
<i>Woningcorporatie</i>	Portaal
<i>Gemeente</i>	Gemeente Nijkerk
<i>Woningcorporatie</i>	Woonstichting Nijkerk
<i>Verdeelplatform in beheer van woningcorporaties</i>	Woning in zicht
<i>Koepelorganisatie van woningcorporaties</i>	Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
<i>gemeente</i>	Gemeente Gouda
<i>Gemeente</i>	Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
<i>Gemeente</i>	Gemeente Zuidplas
<i>Woningcorporatie</i>	Mozaïek wonen
<i>Gemeente</i>	Gemeente Voorne aan zee
<i>Beheerder van verdeelplatforms</i>	WoningNet
<i>Urgentieverlener</i>	Het vierde huis
<i>Urgentieverlener</i>	Enserve
<i>Gemeente</i>	Gemeente Pijnacker Nootdorp
<i>Koepelorganisatie van woningcorporaties</i>	Aedes
<i>Vertegenwoordiger private verhuurders</i>	Vastgoedbelang

RT&O