

Toekomst woonruimteverdeling Holland Rijnland



André Ouwehand, gastonderzoeker MBE Bouwkunde, TU Delft
11 november 2020

Centrale vraag

- De woonruimteverdeling is ingewikkeld; kan het niet:
 - eenvoudiger,
 - transparanter,
 - beter voorspelbaar?
- Bijvoorbeeld met twee rijen:
 - regulier
 - urgent

Context en opgave

- Oplopende wachttijden in gespannen woningmarkt: van 6,1 → 6,9 jaar (2018)
- Discussie over:
 - gewone zoekers ↔ urgenten & contingenteregeling
 - gewone zoekers ↔ spoedzoekers
 - gewone zoekers ↔ statushouders
- Invoering passendheidstoets en instroom van kwetsbare groepen: hoe concentratie tegengaan?



Opbouw inleiding

- Begrippenkader
- Korte geschiedenis woonruimteverdeling
- Thema's anno 2020
 - passendheidstoets en leefbaarheid
 - wachttijden
 - spoedzoekers beter helpen: modellen
- Conclusies

Begrippenkader



Criteria: sleutels naar de sleutel



Korte geschiedenis van de woonruimteverdeling



Tot Tweede Wereldoorlog

- Geen wetgeving woonruimteverdeling
- Particuliere verhuurder beslissen zelf
- Woningbouwverenigingen en stichtingen idem
 - inschrijftijd, loten
 - krotontuiming
 - huisbezoek om te kijken of kandidaat netjes is en 'past' in het portiek of het rijtje

Na de Tweede Wereldoorlog

- Woningnood en inwoning
- Woonruimtetwet 1947 als basis voor gemeentelijke bemoeienis in gebieden waar dat nodig is
 - woonvergunningen en vorderingsbeleid
- Van vrijkomende woningen:
 - 50% voor corporatie: inschrijftijd
 - 50% voor gemeente: urgentie
- Door inplaatsing urgenten “ontstaan moeilijkheden”
(Parqui, 1956)



Tot jaren '90

- Voortzetting distributiemodel corporaties met daarnaast urgenten
- Vanaf '75: 'bouwen voor de buurt': voorrang wijkbewoners (woonduur) en sloopurgenten
- Ook: discussie over tegengaan van concentratie op het portiek, 'wit houden' van bepaalde wijken

'90: Delfts/aanbod/advertentiemodel

- Van aanbod naar vragersmarkt
- Keuzevrijheid voorop
- Transparantie & verantwoording
- Samenwerking in stad en regio
- Passendheids- en volgorde-criteria: voorkom scheefwonen



Eind '90: reacties op aanbodmodel

- Botsende leefstijlen en concentratie allochtonen
- Aanbodmodel niet klantvriendelijk:
 - Optiemodel Smallingerland (1996)
- Keuzevrijheid vergroten, geen knellende regels:
 - Loslaten passendheidscriteria KAN (2000)
- Tegenstelling stad \leftrightarrow regio:
 - Lokaal maatwerk Haaglanden
- Aanbodmodel werkt verstarrend/slecht voor starter
 - Lotingsmodel Doetinchem, Rotterdam, Velsen, Enschede

Evolutie woonruimteverdeling

- Veel discussie over systemen en modellen
- Conclusie: eerst de doelen bepalen, dan systemen kiezen
- Veelheid aan doelen:



Evolutie woonruimteverdeling

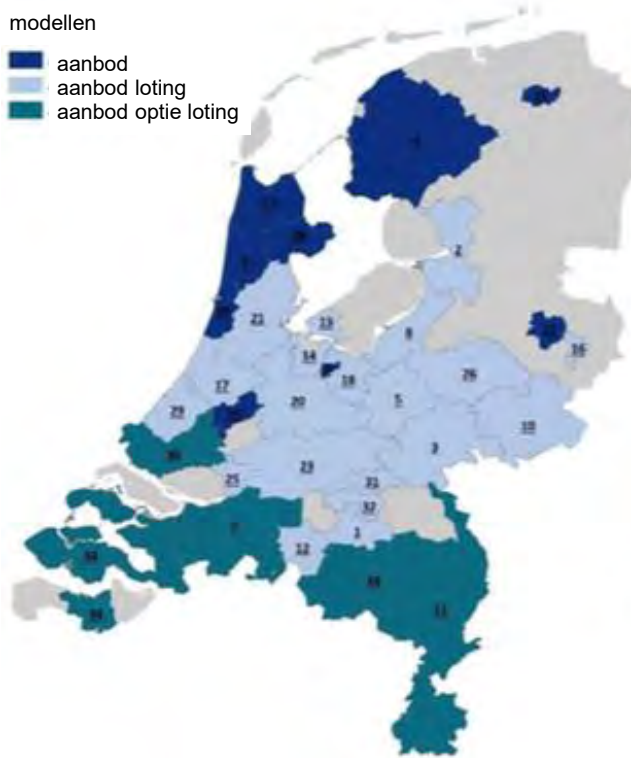
- Veel discussie over systemen, maar: eerst de doelen bepalen, dan systemen kiezen
- Veelheid aan doelen en
 - verschillende doelgroepen }
– verschillend aanbod }
 - compartimenteren en labelen
 - verschillende middelen/modellen en combi's
- De woningzoekende zoekt wat bij hem past

Modellen en criteria

2019

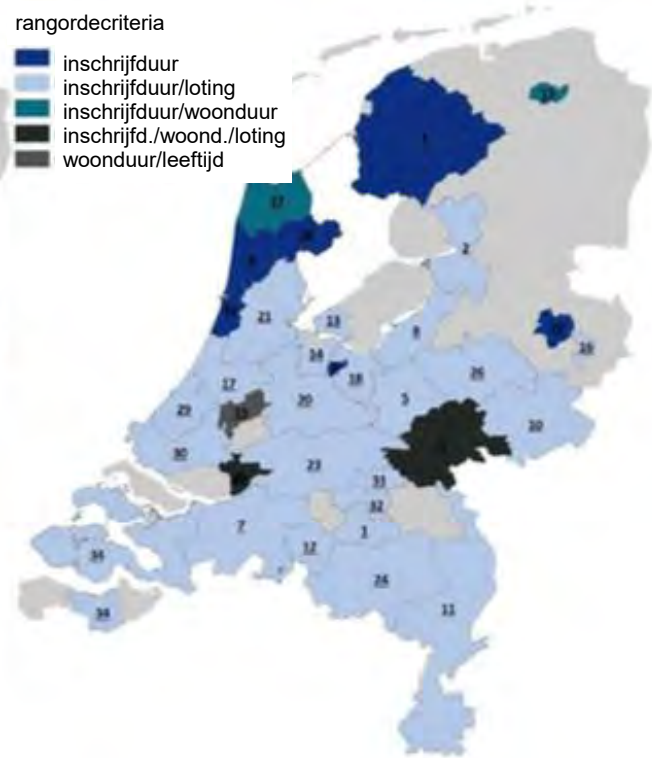
modellen

- aanbod
- aanbod loting
- aanbod optie loting



rangordecriteria

- inschrijfduur
- inschrijfduur/loting
- inschrijfduur/woonduur
- inschrijfd./woond./loting
- woonduur/leeftijd



Bron: RIGO (2019) Stand van de woonruimteverdeling

Modellen Holland Rijnland

Inschrijfduur-model

Loting-model

Lokaal maatwerk

Spaarnestraat 84
Leiden | Roodenburgerdistrict
Appartement zonder lift - 3e verdieping
Loting
67 m²
Tot nu toe 391 reacties
Reageren kan tot: di 10-11-2020 om 08:00

Koolzicht 30
Leiden | Leiden-Noord
Benedenwoning - Begane grond
Inschrijftijd
50 m²
Tot nu toe 8 reacties
Reageren kan tot: wo 11-11-2020 om 08:00

Cor Gordijnsingel 21
Leiderdorp | West
Sr. - Appartement met lift - 1e verdieping
Inschrijftijd
50 m²
Senioreappartement
Tot nu toe 23 reacties
Reageren kan tot: wo 11-11-2020 om 08:00

Ruisdaelstraat 66
Alphen aan den Rijn | Lage Zijde
Eengezinswoning - Begane grond
Lokaal maatwerk
Passend (thuis): DOORGRORIER
Tot nu toe 210 reacties
Reageren kan tot: wo 11-11-2020 om 08:00

Thema's anno 2020:

passendheidstoets en leefbaarheid

wachttijden

spoedzoekers beter helpen: modellen





Passend toewijzen en leefbaarheid

- 2016: Passend toewijzen $\geq 95\%$ van de primaire doelgroep onder aftoppingsgrens € 619 of € 663
- Toename lage inkomens in goedkope woningen
- Meer kwetsbare hh., laag opgeleid, werkloos, meer psychische problemen (extramuralisatie zorg), minder zelfredzaam
- Overlast neemt toe, sociale cohesie neemt af
- Minister: gebruik de marges/ instroom sturen:
 - directe plaatsing
 - intakegesprekken
 - maatwerk, etc.

Wachttijden

- Gemiddelde inschrijfduur en (zoekduur) 2017
- Groot verschil tussen wachttijd ↔ actief zoeken
- Toename wachttijden, voor de een groot probleem, voor de ander niet
- Toename aantal actief woningzoekenden



Bron: RIGO (2019) Stand van de woonruimteverdeling

Spoedzoekers beter helpen

- Combimodellen om diverse woningzoekende (wens-, spoedzoekers en starters) te bedienen
 - Regio-Amsterdam loting (t.b.v. starters en spoedzoekers), grotendeels afgeschaft
 - Ruim 1/3 naar urgenten, weinig 'gewoon', problemen voor starters/spoedzoekers
 - Voorstel:
 - één model voor alle woningzoekenden met punten
 - starters en spoedzoekers krijgen extra punten
 - urgenten blijven apart
- <https://www.youtube.com/watch?v=vT1H-0ggsCw&feature=youtu.be>

Naar één gecombineerd model?

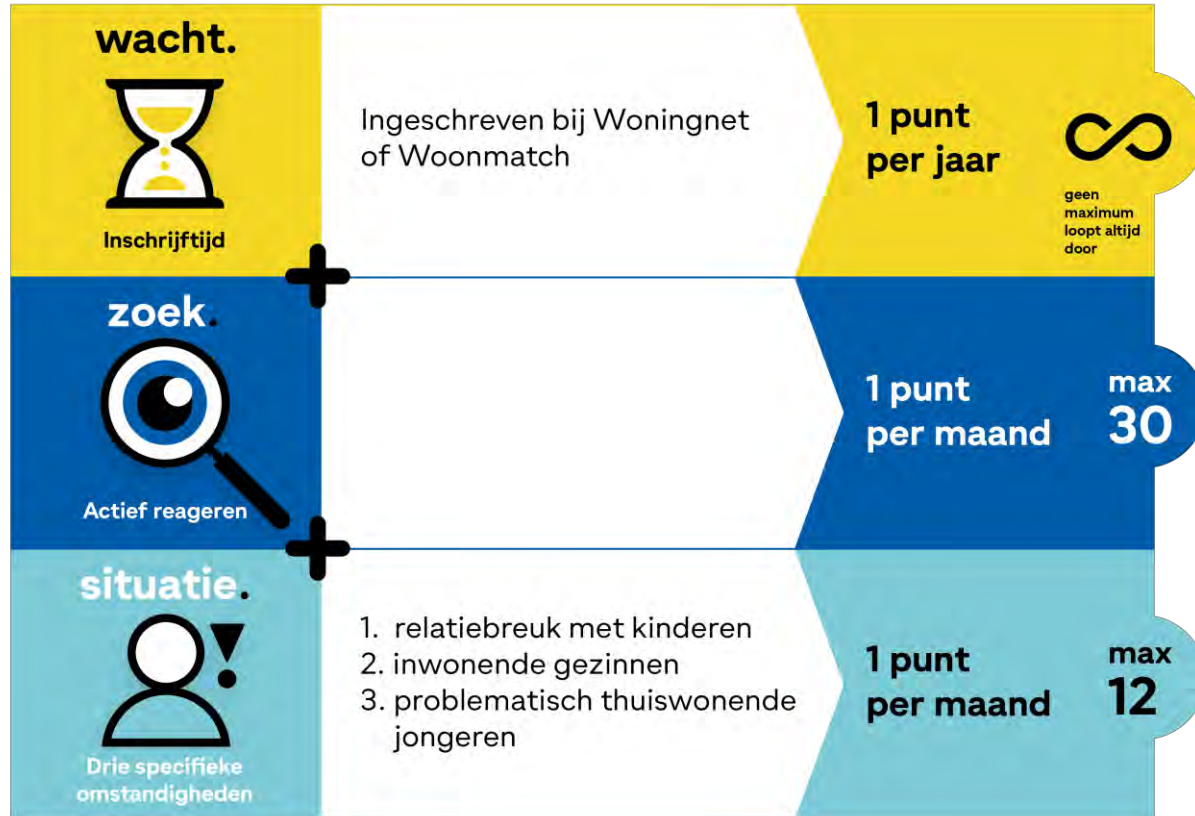
Nu



Straks



Naar één gecombineerd model?



Naar één gecombineerd model?

Niet op komen dagen



uitnodiging
bezoeking niet
accepteren

-1 punt

1x zonder
geldige
reden

zoek- en
situatiepunten
terug naar 0

Weigeren woning



3x maximaal

zoek- en situatiepunten terug naar 0

Conclusies



Inrichting woonruimteverdeling

- Vergt politieke discussie:
 - welke groepen willen we in welke mate bedienen?
 - welke criteria achten we rechtvaardig?
 - welke groep bemiddelen we direct?
- Vergt slim en bijna altijd complex systeem:
 - optimaliseren binnen gekozen randvoorwaarden
 - combisysteem is eenvoudig aan te passen
 - één systeem vergt ingenieuze opzet en simulatie
 - voorkomen van (perverse) prikkels in het systeem
- Woonruimteverdeling kan doorstroming bevorderen, maar vergroot de voorraad niet

