

Pilot bezettingsnorm

Versie november 2023

Aanleiding

Er is sprake van krapte op de woningmarkt. Mensen moeten geruime tijd wachten op een sociale huurwoning. De komende jaren moeten we fors woningen gaan bijbouwen om aan de vraag te kunnen voldoen. Daarvoor hebben we afspraken met de overheid gemaakt via de regionale Woondeal. Tegelijkertijd moeten en willen we de schaarse woningen zo eerlijk en rechtvaardig mogelijk verdelen. We zien in de gemeenten op de Noord-Veluwe dat ruime woningen worden toegewezen aan kleine een- en tweepersoonshuishoudens. Dat geldt ook voor de woningen die vrij zijn gekomen door de pilot doorstroming. Dit is moeilijk uitlegbaar in deze krappe markt. We zien ook dat grotere gezinnen maar moeilijk kunnen doorstromen naar een grotere woning. Dat kan zorgen voor sociale en leefbaarheidsproblematiek.

Passend wonen en doorstroming

De doelstelling van de corporaties is zorgen voor optimaal passend wonen om daarmee doorstroming op gang te brengen. Wanneer mensen willen doorstromen naar een passende woning qua huishoudensgrootte, willen we die mogelijkheid kunnen bieden. Zo kunnen we de sociale voorraad in de regio beter benutten. In bijlage 1 is een analyse opgenomen uit de database van het woonruimteverdeelsysteem. Hierin is te zien dat veel woningtoewijzingen nog niet passend zijn qua huishoudensgrootte. Er worden met name nog relatief veel grote woningen toegewezen aan een- en tweepersoonshuishoudens.

Pilot bezettingsnorm

De vigerende huisvestingsverordening biedt burgemeesters en wethouders ruimte om experimenten op het gebied van woonruimteverdeling toe te passen (artikel 16). In de lokale prestatieafspraken 2023 hebben partijen afgesproken om op basis van het experimentenartikel te zoeken naar een mogelijkheid om te experimenteren met een bezettingsnorm. In de gemeente Nunspeet is al gewerkt met een bezettingsnorm. Hierover meer in bijlage 2.

De pilot bezettingsnorm streeft de volgende doelen na:

- Zoveel mogelijk mensen in een passende woning
- Het bevorderen van doorstroming
- Zo goed mogelijk benutten van de woningvoorraad
- Onderzoeken of bezettingsnorm een goed middel is om bovenstaande doelen te bereiken

Deze pilot bezettingsnorm is een onderdeel van het grotere thema doorstroming. Hiernaast voeren we ook de pilot doorstroming van 55-plussers uit.

De spelregels voor de pilot bezettingsnorm zijn als volgt:

Spelregels:

- Woningen met 3 slaapkamers kunnen met voorrang worden geadverteerd voor huishoudens van 3 personen of meer (gezinnen met kinderen).
- Woningen met 4 of meer slaapkamers kunnen met voorrang worden geadverteerd voor huishoudens van 4 personen of meer (gezinnen met kinderen).
- Corporaties adverteren in ieder geval de grote eengezinswoningen die vrij zijn gekomen door de pilot doorstroming 55-plussers met voorrang op basis van huishoudgrootte.
- De bezettingsnorm wordt alleen toegepast op woningen die worden geadverteerd op inschrijfduur.

De corporaties hebben ruimte nodig om maatwerk te kunnen verrichten. In iedere gemeente is de woningvoorraad anders. Zie voor een overzicht bijlage 3. Wanneer er relatief veel grote

(eengezins)woningen zijn, bestaat de kans dat de slaagkans voor eenpersoonshuishoudens afneemt als er een generiek vast percentage wordt afgesproken.

Corporaties monitoren de toewijzingen en slaagkansen van de verschillende doelgroepen nauwgezet en brengen in beeld wat de pilot betekent voor de doorstroming. Corporaties bespreken 1 keer per kwartaal de monitoring met de gemeenten in het regionale ambtelijk overleg wonen. In overleg kan worden bijgestuurd.

Looptijd en evaluatie

Tot aan de nieuwe Huisvestingsverordening (planning maart 2025) zullen de woningcorporaties de spelregels toepassen op basis van het experimenteerartikel. De looptijd is afhankelijk van de ingangsdatum. Per kwartaal worden de cijfers gemonitord en in Q3 van 2024 wordt de pilot geëvalueerd, zodat de evaluatie input kan leveren voor de nieuwe Huisvestingsverordening. Voor de evaluatie zullen de jaarcijfers worden vergeleken met die van voorgaande jaren.

Risico's en beheersmaatregelen

- Een- en tweepersoonshuishoudens moeten mogelijk langer wachten op een sociale huurwoning, omdat we met deze pilot hun zoekvijver verkleinen. Door deze pilot vindt doorstroming plaats en daardoor komen de kleinere woningen weer vrij voor deze doelgroep. Via kwartaalrapportages monitoren we en kunnen we in overleg met gemeenten bijsturen. We zullen de slaagkansen per doelgroep blijven monitoren en bijsturen wanneer deze uit de pas dreigen te lopen (de slaagkans naar huishoudgrootte van 2022 staat in bijlage 4)
- De slaagkans van de drie- of meerpersoonshuishoudens kan zo hoog worden dat het niet meer in verhouding staat tot de een- en twee persoonshuishoudens. Zie ook eerste bullet. In dit geval kunnen corporaties in overleg met gemeenten op basis van monitoringsgegevens bijsturen (en dus al dan niet tijdelijk minder (eengezins)woningen met bezettingsnorm te adverteren).
- Inschrijvingen op hurennoordveluwe.nl matchen niet altijd met de daadwerkelijke situatie. In dit geval gaat het om het aantal personen. Er worden bijvoorbeeld meer of minder personen in het zoekprofiel opgenomen dan er daadwerkelijk wonen. Mogelijk past een deel van de huishoudens het zoekprofiel aan om de kans op een eengezinswoning te vergroten. Bij het proces rondom de daadwerkelijke woningtoewijzing vindt altijd nog een check plaats via een uittreksel uit de BRP of een afschrift van "MijnOverheid". Het uittreksel uit de BRP bevat niet standaard de huishoudgrootte, het afschrift van "MijnOverheid" helemaal niet. We kunnen dus nooit 100% zeker zijn van het aantal mensen dat staat ingeschreven op het huidige adres.
- Woningzoekenden zullen vaker als toewijzingscriteria in het woonruimteverdeelsysteem 'voorrang voor' zien in plaats van alleen op basis van inschrijfduur. Dit kan mogelijk als oneerlijk worden ervaren. Dit risico beperken we door hierover goed te communiceren.

Praktische uitvoering: vervolg

De volgende praktische punten zullen moeten worden uitgevoerd om de pilot te kunnen starten:

- Ambtelijk commitment ophalen in het regionale Ambtelijke Overleg Wonen.
- Bestuurlijk commitment ophalen in het regionale Bestuurlijk Overleg Wonen gevolgd door een collegebesluit.
- De gemeenteraad op de hoogte stellen van de pilot naar aanleiding van collegebesluit, in combinatie met het voorstel voor de Huisvestingsverordening (verantwoordelijkheid gemeenten).
- Werkwijze voor de verhuurmedewerkers van deltaWonen, Omnia Wonen, UWOON en Woningstichting Putten formuleren, in samenspraak met Enserve (Q1 2024).
- Communicatie voor woningzoekenden op hurennoordveluwe.nl en de corporatiewebsites opstellen (voorbereiding in Q1 2024, communiceren pas wanneer alle colleges akkoord zijn).
- Monitoring opstellen samen met Enserve om de impact van de pilot op de woningzoekenden, slaagkansen en de regionale woningmarktmonitor te meten (Q4).
- Eindevaluatie in Q3 2024, tussentijdse evaluaties ieder kwartaal met de beleidsadviseurs van de corporaties in afstemming met gemeenten via het Ambtelijk Overleg Wonen.

Bijlage 1 Passend toewijzen op basis van huishoudgrootte

In onderstaande tabel uit de database van het woonruimteverdeelsysteem is te zien dat veel woningtoewijzingen nog niet passend zijn qua huishoudgrootte. Er is een verband te zien tussen aantal kamers en huishoudgrootte, maar dit verband is zeker niet lineair. De eenpersoonshuishoudens krijgen relatief veel woningen met twee of meer slaapkamers. Dat is ook logisch. Zij zijn de grootste groep, terwijl de eengezinswoningen (met meerdere slaapkamers) het meest voorkomende woningtype is. Bijna 35% van de verhuurde woningen vanaf 2020 tot heden heeft 3 of meer slaapkamers (1.148 van 3.323 verhuring). Daarvan werd 34% (391 woningen) verhuurd aan eenpersoonshuishoudens. Dat is niet passend en daarom minder wenselijk.

Aan de andere kant zien we ook dat er meerpersoonshuishoudens een woning toegewezen hebben gekregen met een te klein aantal slaapkamers, wat ook niet passend is. Zie hiervoor tabel 1. Dit kan verklaard worden doordat deze huishoudens wellicht een te laag inkomen hadden of doordat deze huishoudens geen passende woning konden bemachtigen (niet beschikbaar of onvoldoende inschrijfduur). Bij elkaar toch 109 huishoudens die sinds 2020 een te krappe woning huren. Uiteraard speelt vrije keus ook een rol, maar soms zal het noodgedwongen zijn. Dit kan leefbaarheidsproblematiek tot gevolg hebben.

2020 - heden	1 persoon	2 personen	3 personen	4 personen	5 personen	6 personen	7 en meer	Eindtotaal
0 slaapkamers	142	14						156
1 slaapkamer	727	146	5	2				880
2 slaapkamers	697	356	64	18	4			1139
3 slaapkamers	351	233	237	146	44	15	13	1039
4 slaapkamers	37	14	18	16	10	4	4	103
5+ slaapkamers	3		2				1	6
Eindtotaal	1957	763	326	182	58	19	18	3323

Tabel 1: verhuringen naar aantal personen en aantal slaapkamers, van 2020 tot heden (bron: DOMIS)

In totaal gaat het in de periode 2020 tot heden bij elkaar om zo'n 37% van de verhuringen die niet passend (te groot of te klein) zijn qua huishoudgrootte. Door meer sturingsmogelijkheid in te bouwen is het mogelijk om een deel van deze huishoudens wel passend te laten wonen en doorstroming te bevorderen.

Bijlage 2 Pilot Nunspeet

Omnia Wonen heeft in gemeente Nunspeet een succesvolle pilot uitgevoerd om zo goed als alle grote eengezinswoningen toe te wijzen op basis van bezettingsnorm voor huishoudens met drie of meer personen. Dit betekende:

- Woningen met 3 slaapkamers worden met voorrang geadverteerd aan 3+ huishoudens
- Woningen met 4 of meer slaapkamers worden met voorrang geadverteerd aan 4+ huishoudens

Het doel was 70% van alle grote woningen te hebben toegewezen aan een groot huishoudens. Het resultaat van deze pilot is dat 79% van de vrijgekomen eengezinswoningen is toegewezen aan een drie- of meerpersoonshuishouden. Uit de monitoring bleek dat na verloop van tijd gezinnen met een korte inschrijfduur of bijna geen gezinnen meer reageerden. De meeste gezinnen die op dat moment actief aan het zoeken waren hadden gedurende de pilot een passende woning gevonden.

Hoewel dit ogenschijnlijk zorgt voor verdringing van een- en tweepersoonshuishoudens, zorgt dit wel voor doorstroming en daarmee dat kleinere woningen weer vrijkomen voor deze doelgroep.

Bijlage 3 Samenstelling woningvoorraad (mutaties)

De verhouding tussen het aantal grote eengezinswoningen en het aantal kleine woningen (appartementen of kleine eengezinswoningen) verschilt van gemeente tot gemeente. De vier corporaties hebben voornamelijk eengezinswoningen in portefeuille. Onderstaande tabel uit de rapportage woonruimteverdeling 2022 laat dit ook zien (dit zijn dus alleen de mutaties geweest en betreft geen weergave van de portefeuilles van de corporaties, slechts een indicatie).

Verhuringen naar woningtype

	deltaWonen	Omnia Wonen	UWOON	WST Putten	Totaal
Benedenwoning	2	15	110	14	141
Bovenwoning	3	20	18	7	48
Eengezinswoning	56	118	183	60	417
Etagewoning met lift	11	40	152	24	227
Etagewoning zonder lift	2	18	50	1	71
Standplaats		1	1		2
Totaal	74	212	514	106	906

Tabel 2: Verhuringen naar woningtype, 2022 (bron: jaarrapportage woonruimteverdeling, Enserve)

De komende jaren zullen vanwege de demografische ontwikkelingen ook méér kleinere woningen en appartementen bijgebouwd gaan worden, waardoor er meer passende woningen beschikbaar zijn voor kleine huishoudens.

Bijlage 4 Slaagkans naar huishoudgrootte

Slaagkans naar huishoudgrootte

		actieven	verhuringen	slaagkans
Elburg				
	1 persoon	1675	66	3,94 %
	2 personen	710	25	3,52 %
	3 personen	314	13	4,14 %
	4 personen	142	8	5,63 %
	5 personen	36	1	2,78 %
	6 personen	11	0	0,00 %
	7 en meer personen	11	0	0,00 %
Ermelo				
	1 persoon	2671	144	5,39 %
	2 personen	994	33	3,32 %
	3 personen	455	14	3,08 %
	4 personen	212	5	2,36 %
	5 personen	69	3	4,35 %
	6 personen	20	3	15,00 %
	7 en meer personen	4	0	0,00 %
Harderwijk				
	1 persoon	3212	161	5,01 %
	2 personen	1127	62	5,50 %
	3 personen	542	22	4,06 %
	4 personen	249	13	5,22 %
	5 personen	87	7	8,05 %
	6 personen	25	1	4,00 %
	7 en meer personen	8	3	37,50 %
Nunspeet				
	1 persoon	1093	47	4,30 %
	2 personen	355	18	5,07 %
	3 personen	330	19	5,76 %
	4 personen	143	10	6,99 %
	5 personen	47	7	14,89 %
	6 personen	14	0	0,00 %
	7 en meer personen	9	1	11,11 %
Oldebroek				
	1 persoon	1413	59	4,18 %
	2 personen	625	34	5,44 %
	3 personen	296	11	3,72 %
	4 personen	135	6	4,44 %
	5 personen	41	0	0,00 %
	6 personen	14	3	21,43 %
	7 en meer personen	9	1	11,11 %
Putten				
	1 persoon	1781	45	2,53 %
	2 personen	768	38	4,95 %
	3 personen	295	11	3,73 %
	4 personen	136	8	5,88 %
	5 personen	38	3	7,89 %
	6 personen	11	1	9,09 %
	7 en meer personen	6	0	0,00 %

Bijlage 5 Achtergrondinformatie woningzoekenden

In 2022 waren op hurennoordveluwe.nl zo'n 31.000 ingeschreven woningzoekenden. Daarvan waren zo'n 8.500 actief op zoek. Dat wil zeggen dat zij 1 keer of meer hebben gereageerd op een woning. Meer dan een derde heeft meer dan 10 keer gereageerd.

Meer dan de helft van de actief woningzoekenden was een eenpersoonshuishouden (61%). Hierbij merken we op dat uit het ingevulde zoekprofiel van de woningzoekende niet altijd duidelijk is hoeveel mensen er daadwerkelijk mee zullen verhuizen. Door het werken met een bezettingsnorm is de kans groter dat woningzoekenden hun zoekprofiel aanpassen om met voorrang in aanmerking te komen voor een grotere (eengezins) woning.

Aantal ingeschrevenen 2022						
Huishoudgrootte	t/m 22 jaar	23 t/m 29 jaar	30 t/m 54 jaar	55 t/m 74 jaar	75 jaar en ouder	totaal
1 persoon	3518	4074	4458	3433	1408	16891
2 personen	290	903	2045	4470	1699	9407
3 personen	33	223	1738	557	93	2644
4 personen	3	64	1227	167	11	1472
5 personen	3	11	418	35		467
6 personen		3	98	14		115
7 en meer personen			33	8	1	42
totaal	3847	5278	10017	8684	1	31038

Tabel 3: Aantal ingeschreven woningzoekenden regio Noord Veluwe, 2022 (bron: DOMIS)

Aantal actieven 2022							
Huishoudgrootte	t/m 22 jaar	23 t/m 29 jaar	30 t/m 54 jaar	55 t/m 74 jaar	75 jaar en ouder	totaal	%
1 persoon	727	1824	1672	776	179	5178	61%
2 personen	140	482	670	466	143	1901	22%
3 personen	26	127	620	70	4	847	10%
4 personen	3	30	331	20	1	385	4%
5 personen	2	4	110	6		122	2%
6 personen		1	33	2		36	1%
7 en meer personen			9	2	1	12	0%
totaal	898	2468	3445	1342	1	8481	

Tabel 4: Aantal actief woningzoekenden regio Noord Veluwe, 2022 (bron: DOMIS)

Als we dit afzetten tegen het aantal verhuringen naar huishoudgrootte, dan zien we dat het percentage verhuringen in verhouding is met het percentage actief woningzoekenden. Afhankelijk van de woningtypen in de verschillende gemeenten, verschillen onderstaande cijfers per corporatie. Onderstaande cijfers gelden dus voor de gehele regio.

Aantal verhuringen NOORD-VELUWE 2022								
	Aanbod-model	Bemiddeling	Loting-model	Nieuwbouw object	Vrije beleids-ruimte	Eind-totaal	% regio	% UWOON
1 persoon	319	124	67	9		519	57%	62%
2 personen	153	40	20			213	24%	23%
3 personen	67	17	6			90	10%	8%
4 personen	34	15	1			50	6%	4%
5 personen	9	9	1		2	21	2%	2%
6 personen	3	5				8	1%	1%
7 en meer personen	4	1				5	1%	0%
Totaal	589	211	95	9	2	906		

Tabel 5: Aantal verhuringen naar huishoudgrootte, regio Noord Veluwe, 2022 (bron: DOMIS)

Dit zegt echter nog niet zoveel over de slaagkans binnen de categorieën huishoudgroottes. Onderstaande slaagkansen zijn te verklaren doordat de groep actief woningzoekenden van 1 persoonshuishoudens het grootste is.

Slaagkans naar huishoudgrootte 2022 NOORD-VELUWE			
	Actieven	Verhuringen	slaagkans
1 persoon	5178	519	10%
2 personen	1901	213	11%
3 personen	847	90	11%
4 personen	385	50	13%
5 personen	122	21	17%
6 personen	36	8	22%
7 en meer personen	12	5	42%

Tabel 6: Slaagkans naar huishoudgrootte, regio Noord Veluwe, 2022 (bron: DOMIS)