



WONINGTOEWIJZINGEN LOSSER

Eindrapport, 26 november 2015

Drs. Fokke de Jong

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 inleiding	1
1.1 Vraagstelling	1
1.2 Aanpak van het onderzoek	2
Hoofdstuk 2 Resultaten	4
2.1 Werking van het lotingssysteem	4
2.2 Toegewezen woningen	4
2.3 Wachttijden en slaagkansen	5
2.4 Zoekgedrag	6
2.5 Conclusies	7

Hoofdstuk 1

INLEIDING

1.1 Vraagstelling

De gemeente Losser werkt aan een nieuwe woonvisie. In dit kader heeft de gemeente aan Atrivé gevraagd om met aanvullend onderzoek inzicht te geven de woningtoewijzing. In deze notitie wordt gerapporteerd over de uitkomsten, en is een relatie gelegd met een ander deelonderzoek: de positie van jongeren op de woningmarkt in Losser.

Deze uitkomsten zijn meegenomen in een integrale analyse van de woningmarkt in Losser, die dient als onderlegger voor de nieuwe woonvisie. Zie hiervoor het hoofdrapport ‘actueel inzicht woningmarkt Losser’.

De woningtoewijzing van sociale huurwoningen in de gemeente Losser vindt plaats door middel van een lotingsysteem. De vraag is in hoeverre het lotingssysteem goed uitpakt voor alle inwoners van Losser. De gemeente Losser heeft aan Atrivé verzocht om de wijze van woningtoewijzing te analyseren. Atrivé heeft hiervoor gebruik gemaakt van microdata aangaande de woningtoewijzing die door woningcorporatie Domijn beschikbaar zijn gesteld.

De hoofdvraag die aan Atrivé wordt gesteld is:

Krijgen de Losserse woningzoekenden in zijn algemeenheid voldoende tijdig een adequate sociale huurwoning?

Hierin zijn de volgende deelvragen te onderscheiden:

- Hoe werkt het lotingssysteem?
- Hoe is het zoekgedrag van de woningzoekenden
 - Is er verschil tussen woningzoekenden uit Losser en woningzoekenden uit andere gemeenten?
 - Welke verschillen zijn er tussen verschillende doelgroepen (bijvoorbeeld ouderen, jongeren)
- Hoe lang duurt het totdat Losserse woningzoekenden een woning toegewezen krijgen?
 - Is er verschil tussen woningzoekenden uit Losser en woningzoekenden uit andere gemeenten?

- Welke verschillen zijn er tussen verschillende doelgroepen (bijvoorbeeld ouderen, jongeren)
- Wat is de slaagkans?
 - Is er verschil tussen woningzoekenden uit Losser en woningzoekenden uit andere gemeenten?
 - Welke verschillen zijn er tussen verschillende doelgroepen (bijvoorbeeld ouderen, jongeren)
- Wat is hierin de actuele stand van zaken, en welke ontwikkelingen zijn er in de tijd?

Afhankelijk van de geconstateerde feitelijke situatie zijn er andere vragen relevant:

- Indien het lang duurt voordat woningzoekenden het algemeen of bepaalde doelgroepen een woning toegewezen krijgen, is dit een signaal voor schaarste. Bij schaarste heeft de gemeente de mogelijkheid om een woonruimteverordening in het leven te roepen.
- Indien blijkt dat het lotingssysteem tekortkomingen vertoont, is aan de orde of een ander systeem van toewijzing beter zou kunnen werken.

1.2 Aanpak van het onderzoek

Dit onderzoek geeft inzicht in de feitelijke situatie aangaande de woningtoewijzing in Losser. Hiermee wordt de gemeente Losser bedoeld. Het inzicht is verkregen met behulp van de volgende, door woningcorporatie Domijn beschikbaar gestelde databestanden:

- Reacties van woningzoekenden 2015, januari t/m september
- Woningtoewijzingen 2015, januari t/m september
- Weigeringen 2015, januari t/m september
- Woningtoewijzingen 2012 t/m 2014

Hierbij zijn de volgende definities gehanteerd:

- Woningzoekenden: huishoudens die zijn ingeschreven in het woningtoewijzingssysteem (aanbodmodel) van Domijn en die in (onder andere) Losser een woning zoeken. Als voorwaarde voor behoud van de inschrijving geldt minimaal één reactie op een woning per jaar. Dat betekent dat de ingeschrevenen kunnen worden beschouwd als actief woningzoekenden. Tenzij anders vermeld betreft het woningzoekenden die via het aanbodmodel opteren voor reguliere toewijzing. Bij het overzicht van het aantal toewijzingen is daarnaast aangegeven in welke mate ook woningen zijn toegewezen aan huishoudens afkomstig uit sloopwoningen en aan statushouders.
- Doelgroepen: onderscheid is gemaakt naar woonplaats van de ingeschrevenen en naar leeftijdsklasse. Hiermee is onderscheid te maken naar woningzoekenden uit Losser en woningzoekenden uit andere gemeenten. Ook is onderscheid te maken tussen jongeren (tot 25 jaar), jongere doorstromers (25 tot 55 jaar) en oudere doorstromers (55 jaar en ouder).

- Wachttijd: De wachttijd is berekend voor de woningzoekenden die een woning toegewezen kregen in 2015 (januari t/m september). Deze betreft de tijdperiode tussen het ingaan van het huurcontract en het moment van inschrijving.

Hoofdstuk 2 RESULTATEN

2.1 Werking van het lotingssysteem

Ingeschrevenen bij Domijn kunnen zich melden voor een woning, waarna vervolgens door middel van loting drie kandidaten worden geselecteerd, met daarin een rangorde. Aan de kandidaat die door middel van loting eerste is geworden wordt de woning aangeboden. Als deze weigert volgt de tweede kandidaat ect. Voor woningzoekenden die vaak reageren en in een bepaalde periode nooit als eerste kandidaat voor een woning worden ingeloot is er bovendien een ‘pechvogel-regeling’, zodat ze alsnog als eerste een woning aangeboden krijgen.

Pechvogelregeling

Deze regeling betreft “Super actieve woningzoekenden” die in een periode van 1 à 1½ jaar niet in staat zijn geweest woonruimte te vinden binnen het toewijzingssysteem van Domijn (Domijnsleutel). Criteria zijn:

- Aantoonbaar, serieus en actief reactiegedrag (lees: meedoen aan trekkingen): binnen 1 jaar minimaal 40 keer reactie op een woning.
- Geen passende aanbieding geweigerd

Domijn analyseert en benadert deze groep ‘pechvogels’ proactief.

2.2 Toegewezen woningen

In 2015 zijn er (t/m september) in Lossen 159 woningen door Domijn toegewezen. Dit betrof 127 ‘reguliere’ toewijzingen op basis van het aanbodmodel (loting). Daarnaast zijn 19 woningen met toegewezen aan huishoudens afkomstig uit een sloopwoning en zijn er 13 woningen aan Statushouders toegewezen (zie tabel 1).

Verreweg de meeste woningen (103) zijn regulier aan woningzoekenden uit Losser toegewezen.

Tabel 1: toegewezen woningen 2015 (t/m september)

Categorie Woonplaats	Regulier	Sloop	Statushouder	Eindtotaal
Enschede	18	6		24
Losser	103	11		114
Overige	6	2		8
Statushouder			13	13
Eindtotaal	127	19	13	159

Hoe ontwikkelt het aantal toewijzingen in Losser zich door de jaren heen? Een vergelijking in de tijd is indicatief: de toewijzingen in de periode 2012-2014 komen uit een ander bestand dan die van 2015 en zijn anders ingedeeld. Wanneer we de toewijzingen in 2015 (t/m september) vergelijken met de toegewezen huurwoningen (excl. tijdelijke contracten en statushouders in voorgaande jaren is het beeld als volgt:

- 2012: 87 woningen
- 2013: 86 woningen
- 2014: 98 woningen
- 2015: 127 woningen (eerste 9 maanden)

Het aanbod van huurwoningen is dus in 2015 aanzienlijk hoger dan in de voorgaande jaren. Domijn geeft als mogelijke verklaringen:

- Er is in 2015 nieuwbouw opgeleverd aan de Julianastraat (14 woningen)
- Met ingang van 2015 is Domijn gestopt met het verkoopprogramma in Losser

2.3 Wachttijden en slaagkansen

Momenteel zijn bij Domijn ongeveer 1060 huishoudens ingeschreven die (onder meer) in Losser een woning zoeken, waarvan 260 huishoudens uit Losser (tabel 2). Het merendeel van de bijna 800 overige ingeschrevenen is uit Enschede afkomstig. Vanuit Losser hebben zich relatief weinig jongeren ingeschreven en relatief veel ouderen.

Tabel 2: woningzoekenden die (onder andere) in Losser een woning zoeken

Leeftijdsklasse	Gemeente Losser	Overige	Eindtotaal
jonger dan 25 jaar	41	209	250
25-34 jaar	68	282	350
35-44 jaar	48	161	209
45-54 jaar	40	93	133
55-64 jaar	26	40	66
65-74 jaar	18	6	24
75 jaar en ouder	20	4	24
Eindtotaal	261	795	1057

De gemiddelde wachttijd van de woningzoekenden op het moment dat ze een woning hebben gevonden bedraagt 3,4 jaar. Er is nauwelijks verschil naar gemeente van herkomst (gezien de beperkte aantallen toewijzingen aan huishoudens van buiten Losser en Enschede, zijn alleen de om gemiddelden voor deze woongemeenten uitgerekend, zie tabel 3).

De wachttijd voor jongeren (< 25 jaar) is het kortst (2,2 jaar). Voor ouderen (65+) is de wachttijd relatief lang: bijna 6 jaar voor de categorie 65-75 jaar, en bijna 10 jaar voor de categorie 75 jaar en ouder.

Tabel 3: wachttijden (in jaren)

Leeftijdsklasse	Enschede	Losser
jonger dan 25 jaar	2,7	2,1
25-34 jaar	3,7	2,5
35-44 jaar	4,3	2,6
45-54 jaar	2,8	4,6
55-64 jaar	2,6	1,9
65-74 jaar		5,7
75 jaar en ouder		9,7
Eindtotaal	3,5	3,4

Voor de woningzoekenden uit Losser die in Losser zoeken zijn de slaagkansen weergegeven¹. Voor hen (260 woningzoekenden) is de kans om binnen een jaar een woning te vinden meer dan 50% (tabel 4). Ook de slaagkansen laten zien dat er voor jongeren goede mogelijkheden zijn om in Losser een sociale huurwoning te vinden.

Tabel 4: Slaagkansen (kans om binnen een jaar een woning te vinden)

	Woningzoekenden Losser
jonger dan 25 jaar	59%
25 tot 55 jaar	49%
55 jaar en ouder	58%
totaal	53%

2.4 Zoekgedrag

Gemiddeld reageerden woningzoekenden in 2015 (t/m september) ruim 5 keer op een aangeboden woning (zie tabel 5), met hierin nauwelijks verschil tussen woningzoekenden uit Losser en overige woningzoekenden. De 75+ huishoudens zoeken minder actief (3 reacties gemiddeld). Ook de jongeren (tot 25 jaar) zijn relatief wat minder actief in hun zoekgedrag (4 reacties gemiddeld).

¹ Een vergelijking met woningzoekenden uit andere gemeenten (met name Enschede) gaat mank omdat zij zowel in Losser als elders zoeken.

Tabel 5: aantal reacties op woningen 2015 (periode jan t/m sept)

Leeftijdsklasse	Gemeente Losser	Overige	Eindtotaal
jonger dan 25 jaar	4,2	4,2	4,2
25-34 jaar	6,5	5,4	5,6
35-44 jaar	5,8	6,2	6,1
45-54 jaar	5,0	6,1	5,8
55-64 jaar	4,7	4,2	4,4
65-74 jaar	2,7	6,3	3,6
75 jaar en ouder	3,1	3,0	3,0
Eindtotaal	5,1	5,3	5,2

Ten opzichte van het aantal keren dat een woning aan een huishouden werd aangeboden was de gemiddelde acceptatiegraad 44% (zie tabel 6). De woningzoekenden uit Losser reageren in bijna de helft van de gevallen op de aangeboden woning. Voor de woningzoekenden uit Enschede is dit voor één-derde het geval. Bij jongeren (tot 25 jaar) is de acceptatiegraad het hoogst (twee-derde). Ook voor ouderen boven de 65 jaar is de acceptatiegraad relatief hoog (ongeveer 60%). De meest genoemde weigeringsredenen waren dat er een voorkeur was voor een ander woningtype of een andere woonomgeving, dan wel dat men de staat van het onderhoud te slecht vond.

Tabel 6: Acceptatiegraad (naar gemeente van herkomst)

Categorie Woonplaats	toewijzingen (regulier)	weigeringen (aanbodmodel)	% acceptatie
Enschede	18	35	34%
Losser	103	116	47%
Overige	6	9	40%
Eindtotaal	127	160	44%

2.5 Conclusies

Algemeen: hoe ruim is het aanbod?

- Het aantal (reguliere) woningtoewijzingen in 2015 is fors gestegen ten opzichte van de voorgaande jaren. Het opschorten van het verkoopprogramma van Domijn en het gereedkomen van nieuwbouw draagt bij aan de verruiming van het aanbod in 2015.
- De meeste woningen worden aan ingeschrevenen uit de gemeente Losser toegewezen.
- De wachttijd (gemeten in inschrijfduur op het moment dat het huurcontract ingaat) zijn gemiddeld ongeveer 3,5 jaar. De vraag of dit hoog of laag is, is niet precies te beantwoorden. Er zijn geen provinciale- of landelijke referentiecijfers beschikbaar. Ook in lokaal woningmarktonderzoek wordt dit vaak niet gemeten. Meest recente uitkomst uit onderzoek Atrivé: gemiddelde wachttijd eengezinswoning in de regio West-Noord-Brabant 6 jaar (2014).
- Wanneer we het aantal aangeboden woningen (omgerekend naar een prognose voor heel 2015) vergelijken met het aantal woningzoekenden uit Losser is de kans om binnen een jaar een woning te vinden meer dan 50%. Ook dit gegeven wijst op een zekere ontspanning

in het segment sociale huurwoningen. Ter vergelijking: in de Stadsregio Arnhem-Nijmegen is de gemiddelde slaagkans 9% (2014).

- De wachttijden en de slaagkansen zijn geen strakke meetlat waarmee bepaald kan worden of er sprake is van schaarste. Er zijn geen algemeen geaccepteerde criteria waarmee dit bepaald kan worden en waarmee een streep op de meetlat gezet kan worden. Bij het bepalen van schaarste is het de vraag of er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor woningzoekenden. Op grond van de resultaten van de woningtoewijzing in Losser kan, op basis van een summiere vergelijking met twee regio's buiten de randstad, niet worden geconcludeerd dat de gemeente Losser op dit punt slecht scoort. Om gedegen uitspraken te kunnen doen over het wel/niet voorkomen van schaarste in Losser is nader inzicht nodig in de ontwikkeling van de doelgroep voor sociale huisvesting, ten opzichte van de voorraad aan sociale huurwoningen.

Doelgroepen: jongeren, senioren

- Uit het woningbehoefte onderzoek onder jongeren van Atrivé blijkt dat veel jongeren vinden dat de wachttijden voor een sociale huurwoning te lang zijn en er te weinig betaalbare sociale huurwoningen zijn.
- De feitelijke uitkomsten van de woningtoewijzing laten echter zien dat jongeren uit Losser relatief snel een woning vinden. Dat kan te maken hebben met hun zoekgedrag. Ze reageren wat minder vaak dan gemiddeld een woning maar accepteren wel relatief vaak de aangeboden woning.
- Uit het jongerenonderzoek van Atrivé blijkt bovendien dat ongeveer 680 jongeren t/m 25 jaar aangeven een huurwoning zoeken en (mede) interesse hebben in een corporatiewoning (jongerenonderzoek p11). Van de woningzoekende jongeren in Losser wil ongeveer 80% (misschien) in Losser blijven wonen. Het aantal jongeren dat bij Domijn is ingeschreven voor een woning in Losser is veel lager (41 jongeren tot 25 jaar) dan op grond van het jongerenonderzoek te verwachten valt (orde van grootte van 500 jongeren t/m 25 jaar). De daadwerkelijke woonbehoefte van jongeren zou wel wat lager kunnen liggen dan de uitkomst van het jongerenonderzoek, omdat mogelijk in de respons jongeren die een groot huisvestingsprobleem ervaren zijn oververtegenwoordigd.
- Met name 75+ huishoudens hebben moeite om een (passende) woning te vinden. Zij reageren relatief weinig op het aanbod. Dat is een signaal dat er relatief weinig sociale huurwoningen in Losser beschikbaar zijn die aan de specifieke wensen van senioren voldoen.