

## Vragen bij behandeling Huisvestingsverordening in de Raad van 8 maart 2023

Vragen van : Democraten Hilversum

Aan wethouder : K. Walters

Over : Technische vragen over woonruimteverdeling

Antwoord : Rozemarijn de Heer (06-41174268)

---

### 1. Data en looptijd

De looptijd van de verordening is van 5 juli 2019 tot en met 1 juli 2023.

De data betreffen vnml. 2020, 2021. Is het niet mogelijk op basis van het geautomatiseerde Woningnet-systeem de gepresenteerde data actueler en vollediger overeen te laten komen met de looptijd van de verordening?

#### Antwoord:

Sinds 2019 is het mogelijk om geautomatiseerd jaarcijfers te kunnen presenteren. De cijfers van 2022 zijn al wel opvraagbaar, maar nog niet in rapportagevorm beschikbaar, omdat het van belang is om de cijfers ook te voorzien van een toelichting.

Vaker dan jaarlijks rapporteren geeft geen 'actueler' of vollediger beeld. Halfjaarcijfers of zelfs maandcijfers geven juist een vertekend beeld, bijvoorbeeld vanwege oplevering van een nieuwbouwproject. Dit maakt het lastiger om de cijfers te interpreteren. Bovendien is de ervaring dat de vraag-aanbodcijfers van Woningnet in de tijd geen grote verschuivingen laten zien. De jaarlijkse cijfers van woningnet zijn dus het meest betrouwbaar.

**2. Het aantal actief woningzoekenden en de slaagkans.** Als de definitie is 'Actief woningzoekenden' reageren minimaal 1 keer per kwartaal, dan komt dit overeen met circa 20% vh aantal ingeschrevenen. Maar door de definitie te veranderen dat actief zoeken niet 1 x p.kwartaal maar 1 x p. jr. zou zijn wordt het aantal actief woningzoekenden opgekrikt. Het is twijfelachtig of 1 x p. jr wel 'actief zoeken' is;

Hoe is de uitkomst van het aantal actief woningzoekenden als de definitie 1 x p. kwartaal blijft v.w.b de jaren 2020, 2021 en 2022, alsmede wat is het effect op de slaagkans? [Immers "De slaagkans op een woning in de regio wordt berekend door het aantal toewijzingen te delen door het aantal actief woningzoekenden in een bepaalde periode." ]

#### Antwoord:

We volgen nu de landelijk gehanteerde norm, dat iemand een actief woningzoekende is als deze persoon tenminste 1 x per jaar reageert. We sluiten aan bij de landelijke normen om te kunnen vergelijken en de slaagkanscijfers geven meer een richting dan dat ze daadwerkelijk iets zeggen over de slaagkans van een individueel huishouden. Wij zien voor nu geen reden om af te wijken van deze landelijke norm.

Bovendien leiden kwartaalcijfers eerder tot een vertekening, onder andere vanwege opleveringen van nieuwbouwprojecten. Jaarlijkse cijfers zijn het meest betrouwbaar.

Overigens zijn er meer indicatoren voor de slaagkans, zoals het gemiddeld aantal reacties per woning. Ook hierin zien we de trend dat de slaagkans de afgelopen jaren omlaag is gegaan. In Hilversum reageerden in 2021 gemiddeld 302 huishoudens op een aangeboden woning en de afgelopen jaren zien we het gemiddeld aantal reacties oplopen.

### 3. Zoektijd

Hoe goed of slecht scoort de regio Gooi en Vechtstreek tov Amsterdam, Amersfoort en Utrecht?

Gooi-en-Vechtstreek:

- Gemiddelde zoektijd van alle leeftijden is 3,6 jaar
- Gemiddelde zoektijd voor een jongere onder de 23 jr is zo'n 1,5 jaar.
- Langste gemiddelde zoektijd vd 35-44 jarigen met rond de 5 jaar

Antwoord:

De bijgevoegde link naar een artikel van de NOS geeft inzicht in de wachttijd (gemeten naar inschrijftijd) in verschillende gemeenten in Nederland: <https://nos.nl/l/2377995> . De gemiddelde wachttijd in Nederland is 11 jaar.

De wachttijd is wel iets anders dan zoektijd. Met wachttijd wordt hier bedoeld hoe lang woningzoekenden ingeschreven hebben gestaan voordat ze een woning vonden. De zoektijd is de periode tussen de eerste reactie van de woningzoekende en de verhuring. Deze ligt doorgaans veel lager dan de wachttijd en varieert per regio tussen circa één en vijf jaar. Volgens de coördinatoren woonruimteverdeling van vergelijkbare woningmarktregio's is de zoektijd in de Regio Gooi en Vechtstreek vergelijkbaar.

**4. Laag inkomen en huurprijs aangeboden woningen.** Over 2020 staat aangegeven "55% van alle actief woningzoekenden heeft een laag inkomen (<€23.225)." Op basis hiervan lijkt een passende huurprijs nodig van rond de €600,-

Steekproef: hoeveel van de dat jaar aangeboden 1.648 woningen (op Woningnet) en hoeveel van de 163 direct aangeboden woningen voldoen aan die huurprijs van rond de €600?

Antwoord:

Bij introductie passend toewijzen (verplichting vanuit het Rijk sinds 1 januari 2016) geldt in G&V de afspraak dat corporaties een even groot deel van hun woningen aanbieden in het laagste prijssegment als dat er woningzoekenden staan ingeschreven met een inkomen in de laagste categorie – dat is door de jaren heen op hoofdlijnen gerealiseerd.

Passend toewijzen is een onderdeel van de nieuwe Woningwet en zorgt ervoor dat mensen een woning huren die bij hun inkomen past. Zo kunnen mensen met een inkomen tot maximaal de huurtoeslaggrens wonen in een woning met een huurprijs onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen (woningen met lagere huurprijzen).

In de onderstaande tabel is een overzicht gemaakt van het aantal woningzoekenden naar inkomensgroep en de toewijzing naar inkomensgroep. Door passend toewijzen mag ervan uitgegaan worden dat de huurprijs (inclusief de mogelijkheid om huurtoeslag aan te vragen) passend is.

Tabel: Aantal woningzoekenden naar inkomensgroep afgezet tegen het aantal toewijzingen naar inkomensgroep in 2021

Inkomensgroepen	Aantal woningzoekenden naar inkomensgroep	Aantal toewijzingen naar inkomensgroep
Laag	9.316 (55%)	985 (58%)
Midden-laag	3.749 (22%)	358 (21%)
Midden	2.405 (14%)	265 (16%)
Lage middeninkomens	806 (5%)	78 (5%)
Hoge middeninkomens	321 (2%)	9 (1%)
Hogere inkomens	370 (2%)	6 (0%)
Totaal	16.967 (100%)	1.701 (100%)

Bron: Jaarrapportage woonruimteverdeling Regio Gooi en Vechtstreek 2021

**5. Uitschrijvingen**

Bijna 8.000 personen hebben zich uitgeschreven. Interessant is te weten of deze mensen misschien in een andere regio of op de particuliere markt woonruimte hebben gevonden. Die duizenden uitschrijvingen is geen nieuw fenomeen. Is het geen idee onderzoek te doen naar die substantiële vraaguitval?

Antwoord:

Dit is een politieke vraag. We kunnen wel een technische toelichting geven:

Het aantal uitschrijvingen is niet alarmerend en we zien daarom vooralsnog geen reden voor aanvullend onderzoek.

Uitschrijven gebeurt automatisch als iemand een huurwoning accepteert of wanneer je je inschrijving niet jaarlijks verlengt. Als je een woning accepteert, krijg je wel direct weer de mogelijkheid om je in te schrijven. Als je de verlengingskosten voor je inschrijving niet binnen een jaar betaalt, wordt je ook uitgeschreven. Bij WoningNet Gooi en Vechtstreek geldt een coulancetermijn van een jaar na het niet tijdig betalen van de verlengingskosten. Mensen kunnen de kosten dan alsnog betalen en de inschrijving voortzetten met behoud van de opgebouwde inschrijfduur/ wachttijd. Ingeschrevenen kunnen zich ook actief uitschrijven. Belangrijkste reden hiervoor zal zijn dat iemand een woning heeft gevonden. Een particuliere huurwoning of een koopwoning. Of iemand is gaan samenwonen of wil vanwege familie-/ werkomstandigheden naar een andere regio verhuizen.

## **6. Waar, welke gemeente?**

Het is voor het maken van bouwplannen relevant te weten waar woonruimte wordt gezocht. Het blijkt nu niet uit de beschikbare rapportage maar kan m.b.v. Woningnet worden aangegeven in welke gemeente de ingeschrevenen woonruimte zoeken? En als dit nu niet wordt gevraagd zou het dan te overwegen zijn dit voortaan wel aan woningzoekers te vragen?

### Antwoord:

Er is een indicatie uit de rapportage van WoningNet te halen over de woningzoekenden in Hilversum. Er staan 5.550 actief woningzoekenden uit Hilversum ingeschreven.

Vanuit het WIMRA onderzoek weten wij dat van alle verhuiscapaciteit huishoudens uit Hilversum 68% bij voorkeur in eigen gemeente wil blijven. Dit komt overeen met de cijfers uit WoningNet waaruit blijkt dat 70% van de aangeboden woningen in Hilversum door een woningzoekende afkomstig uit Hilversum is verhuurd.

Je zou kunnen stellen dat ongeveer 3.885 (70% van 5.550) van de actief woningzoekenden in Hilversum graag een huurwoning in Hilversum wil.

De tweede vraag is een politieke vraag.

## **7. Weigeringen**

"Gemiddeld accepteert de 4e kandidaat de woning." Waarom is weigeringsgraad zo hoog? Wordt overwogen om het aantal weigeringsmogelijkheden te begrenzen, bijvoorbeeld op 2 keer? Dit zou ook de administratieve werkdruk kunnen ontlasten.

### Antwoord:

Het klopt dat het aantal weigeringen hoog is. Er is het recht van keuzevrijheid, dus weigeren is ook een recht. Wel werken corporaties aan een strategie dat woningzoekenden bewuster gaan reageren. Het vermoeden is dat mensen ook soms reageren op een woning om alleen maar te zien op welke positie zij terecht komen. Ook wordt er door corporaties gewerkt aan betere advertenties.

De tweede vraag is een politieke vraag.