

**Eerste effecten
regionale woonruimteverdeling
regio's IJmond en Zuid-Kennemerland**

Uitgave

Stichting Woonservice Kennemerland
Velsersbroek, december 2020

Auteur en onderzoeker: Jolanda van Loon (WRV-advies)
Projectmanagement door: Maaïke Wittenberg (Woonservice)

Werkgroep:

- Brederode Wonen: Lydia de Kwaadsteniet
- Elan Wonen: Barbara ten Klooster
- Woningbedrijf Velsen: Peter de Wit
- Gemeente Haarlem/Zandvoort: Simea Knip
- Gemeente Velsen: Bas de Groot en Peter Bakker
- Gemeente Beverwijk: René Peek
- Woonservice: Colinda Brugemann

Aangeleverde data: WoningNet NV en Explica

Redactie: ComPas tekst & redactie

Vormgeving: le bureau grafische vormgeving

Beeld: alle foto's zijn beschikbaar gesteld door de samenwerkende corporaties en mogen niet zonder toestemming worden gebruikt

Stichting Woonservice Kennemerland

Via MijnWoonservice.nl worden de huurwoningen van acht in deze stichting samenwerkende woningcorporaties uit de regio IJmond/Zuid-Kennemerland aangeboden. Dit zijn Brederode Wonen, De Key Zandvoort (per december 2020 onderdeel van Pré Wonen), Elan Wonen, Pré Wonen, Velison Wonen, Woningbedrijf Velsen, Woonzorg Nederland en Ymere Haarlem. Samen verhuren en beheren zij ruim 41.000 woningen. Dat doen zij in de gemeenten Beverwijk, Bloemendaal, Haarlem, Heemskerk, Heemstede, Velsen en Zandvoort.

Postbus 2115, 1990 AC Velsersbroek
www.mijnwoonservice.nl

Dit rapport is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt met uitzondering van de foto's. De voorwaarde is dat de bron wordt vermeld.

Inhoud

Voorwoord	4
Inleiding	5
1. Naar één systeem voor woonruimteverdeling	9
1.1 Onderzoek naar meer regionale samenhang in woonruimteverdeling.....	9
1.2 In stappen naar één systeem voor woonruimteverdeling	9
2. Meer verhuisbewegingen binnen de regio	11
2.1 Toenemende druk op de woningmarkt.....	11
2.2 Meer reacties en verhuisbewegingen binnen de regio	13
2.3 Overgangsregeling heeft effect op benodigde inschrijftijd eigen inwoners IJmond	16
3. Regels woonruimteverdeling regionaal eenduidiger	19
3.1 Regionale barrières geslecht	19
3.2 Beperkte lokale barrières	20
4. Het nieuwe regionale systeem is efficiënter	23
4.1 Efficiency voor woningzoekenden verbeterd.....	23
4.2 Efficiency voor corporaties en gemeenten	24
Conclusies en aanbevelingen	25

Voorwoord

Woningzoekenden in Zuid-Kennemerland en IJmond kunnen sinds 27 november 2018 met één inschrijving corporatiewoningen zoeken in de hele regio. Acht corporaties bieden hun woningen gezamenlijk aan in één gemeenschappelijk systeem voor woonruimteverdeling: MijnWoonservice.nl. Samen verhuren en beheren deze corporaties ruim 41.000 woningen in de gemeenten Beverwijk, Bloemendaal, Haarlem, Heemskerk, Heemstede, Velsen en Zandvoort. De 'werkgroep evaluatie samenvoeging' onderzocht onder begeleiding van een extern adviseur of de samenwerking opleverde wat gemeenten en corporaties voor ogen hadden. In dit rapport leest u hun bevindingen.

Deze corporaties en gemeenten spraken in 2013 de ambitie uit van drie systemen voor woonruimteverdeling in de regio naar één gemeenschappelijk systeem te gaan. Sindsdien is er hard en goed samengewerkt om dit te realiseren. Er zijn diverse onderzoeken en pilots uitgevoerd. Maar bovenal zijn barrières in regelgeving weggenomen. Dat resulteerde in 2015 in een gelijklopende huisvestingsverordening voor de hele regio. Een belangrijke basis om op verder te bouwen. Met het gezamenlijke systeem voor woonruimteverdeling willen corporaties en gemeenten bereiken dat woningzoekenden makkelijker en sneller een passende woning kunnen vinden. Zij hoeven nu maar eenmaal in te schrijven en inschrijfgeld te betalen. Daarbij kunnen zij zoeken en slagen in een grotere woningmarkt met meer variatie aan woningtypen en woonmilieus.

De belangrijkste vraag is natuurlijk of er voor de woningzoekenden is bereikt wat we wilden bereiken. Jazeker, we zien dat ze niet alleen zoeken, maar ook verhuizen binnen de verruimde regio. Sinds het samengaan zijn er meer woningzoekenden buiten de eigen gemeente gaan zoeken. Met name Haarlem is erg in trek. Verhuizingen vinden overigens tussen vrijwel alle gemeenten plaats. Woningzoekenden zoeken en slagen vooral binnen hun eigen gemeente. Maar ook een verhuizing naar een andere gemeente behoort steeds meer tot de mogelijkheden. Tegelijkertijd zien we dat in heel Nederland de druk op de woningmarkt de laatste jaren flink is toegenomen. Dat geldt ook voor onze regio. We zien in alle gemeenten zoek- en inschrijftijden oplopen. In Beverwijk en Velsen is de inschrijftijd die inwoners voor een woning nodig hebben door de samenvoeging van de regio's meer opgelopen dan in de andere gemeenten. De overgangsregeling voor inwoners van deze gemeenten compenseert dit wel. De inwoners van Beverwijk en Velsen hebben als gevolg van de overgangsregeling nog steeds de kortste inschrijftijd om zich opnieuw in hun huidige woonplaats te kunnen vestigen.

Met het samengaan van de deelregio's gingen de corporaties over naar een geheel vernieuwd automatiseringssysteem voor de woonruimteverdeling. Uit deze evaluatie blijkt dat dit in het begin veel praktische vragen opeenvoerde van woningzoekenden. Bijvoorbeeld over de inschrijving en hoe kon worden ingelogd. Gelukkig leverde het systeem weinig officiële klachten op. We volgen het advies op om woningzoekenden te vragen naar hun ervaringen en om hen mee te laten denken over verbeteringen.

Graag bedank ik iedereen die heeft meegewerkt aan deze evaluatie. De beleidscommissie en vooral de werkgroep, die bestond uit zeven deelnemers vanuit de beleidscommissie Woonservice. Zowel de corporaties als de gemeenten waren erin vertegenwoordigd. WRV-advies adviseerde de werkgroep. Tot slot bedank ik alle corporaties en gemeenten die beeldmateriaal ter beschikking stelden.

Ik wens u veel leesplezier.

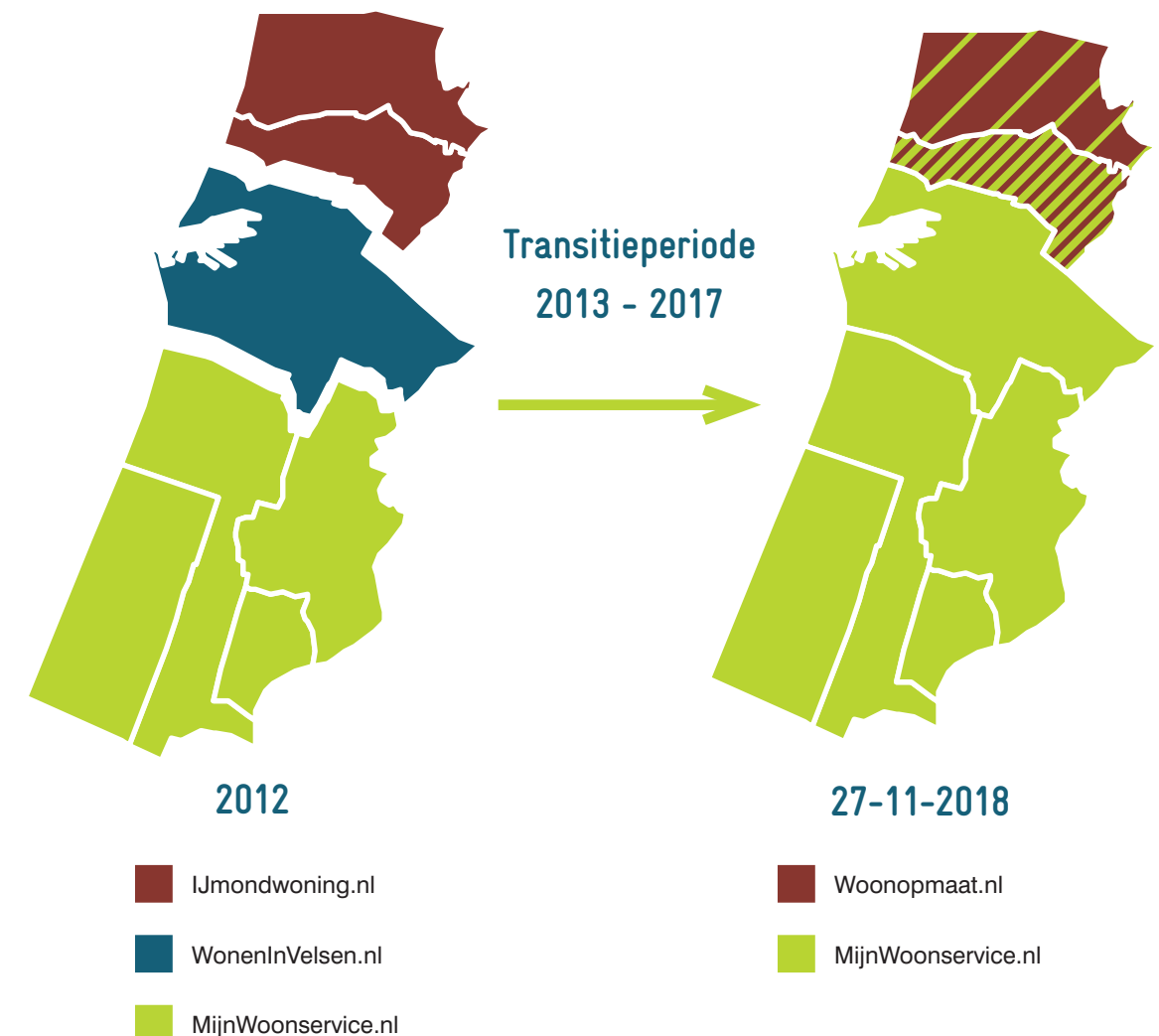
Anke Huntjens, Voorzitter bestuur Stichting Woonservice
Per januari 2021 opgevolgd door Eric van Kaam

Inleiding

De corporatiewoningen in de regio's Zuid-Kennemerland en IJmond werden in 2013 verdeeld via drie systemen. Om verschillende redenen wilden gemeenten en corporaties tot één samenhangend systeem voor woonruimteverdeling in de regio komen. Ze wilden hiermee de volgende doelen bereiken:

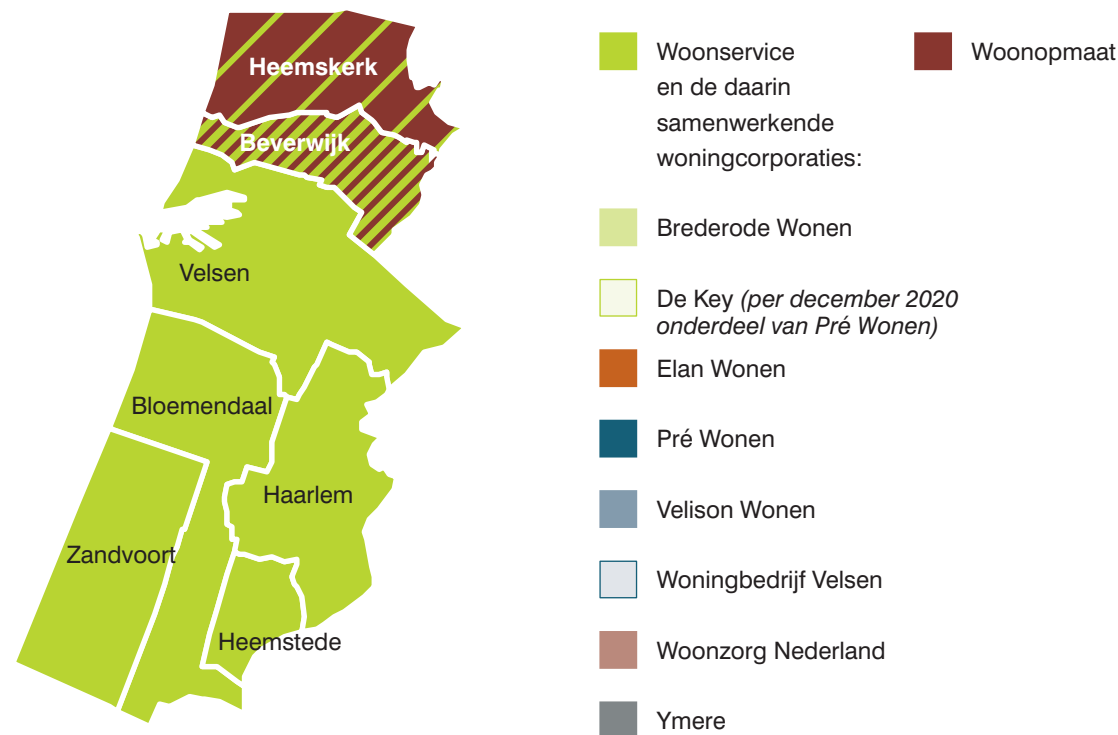
- Inwoners binnen de regio sneller passende huisvesting laten vinden en de woningvoorraad beter verdelen, door de dynamiek van de woningmarkt beter te benutten en de mobiliteit en doorstroming te stimuleren.
- De keuzemogelijkheden van woningzoekenden vergroten, door voor woningzoekenden zo min mogelijk barrières op te werpen om te verhuizen binnen de regio.
- De efficiency voor corporaties en woningzoekenden verhogen. Met één verdeelsysteem brengen corporaties hun hele werkproces onder in hetzelfde systeem onderbrengen en schrijven woningzoekenden zich maar eenmaal in.

Naar één woonruimteverdeelsysteem Woonruimteverdeling in IJmond en Zuid-Kennemerland



Stapsgewijs bereidden gemeenten en corporaties de overgang naar een gezamenlijk systeem voor. In de volgende hoofdstukken leest u in vogelvlucht hoe dit proces verlopen is. Op 27 november 2018 gingen acht woningcorporaties over van drie systemen naar één gezamenlijk systeem voor woonruimteverdeling in de gehele regio. Vanaf dat moment konden woningzoekenden met een inschrijving op de website 'MijnWoonservice' in de gehele regio reageren op woningen. Alleen Woonopmaat doet niet mee met dit systeem.

Verdeling woningbezit woningcorporaties



Gemeente	Procentuele verdeling van corporaties per gemeente		
Heemskerk	2%	97%	1%
Beverwijk	54%	45%	1%
Velsen	60%	34%	6%
Bloemendaal	66%	32%	2%
Zandvoort	90%		10%
Haarlem	38%	37%	24%
Heemstede	71%	26%	3%
Totaal	84%		16%

In deze evaluatie¹ is onderzocht of de vooraf gestelde doelstellingen zijn behaald. Wat zijn de gevolgen voor de verhuisstromen in de regio? En wat is de positie van woningzoekenden binnen hun eigen gemeente? Deze evaluatie is uitgevoerd in opdracht van het ROSV-bestuur van de gezamenlijke woningcorporaties in de regio IJmond/Zuid-Kennemerland. Zij zijn voor de woonruimteverdeling verenigd in Stichting Woonservice Kennemerland.

Corporatie	Aantal woningen
Brederode Wonen	1.512
De Key	2.435
Elan Wonen	6.398
Pré Wonen	12.611
Velison Wonen	3.522
Woningbedrijf Velsen	6.177
Woonzorg Nederland	802
Ymere	8.161

¹ Woningcorporatie Woonopmaat maakt geen onderdeel uit van Woonservice. In deze evaluatie zijn Woonopmaat en de verhuizingen in haar voorraad buiten beschouwing gelaten. Overal waar gesproken wordt over het regionale systeem of de verhuizingen, is dit exclusief Woonopmaat.

Deze evaluatie doet daarom ook geen uitspraken over de specifieke gevolgen van de samenvoeging voor de gemeente Heemskerk. Pré Wonen heeft in Heemskerk maar een geringe voorraad (2019: 80 woningen, dit is nog geen 2 procent van de corporatievoorraad van de gemeente Heemskerk). Van de gemeente Beverwijk wordt slechts een deel van de bewegingen op de woningmarkt in beeld gebracht. Het betreft hier namelijk alleen de verhuizingen in de voorraad van Pré Wonen. In de gemeente Beverwijk heeft Pré Wonen in 2019 3.580 woningen (55 procent van de sociale voorraad). In zowel Heemskerk als Beverwijk heeft Woonopmaat de overige corporatievoorraad (Woonzorg heeft in Heemskerk nog 1 woningcomplex).

1. Naar één systeem voor woonruimteverdeling

1.1 Onderzoek naar meer regionale samenhang in woonruimteverdeling

Gemeenten en corporaties wilden stapsgewijs tot een gezamenlijk systeem voor woonruimteverdeling komen. In 2013 kreeg RIGO de opdracht van de regio IJmond/Zuid-Kennemerland om te onderzoeken hoe de regio's meer samenhang konden creëren in de woonruimteverdeling en met welk doel corporaties en gemeenten dit zouden willen.

RIGO onderscheidde in haar eindrapport vier redenen om meer samenhang te creëren:

- 1. De regionale woningmarkt:** de woningmarkt functioneert niet op lokaal maar op regionaal schaalniveau. Daarbij past een samenhangend beleid voor woonruimteverdeling.
- 2. De meerwaarde van verschillen:** de woningmarkt in Zuid-Kennemerland en IJmond kent veel verschillende woningtypen en woonmilieus. Door deze samen te voegen in één systeem ontstaan meer keuzemogelijkheden voor woningzoekenden. Meer samenhang zou de dynamiek op de woningmarkt ten goede komen.
- 3. Eenvoud is winst:** door meer samenhang en afstemming wordt de woonruimteverdeling eenvoudiger en transparanter. Gemeenten en corporaties zagen dit als een stap vooruit. Woningzoekenden zouden minder belemmerd worden bij het zoeken en vinden van een woning. Bovendien zou dit efficiënter zijn voor de corporaties die op dat moment met meerdere verdeelmodellen werkten.
- 4. Dynamiek niet beperken:** meer samenhang creëren, door sommige verdeelingsregels af te schaffen of gelijk te trekken. Hierdoor neemt de mobiliteit van huishoudens toe en ontstaat er meer dynamiek op de woningmarkt.

1.2 In stappen naar één systeem voor woonruimteverdeling

In het Regionaal Actie Programma 2012-2015 van de provincie Noord-Holland stond dat de regio moest streven naar meer samenhang. Dit uitgangspunt werd breed gedeeld door gemeenten en corporaties in IJmond en Zuid-Kennemerland.

Als antwoord op het onderzoek van RIGO startte in 2013 een pilot om de bindingseisen binnen de regio af te schaffen. Daardoor konden woningzoekenden in alle delen van de regio inschrijven. De volgende stap werd gezet in 2015 toen de gemeenten de huisvestingsverordeningen zoveel mogelijk op elkaar afstemden. Daardoor ontstond een gelijklopende regelgeving binnen de regio. In het Regionaal Actie Programma Wonen 2016-2020 'De regio Zuid-Kennemerland/IJmond Geeft Thuis!' spraken de gemeenten en corporaties vervolgens af dat ze zouden toewerken naar één samenhangend systeem voor woonruimteverdeling in de regio.

Sinds 27 november 2018 is de nieuwe website MijnWoonservice voor de regio IJmond/Zuid-Kennemerland actief. Vanaf die tijd staan woningzoekenden uit de gehele regio ingeschreven bij MijnWoonservice.nl. Alle corporaties met woningvoorraad in de regio bieden hun sociale huurwoningen via dit aanbodmodel aan. Hier verantwoordden de corporaties ook alle verhuringen.

Foto: Brederode Wonen



Foto: De Key Zandvoort

2. Meer verhuisbewegingen binnen de regio

2.1 Toenemende druk op de woningmarkt

De druk op de woningmarkt liep de afgelopen jaren in heel Nederland op. RIGO schetste in 2019 in opdracht van het ministerie een beeld van de woonruimteverdeling in Nederland. In het rapport 'Stand van de woonruimteverdeling: Wachttijden en de verdeling in de praktijk'² zoekt RIGO specifiek in op de woningmarktregio Zuid-Kennemerland. Ze constateert daar een oplopende druk. Uit eigen onderzoek blijkt hetzelfde beeld. In vrijwel alle gemeenten in de regio IJmond/Zuid-Kennemerland nam het aantal (actief) woningzoekenden en optienemers de laatste jaren toe. Het aantal woningen dat verhuurd werd, nam juist af. Daardoor liep de benodigde inschrijftijd of optietijd op.

Aantal verhuringen (periode 2014-2019)

Aantal verhuringen	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bloemendaal	65	69	79	81	101	81
Haarlem	892	1.034	927	1.200	1.156	980
Heemstede	88	103	111	116	110	96
Velsen	741	840	772	903	805 ³	758
Zandvoort	159	218	174	166	154	175
Totale	1945	2264	2063	2466	2326	2090

Aantal verhuringen Beverwijk (periode 2016-2019)

Aantal verhuringen	2016	2017	2018	2019
Pré Wonen	364	210	179	302
Woonopmaat	181	161	174	153
Totaal	545	371	353	455

² Auteurs: Steven Kromhout/ Lianne Wittkämper, RIGO 26 maart 2019.

³ Aantal verhuringen Velsen t/m november 2018.



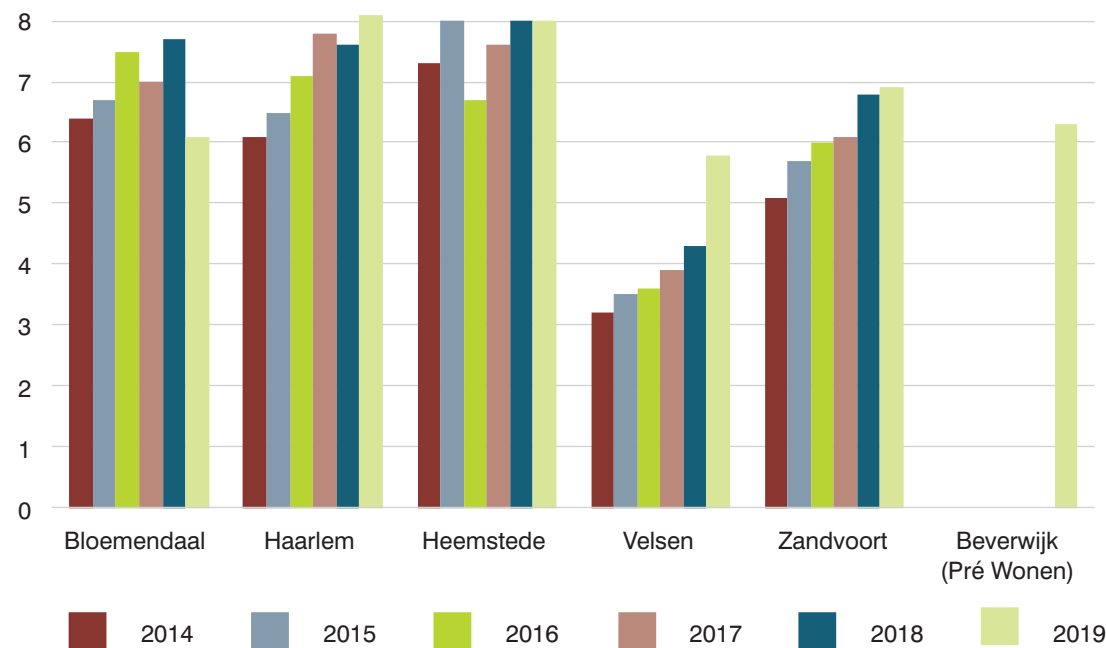
Aantal woningzoekenden (periode 2014-2019)

Aantal inschrijvingen	2014	2015	2016	2017	2018	2019
MijnWoonservice.nl	44.647	42.560	43.632	45.043	52.281	63.893
WonenInVelsen.nl	5.071	6.374	7.701	9.174	10.965	
Pré Wonen <i>(Het optiemodel kent alleen inschrijvingen; er wordt geen onderscheid gemaakt tussen woningzoekenden en actief woningzoekenden.)</i>			5.565	5.676	6.811	

Actief woningzoekenden/optienemers (periode 2014-2019)

Aantal inschrijvingen	2014	2015	2016	2017	2018	2019
MijnWoonservice.nl	9.263	9.508	9.570	10.860	11.125	18.199
WonenInVelsen.nl	3.042	3.268	3.540	4.347	4.856	
Pré Wonen <i>(Het optiemodel kent alleen inschrijvingen; er wordt geen onderscheid gemaakt tussen woningzoekenden en actief woningzoekenden.)</i>			5.565	5.676	6.811	

Gemiddelde inschrijftijd in MijnWoonservice.nl (periode 2014-2019)



De gemiddelde inschrijftijd in Beverwijk (Pré Wonen) was in het optiemodel: 2,8 jaar (2016), 3 jaar (2017) en 4 jaar (t/m november 2018).

2.2 Meer reacties en verhuisbewegingen binnen de regio

Meer verhuisbewegingen mogelijk maken en woningzoekenden meer keuzemogelijkheden bieden. Dat waren vanaf de eerste besprekingen over het samenvoegen van de regio's de belangrijkste doelstellingen van de gemeenten en corporaties. Deze doelstellingen lijken behaald te zijn als je kijkt naar de verhuisbewegingen in 2019 en de eerste helft van 2020. Woningzoekenden reageren over de grenzen van de gemeenten en de oude regio's heen. Ook slagen zij in buurgemeenten en de oude buurregio. Vrijwel tussen alle gemeenten vinden verhuizingen plaats.

Een woning zoeken

In Haarlem en Velsen worden de meeste woningen aangeboden, dat is terug te zien in het procentuele totaal aantal reacties in deze gemeenten (onderste regel tabel 1, zie volgende pagina).

Vanuit de gemeenten gezien, reageren de meeste woningzoekenden in de eigen gemeente. Vanuit de woningzoekenden gezien zijn ze in de eerste helft van 2020, met uitzondering van Haarlem en Bloemendaal, minder gaan zoeken in hun eigen gemeente en meer in andere gemeenten.

Tabel 1 toont aan dat woningzoekenden zeker geïnteresseerd zijn om buiten hun gemeente een woning te zoeken. Door het samenvoegen van de regio in één systeem voor woonruimteverdeling, is het eenvoudiger geworden om in andere gemeenten een woning te vinden.

Verhuizen

In tabel 2 staan de verhuisbewegingen die in 2018 in de gehele regio tot stand kwamen via het aanbodmodel.

Uit tabel 2 blijkt dat er meer verhuisbewegingen plaatsvonden tussen gemeenten waar voorheen met verschillende verdeelsystemen gewerkt werd. Vooral inwoners van Velsen verhuizen gemiddeld vaker naar Beverwijk en gemeenten in Zuid-Kennemerland. Omgekeerd verhuizen vooral Haarlemmers vaker naar Velsen en Beverwijk. In totaal zijn er meer verhuisbewegingen vanuit de regio Zuid-Kennemerland naar Beverwijk en Velsen dan andersom.

Door deze verhuisbewegingen worden in elke gemeente procentueel minder woningen aan eigen inwoners toegewezen sinds het invoeren van het gezamenlijke aanbodmodel.

Een deel van de woningvoorraad in de gemeenten wordt op basis van de huisvestingsverordening via bemiddeling toegewezen aan specifieke doelgroepen - bijvoorbeeld urgenten, statushouders en uitstroom uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. In 2018 was dit 37 procent, in 2019 33 procent en in de eerste helft van 2020 28 procent. Van deze woningen wordt het grootste deel toegewezen aan eigen inwoners. Deze toewijzingen zijn niet opgenomen in bovenstaande tabellen.

Woningzoekenden in Beverwijk kunnen een woning vinden via het aanbodmodel (Pré Wonen) of via het optiemodel van corporatie Woonopmaat. De woningen van Woonopmaat gingen grotendeels naar mensen uit Beverwijk. Het daadwerkelijk aantal verhuringen aan mensen uit Beverwijk valt dus veel hoger uit dan blijkt uit bovenstaande tabellen. Hun kansen om in Beverwijk te blijven wonen, zijn groter dan hieruit geconcludeerd kan worden.

Tabel 1. Zoekgedrag in de regio (periode 2019 - eerste helft 2020)⁴

→	Gemeente waarin wordt gezocht:												Totaal
	Beverwijk (Pré Wonen)		Bloemendaal		Haarlem		Heemstede		Velsen		Zandvoort		
Huidige woonplaats:	2019	2020-I	2019	2020-I	2019	2020-I	2019	2020-I	2019	2020-I	2019	2020-I	
Beverwijk	50%	39%	1%	2%	17%	24%	1%	2%	28%	30%	3%	3%	100%
Bloemendaal	4%	3%	6%	11%	54%	56%	9%	9%	19%	15%	9%	6%	100%
Haarlem	6%	5%	2%	4%	65%	68%	5%	5%	17%	15%	5%	4%	100%
Heemstede	6%	4%	4%	8%	53%	56%	16%	15%	14%	11%	7%	6%	100%
Velsen	9%	8%	1%	3%	22%	27%	2%	2%	63%	56%	3%	3%	100%
Zandvoort	5%	4%	3%	6%	40%	48%	6%	5%	14%	12%	33%	25%	100%
Buiten regio	12%	8%	2%	5%	48%	47%	4%	5%	27%	30%	7%	6%	100%
Totaal	11%	8%	2%	5%	47%	51%	4%	4%	30%	27%	6%	5%	100%

Tabel 2. Verhuisbewegingen in de regio (periode 2018 - eerste helft 2020)⁵

↓	Per gemeente de herkomst van de verhuisden:																
	Beverwijk (Pré Wonen)		Bloemendaal			Haarlem			Heemstede			Velsen			Zandvoort		
Herkomst-gemeente	2019	2020-I	2018	2019	2020-I	2018	2019	2020-I	2018	2019	2020-I	2018	2019	2020-I	2018	2019	2020-I
Beverwijk	35%	30%	0%	0%	0%	0%	1%	2%	0%	0%	0%	3%	2%	2%	0%	1%	0%
Bloemendaal	0%	0%	34%	23%	18%	2%	1%	4%	5%	2%	0%	1%	1%	3%	3%	4%	0%
Haarlem	29%	30%	37%	44%	55%	78%	77%	75%	49%	57%	61%	8%	25%	23%	28%	20%	33%
Heemskerk	8%	4%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3%	1%	2%	0%	0%	0%	0%
Heemstede	1%	2%	7%	4%	9%	3%	2%	2%	29%	25%	18%	0%	1%	0%	1%	2%	0%
Velsen	10%	20%	1%	9%	6%	2%	5%	4%	0%	7%	0%	75%	56%	59%	0%	1%	3%
Zandvoort	2%	0%	1%	5%	6%	1%	2%	2%	1%	2%	3%	1%	1%	2%	57%	58%	49%
Buiten samenwerkingsverband	16%	15%	19%	16%	6%	14%	12%	10%	16%	8%	16%	11%	12%	12%	12%	15%	15%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Totaal aantallen	191	54	64	57	33	697	644	323	78	61	38	588	525	192	112	131	39

4 De reacties naar gemeente zijn voor 2018 niet voorhanden.

5 Het aantal verhuisbewegingen van Pré Wonen in Heemskerk is zo beperkt (2018: 8, 2019: 9 en 2020: 3) dat hierop geen analyse kan worden gedaan die de werkelijke verhuisstromen weergeeft.

De gemeente Beverwijk heeft de verhuisbewegingen in/naar Beverwijk in 2018 niet in beeld gebracht.

2.3 Overgangsregeling heeft effect op benodigde inschrijftijd eigen inwoners IJmond

In de gemeenten Velsen en Beverwijk⁶ geldt sinds de samenvoeging van IJmond en Zuid-Kennemerland een overgangsregeling. Dit om recht te doen aan de positie van de woningzoekenden die voor het invoeren van het nieuwe systeem stonden ingeschreven bij Wonen in Velsen of IJmondwoning. Zij krijgen drie jaar extra inschrijftijd opgeteld bij de werkelijke inschrijftijd als zij reageren op een woning in Velsen of Beverwijk. Als iemand uit Zuid-Kennemerland reageert op een woning in Velsen of Beverwijk, krijgt hij geen extra inschrijfduur.

Gemiddeld aantal jaren (werkelijke) inschrijftijd geslaagde woningzoekenden in de eigen gemeente 2018-2019

Gemiddelde inschrijfduur	2018			2019		
	zonder kind	met kind	gemiddelde inschrijfduur	zonder kind	met kind	gemiddelde zuivere inschrijfduur
Beverwijk (Pré Wonen)			Optiemodel ⁷	6,5	5,8	6,3
Bloemendaal	6,6	6,4	6,6	6,5	6,5	6,5
Haarlem	7,6	8,2	7,8	8,2	8,1	8,2
Heemstede	8,7	6,7	8	8,4	7	8
Velsen	4,7	4,3	4,6	5,4	6	5,6
Zandvoort	6,3	7,9	6,8	6,8	7,6	7,1

In Velsen en Beverwijk nam de benodigde inschrijftijd voor eigen inwoners sinds het samenvoegen van de regio's toe. De opgelopen benodigde inschrijftijd in zowel Velsen als Beverwijk wordt deels verklaard door de toenemende druk op de woningmarkt; deels doordat eigen inwoners vaak de meest geliefde woningen op de woningmarkt kiezen en daar in de basis al een langere inschrijftijd voor nodig is. Maar het verschil tussen 2018 en 2019 is groter dan in de rest van de regio. De inwoners van Velsen of Beverwijk hebben door de overgangsregeling binnen de regio wel de kortste inschrijftijd nodig om binnen hun eigen gemeente te verhuizen.

Gemeenten zonder overgangsregeling

In de gemeenten in Zuid-Kennemerland geldt geen overgangsregeling. De gemiddelde inschrijftijd is daar dus gelijk aan de werkelijke inschrijftijd.

- In de gemeenten Bloemendaal en Heemstede is de gemiddelde inschrijftijd in 2019 (vrijwel) gelijk gebleven.
- Voor de inwoners van Haarlem liep de gemiddelde inschrijftijd in 2019 iets op. In de regio hebben zij de langste gemiddelde inschrijftijd nodig om in hun eigen gemeente te slagen.
- Voor de inwoners van Zandvoort liep de gemiddelde inschrijftijd iets op.

⁶ Ook voor Heemskerk geldt deze regeling, gezien het aantal verhuringen is Heemskerk niet meegenomen in de evaluatie.

⁷ Voor Beverwijk (Pré Wonen/optiemodel) is over 2018 alleen de gemiddelde inschrijftijd bekend; in de huisvestingsmonitor werden de cijfers per huishoudgrootte of leeftijd niet gepresenteerd.

3. Regels woonruimteverdeling regionaal eenduidiger

3.1 Regionale barrières geslecht

Verschillende onderzoeken⁸ wijzen uit dat in Zuid-Kennemerland en IJmond sprake is van een toenemende druk op de sociale huurwoningvoorraad. Om die reden stemden de gemeenten in de regio in 2015 de huisvestingsverordening regionaal af. Daarmee zijn de meeste barrières in de regelgeving weggenomen en kunnen de corporaties een uniform systeem voor woonruimteverdeling hanteren. De regels uit de huisvestingsverordening zijn opgenomen in het geautomatiseerde systeem dat de woningen verdeelt.

De gemeenten en corporaties willen de keuzevrijheid voor woningzoekenden zo groot mogelijk houden, binnen de kaders van de Huisvestingswet, de verordening en de eisen van het Rijk. Kort samengevat:

- Er is sinds 2018 één inschrijfsysteem. Daarin bouwen woningzoekenden inschrijfduur op om in de gehele regio te kunnen reageren.
- De volgordebepaling is in de gehele regio vrijwel⁹ hetzelfde:
 1. Urgenten op basis van afgifte urgentie;
 2. Lokaal maatwerkvoorrangsregeling op basis van inschrijfduur;
 3. Inschrijfduur.
- Naast de regels van het Rijk voor het minimum- of maximuminkomen, kunnen corporaties vanuit hun beleid passendheidscriteria toepassen. Voorbeelden van deze criteria zijn:
 - a. Normen woninggrootte in relatie tot de huishoudgrootte;
 - b. Leeftijdseisen - tot en met 22 of 27 jaar of ouder dan 55 of 65 jaar;
 - c. Indicatie voor complexen met een zorgpakket of door WMO aangepaste woningen.
- De gemeenten noemen dezelfde specifieke doelgroepen in de huisvestingsverordening, zoals statushouders.
- Corporaties mogen in elke gemeente maximaal 25 procent van hun toewijzingen voor maatwerkoplossingen gebruiken.

Foto: Velison Wonen



Foto: Woningbedrijf Velsen

⁸ Onderzoeksrapportages uit 2015 ter onderbouwing schaarste: Wonen in de Regio Amsterdam 2015 van de Gemeente Amsterdam Bureau O+S, Actualisatie Woningbehoefte regio Zuid-Kennemerland/IJmond van RIGO Research en Advies 2015 en het jaarverslag Woonservice 2015.

⁹ In de gemeente Haarlem eindigen woningzoekenden die voldoen aan de lokaal maatwerkvoorrangsregeling: 'ouder worden, prettig wonen' boven urgenten.

3.2 Beperkte lokale barrières

In de huidige huisvestingsverordening vormen vijf beleidsregels een barrière voor woningzoekenden van buiten Zuid-Kennemerland, omdat ze niet in aanmerking komen voor deze voorrang:

1. Urgentieregeling

Voor urgenten zijn de barrières niet opgeheven. De redenen waarom mensen voor urgentie in aanmerking komen zijn wel gelijkgesteld:

- Een urgentieverklaring afgegeven in Zuid-Kennemerland, geldt voor de vier gemeenten: Bloemendaal, Haarlem, Heemstede en Zandvoort;
- Een urgentieverklaring afgegeven in Velsen, geldt alleen in Velsen;
- Een urgentieverklaring afgegeven in Beverwijk/Heemskerk, geldt alleen in Beverwijk/Heemskerk.

Het proces om in aanmerking te komen voor urgentie en deze te krijgen verschilt. In Zuid-Kennemerland toetst een regionale urgentiecommissie de aanvragen. In Velsen en Beverwijk/Heemskerk is de urgentiecommissie onderdeel van het gemeentelijk apparaat. Urgenten kunnen in Zuid-Kennemerland en Velsen zelf met voorrang reageren op passende woningen binnen het aanbodmodel. In Beverwijk/Heemskerk krijgt een urgent via directe bemiddeling door een corporatie een woning toegewezen.

2. Lokale maatwerkvoorrangsregeling

Een gemeente mag vanuit de Huisvestingswet maximaal 25 procent van de vrijkomende voorraad met voorrang toewijzen aan eigen inwoners. In de regio wordt deze regeling toegepast in de volgende gemeenten:

- Bloemendaal: voor inwoners;
- Haarlem: voor senioren die meer passend gaan wonen;
- Zandvoort: voor gezinnen.

3. Inschrijftijdverlenging

In Zuid-Kennemerland is het mogelijk om inschrijftijdverlenging aan te vragen. Woningzoekenden met minderjarige kinderen kunnen inschrijftijdverlenging aanvragen, wanneer zij na een relatiebreuk gedwongen zijn bij iemand in te wonen. Dit kan alleen als deze situatie onhoudbaar wordt en te lang voortduurt. Door de inschrijfduur te verlengen tot de gemiddelde inschrijfduur voor een sobere woning, kunnen ze zelf andere huisvesting zoeken. De regio IJmond kent geen inschrijftijdverlenging.

4. Maatwerk corporaties voor passend wonen

In de verordening is vastgelegd dat huurders door een corporatie direct mogen worden bemiddeld naar een meer passende woning. Deze maatwerkbemiddelingen passen corporaties alleen toe voor eigen huurders. Elke corporatie vult dit beleid zelf in. Op de meeste websites van de corporaties is hier informatie over te vinden. Het gaat om een klein aantal verhuringen per jaar: in 2019 om 3 procent van het totaal aantal verhuringen.

5. Directe bemiddeling bij uitstroom instelling

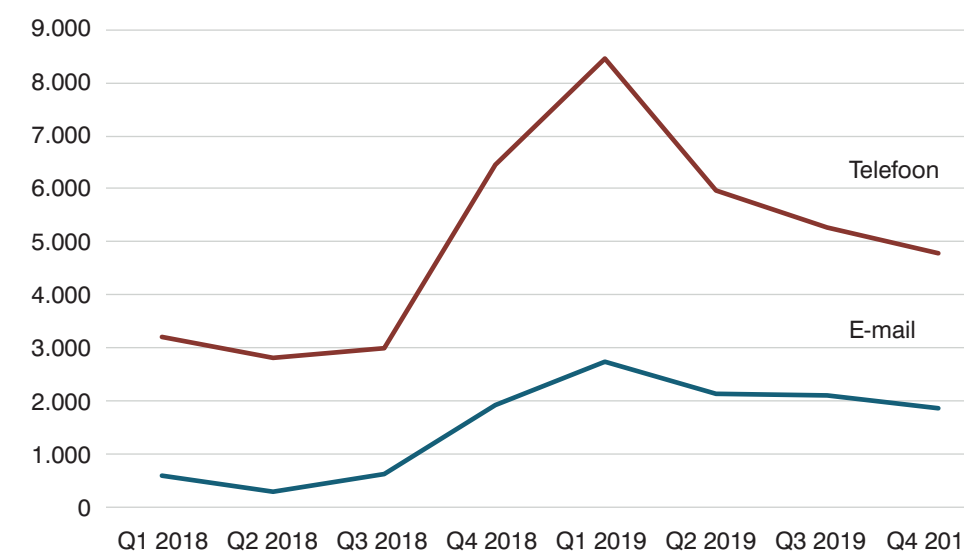
Iemand stroomt nu volgens de regels uit naar het deel van de regio waar hij voorheen woonde.

4. Het nieuwe regionale systeem is efficiënter

4.1 Efficiency voor woningzoekenden verbeterd

Woningzoekenden die binnen of naar de regio IJmond/Zuid-Kennemerland willen verhuizen, kunnen zich vanaf november 2018 via MijnWoonservice.nl inschrijven. Alle sociale corporatiewoningen worden sinds die tijd in dit regionale systeem voor woonruimteverdeling aangeboden. Woningzoekenden betalen nu maar één keer inschrijfgeld. Voor elke gemeente in de regio bouwen zij dezelfde inschrijfduur op om een woning te vinden. Hiermee is een belangrijke barrière om binnen de regio te verhuizen weggenomen. Voor woningzoekenden is dit veel efficiënter. Zij hoeven zich niet meer te verdiepen in drie modellen voor woonruimteverdeling. Ook hoeven zij zich niet meer bij drie systemen in te schrijven, hun reacties of opties te plaatsen en attent te blijven op hun inschrijving of eventuele aanbiedingen. Via één systeem binnen de gehele regio maken zij nu kans op een passende sociale huurwoning. Het nieuwe systeem beantwoordt zoveel mogelijk vragen digitaal. Toch waren er direct na de livegang van de nieuwe website meer vragen van woningzoekenden dan op basis van het aantal woningzoekenden verwacht werd.

Aantal beantwoorde gesprekken en e-mail (periode 2018-2019)



Woningzoekenden hadden vragen wanneer zij voor het eerst inlogden in het nieuwe systeem of wanneer zij hun inschrijving hierin opnieuw activeerden. Bovendien hadden zij hulp nodig bij het vinden en interpreteren van informatie over hun inschrijftijd en eventuele voorrangpositie. Woningzoekenden die voorheen een optie hadden moesten nu zelf reageren op geadverteerde woningen en vroegen hier soms hulp bij.

Foto: Woonzorg Nederland



Foto: Ymere Haarlem

Top 4 gespreksonderwerpen	2017	2018	2019
Inschrijvingen	26%	30%	22%
Inloggegevens/registratienummer	7%	6%	16%
Reacties + resultaten/selectie	14%	13%	15%
Vorrang/Urgentie	16%	15%	6%

Ondanks dat het nieuwe systeem meer vragen oproep dan verwacht, bleef het aantal ingediende klachten over het systeem beperkt. Woningzoekenden dienden in 2019 en 2020 drie klachten in bij het klantcontactcentrum over hun inschrijftijd. Dit is voor alle klagers naar tevredenheid opgelost.

Bij de regionale geschillencommissie zijn in 2019 zeven klachten ingediend over MijnWoonservice over het niet tijdig verlengen van de inschrijving en over de minimumleeftijdseis bij een seniorenwoning. Deze klachten zijn alle zeven ongegrond verklaard.

Woningzoekenden klagen wel over het feit dat ze steeds langer moeten wachten op een woning en dat veel woningen via directe bemiddeling verdeeld worden. De oorzaak hiervan ligt vooral in de toenemende druk op de woningmarkt in de regio.

4.2 Efficiency voor corporaties en gemeenten

De efficiency is zondermeer verhoogd voor de corporaties Pré Wonen en Brederode Wonen. Hun gehele verhuurproces kan binnen één systeem voor woonruimteverdeling plaatsvinden. Dit is eenvoudiger en overzichtelijker voor medewerkers. Daarnaast komen de verantwoordingsdata uit één systeem. Verder krijgen de corporaties minder vragen, omdat deze nu terechtkomen bij het uitbestede klantcontactcentrum.

Voor de gemeente Beverwijk zijn de werkprocessen door de samenvoeging minder efficiënt geworden. Omdat Woonopmaat nog het optiemodel hanteert, zijn er in Beverwijk nu twee systemen voor woonruimteverdeling. Dit heeft gevolgen voor de werkprocessen, de informatievoorziening, de dataverzameling en vergelijking en het aantal overleggen.

Conclusies en aanbevelingen

Inwoners binnen de regio vinden sneller passende huisvesting

Dit doel lijkt behaald als gekeken wordt naar de verhuisbewegingen in 2019 en de eerste helft van 2020. Woningzoekenden reageren over de grenzen van de gemeenten en de voormalige regio's heen. Zij slagen ook in buurgemeenten en de voormalige buurregio voor een woning. Vrijwel tussen alle gemeenten vinden verhuizingen plaats. Woningzoekenden hebben in 2019 wel (iets) meer inschrijftijd nodig om een woning te vinden in hun eigen gemeente. Dit wordt deels verklaard door de toenemende druk op de woningmarkt. In Velsen en Beverwijk is dit verschil groter dan in de rest van de regio.

Aanbeveling 1:

Blijf de verhuisstromen en de inschrijftijden van woningzoekenden (ook binnen hun eigen gemeente) monitoren en daarover regionaal rapporteren in de (half)jaarlijkse monitor van Woonservice, waarbij deze rapportage geldt als nulmeting.

De huidige verhuurresultaten laten een beeld zien van de afgelopen anderhalf jaar na de samenvoeging. Dit geeft nog onvoldoende inzicht of de trend van oplopende inschrijftijden zich voortzet. De oplopende inschrijftijd wordt ook verklaard door toenemende druk op de woningmarkt in deze regio en de rest van Nederland.

In 2022 zal nogmaals bestuurlijk aandacht worden besteed aan de ontwikkelingen van de verhuisbewegingen en de inschrijftijd van woningzoekenden. Wanneer nodig kan het beleid op dat moment worden bijgesteld.

Meer keuze voor woningzoekenden door minder barrières

De meeste barrières in regelgeving zijn door de gelijklopende huisvestingsverordeningen weggenomen. De regio IJmond/Zuid-Kennemerland kent in vergelijking met andere regio's weinig regels die de keuzevrijheid van woningzoekenden beperken.

Er zijn nog wel enkele lokale voorrangsregels die de positie van inwoners van buiten de betreffende gemeente verzwakken, omdat ze niet in aanmerking komen voor deze voorrang.

Aanbeveling 2:

Houd de gelijklopende huisvestingsverordeningen binnen de regio in stand. Neem de nog bestaande lokale barrières bij de besprekingen over een nieuwe huisvestingsverordening mee en probeer deze waar mogelijk in de toekomst te beslechten. Wees over maatwerkverhuringen van corporaties transparanter.

Meer efficiency voor corporaties en woningzoekenden

Voor woningzoekenden is het veel efficiënter en goedkoper dat zij tegenwoordig in de regio maar één inschrijving nodig hebben om naar een sociale huurwoning te zoeken. Bij het nieuwe MijnWoonservice waren er direct na de livegang van de nieuwe website meer vragen dan verwacht. Het aantal klachten bleef beperkt.

Aanbeveling 3:

Vraag woningzoekenden regelmatig naar hun ervaringen met MijnWoonservice.nl en laat hen meedenken over verbeteringen. Dit kan bijvoorbeeld door het opzetten van een klantenpanel.

Voor de corporaties Pré Wonen en Brederode Wonen is de efficiency zondermeer verhoogd. Voor de gemeente Beverwijk zijn de werkprocessen door de samenvoeging minder efficiënt geworden. Dit komt doordat er in deze gemeenten twee systemen voor woonruimteverdeling zijn.

Aanbeveling 4:

Breid de automatiseringsoplossing voor de corporaties verder uit. Bijvoorbeeld met koppelingen met de systemen van de corporaties. Zo kan het werkproces versneld worden en kunnen de data worden verbeterd. Voor de gemeente Beverwijk en de woningzoekenden die hier willen wonen, zou het efficiënter zijn als er in Beverwijk maar één systeem voor woonruimteverdeling was.