

'GEEF WONING-ZOEKENDEN DE KEUS'

Wie een huis wil kopen, kijkt op Funda. Wie sociaal wil huren, kijkt... Ja, waar eigenlijk? Nederland kent een lappendeken aan lokale en regionale woningverdeelssystemen. In 250 van de 408 gemeenten werken corporaties lokaal of regionaal samen en dat doen ze allemaal op hun eigen manier. Hoe makkelijk maakt dat het voor de huurder om aan een woning te komen? Hoe duidelijk is het voor hem naar wie de woning gaat en waarom? En heeft de nieuwe Huisvestingswet vanaf 2015 invloed?

Wie een huis zoekt in Almelo, komt meestal uit Almelo. Zo bleek uit een inventarisatie van de Twentse corporaties. En dat is maar goed ook. Want als je in Twente – bijvoorbeeld in een van de drie grote steden – een huis zoekt en het maakt je niet uit in welke, wordt het ingewikkeld. Je moet je inschrijven op meerdere plekken: Wooninfo Hengelo (onderdeel van WoningNet), Woonbureau Almelo en bij de afzonderlijke Ensche-

dese corporaties. Als woningzoekende moet je dus eerst uitzoeken waar je moet zijn, daarna moet je jezelf meerdere keren inschrijven en vervolgens moet je het aanbod op de diverse sites bijhouden. Daarom onderzoeken de Twentse corporaties nu samen of een regionale portal toegevoegde waarde heeft, weet Corien Markusse, manager Wonen, Klant en Markt bij Beter Wonen te vertellen. Haar corporatie gaat binnenkort samen met Woningstichting St. Joseph in ieder geval al in Almelo beginnen met een nieuw verdeelsysteem.

ZELF UITZOEKEN

Twente is geen geval apart. De woningverdeling is vaak lokaal of regionaal geregeld, zegt André Ouwehand, onderzoeker Stedelijke vernieu-



KAART 1

Woonruimteverdeling van samenwerkende corporaties



wing en wonen. En dat komt volgens hem omdat er van oudsher grote regionale verschillen zijn als het gaat om de hoeveelheid druk op de woningmarkt. 'Regionale samenwerking tussen corporaties is een goed idee maar zorg dat je het transparant regelt en dat het inzichtelijk is welk systeem je waarom voor welke groep gebruikt.' Waarom gaan we niet een stap verder, naar transparantie op landelijk niveau vraagt Justus Temme zich af. Temme is directeur van WoningNet, dat zo'n 100 corporaties in achttien samenwerkingsverbanden voor woonruimtebemiddeling ondersteunt. 'Waarom is er geen Funda voor sociale huurwoningen? Als je een woning wilt kopen ga je naar één site, maar zodra je huurt moet je zelf uitzoeken waar je moet zijn. Dat is bijzonder.'

AFWEGING

In 2011 onderzocht Aedes of er een landelijke portal moest komen. Dat plan sneuvelde omdat er in de sector te weinig belangstelling zou zijn, mensen meestal binnen hun eigen regio verhuizen en omdat de kosten niet op zouden wegen tegen de voordelen. Temme kon zich niet in die conclusie vinden en lanceerde vanuit WoningNet vorig jaar een afgeslankte versie: HuurWoningNet.nl. Als je op die website een plaatsnaam intikt verschijnen er links naar de corporaties die er actief zijn en naar de

gemeenschappelijke aanbodwebsite als die bestaat. Temme wil de website graag verder ontwikkelen naar een portal dat direct al het aanbod laat zien. 'Op die manier geef je mensen de keus en neem je ze serieus. Nu kan het zo zijn dat in IJsselstein, onder Utrecht, grote druk is op de woningmarkt, terwijl aan de andere kant van het water in Zederik woningen leeg staan. Als huurders niet weten dat er vlakbij wel makkelijk woningen te krijgen zijn dan kunnen ze de afweging niet maken om daarheen te verhuizen.' Temme hoopt dat de invoering van de Huisvestingswet de ultieme aanleiding is om alsnog een gezamenlijke landelijke portal op te zetten. 'Maar we hebben dan wel mensen met gezag, zoals politiek en corporatiedirecteuren, nodig om dit uit te dragen.'

SLAAGKANS

Transparantie betekent niet alleen dat je weet waar je moet zijn voor een woning, maar ook dat je weet op welke manier een corporatie de woningen verdeelt en hoe lang je moet wachten. Het nieuwe verdeelsysteem van de Almelose corporaties maakt daar grote stappen in. Tot voor kort werkten ze met het distributiesysteem, een systeem dat nauwelijks meer voorkomt; woningzoekenden schreven zich eenmalig in bij de gezamenlijke corporaties en werden benaderd als er een woning vrij kwam die aan hun wensen voldeed. 'We verantwoordden niet hoe we de woningen toewezen. Dat moest anders: we vinden het belangrijk om mensen inzage te geven in het proces.' Eind november leveren de corporaties een website op waar mensen zelf een selectie kunnen maken uit het aanbod. Per advertentie kunnen ze zien wat de slaagkans is voor de woning. Markusse: 'We hopen dat dit leidt tot een snellere match en minder leegstand. Daarnaast hopen we beter zicht te krijgen op de vraag wat voor soort woningen huurders wel en niet aantrekkelijk vinden. Onze markt heeft een te groot aanbod voor de vraag. Door beter te kijken naar de behoefte hopen we betere toekomstplannen voor onze woningvoorraad te kunnen maken.'

Ook Lefier in het noorden van Nederland werkt toe naar het aanbodmodel. De corporatie werkte tot voor kort in verschillende gemeenten in en rond de provincies Groningen en Drenthe met verschillende systemen. Inmiddels is het aantal verdeelsystemen teruggebracht naar twee: voor de woningen in Groningen-stad via WoningNet – vanwege afspraken met andere corporaties – en een eigen systeem voor de rest. De twee systemen zijn niet met elkaar verbonden, vertelt Yvonne van Cooten, manager Gebiedsteam bij Lefier. 'Mensen zijn vaak specifiek op zoek naar een woning in de stad Groningen of in een van de dorpen er buiten.' Het eigen systeem van Lefier is gebaseerd op het aanbodmodel: woningzoekenden kunnen rechtstreeks reageren op een geadverteerde woning. Daarnaast gebruikt Lefier voor een deel het optiemodel, voor zeer gewilde woningen. Iedereen die zich inschrijft, geeft een woonwens op. En bij woningen die Lefier aanbiedt via het optiemodel, worden deze mensen vooraf getipt als een gewenste woning beschikbaar komt. Van Cooten: 'Vooral voor seniorencomplexen is het handig om mensen te kunnen zeggen: u bent de eerste of tweede in rij.'

'IN IJSSELSTEIN KAN ER NU GROTE DRUK OP DE WONINGMARKT ZIJN, TERWIJL IN ZEDERIK AAN DE OVERKANT VAN HET WATER WONINGEN LEEG STAAN'



KAART 2

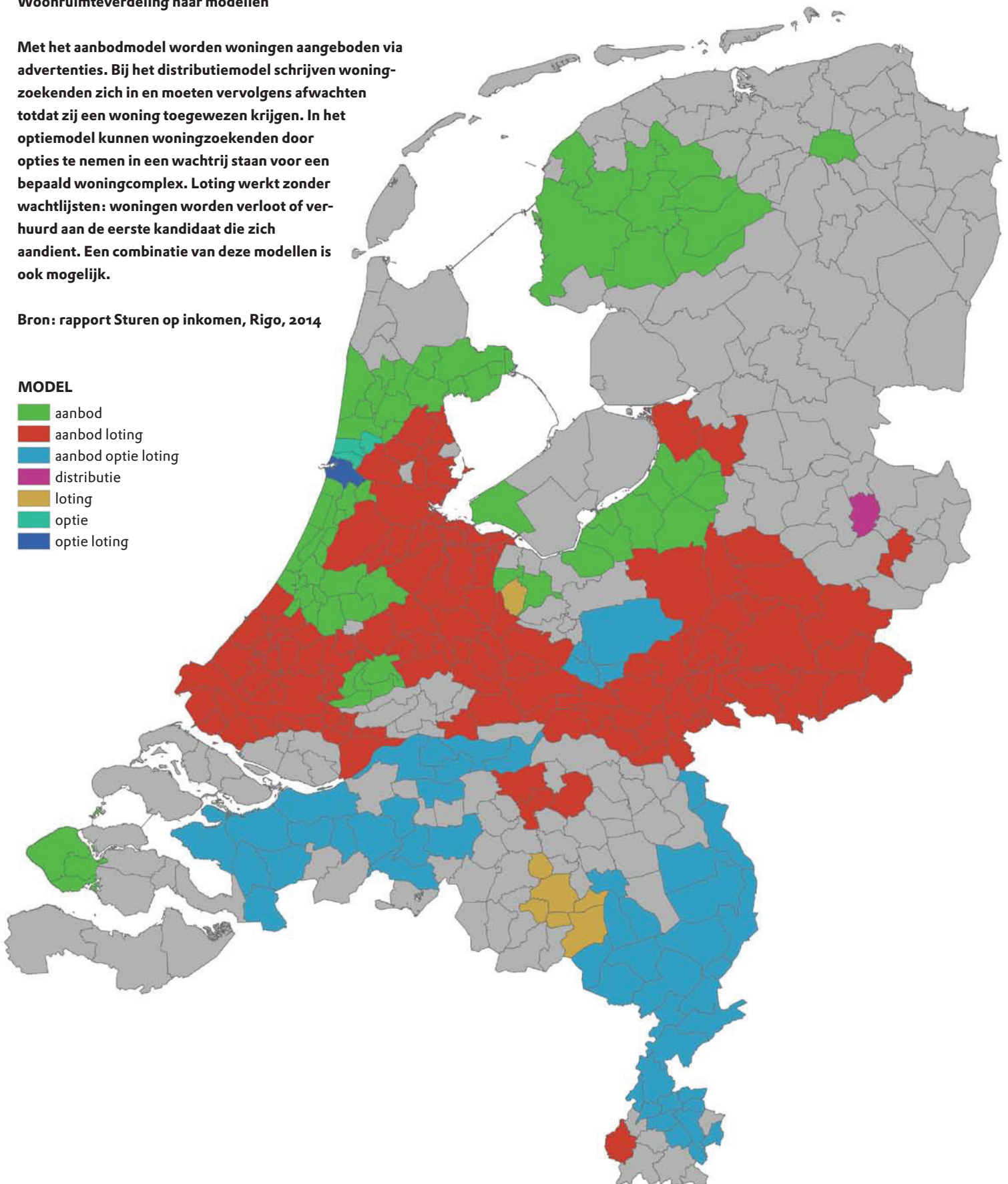
Woonruimteverdeling naar modellen

Met het aanbodmodel worden woningen aangeboden via advertenties. Bij het distributiemodel schrijven woningzoekenden zich in en moeten vervolgens afwachten totdat zij een woning toegewezen krijgen. In het optiemodel kunnen woningzoekenden door opties te nemen in een wachtrij staan voor een bepaald woningcomplex. Loting werkt zonder wachtlijsten: woningen worden verloot of verhuurd aan de eerste kandidaat die zich aandient. Een combinatie van deze modellen is ook mogelijk.

Bron: rapport Sturen op inkomen, Rigo, 2014

MODEL

- aanbod
- aanbod loting
- aanbod optie loting
- distributie
- loting
- optie
- optie loting



'DE HUISVESTINGSWET GAAT UIT VAN VRIJE VESTIGING, TENZIJ; DAT NODIGT UIT TOT REGIONALE SAMENWERKING'

ZOEKOPTIES

De meeste corporaties werken tegenwoordig met een aanbodmodel. Maar een combinatie van een aanbodmodel met een optiemodel of lotingsmodel kan heel goed werken, zegt Ouwehand. 'Ze zijn vaak naast elkaar nodig omdat verschillende groepen geholpen moeten worden. Door bijvoorbeeld loting geef je mensen die snel een woning nodig hebben ook een kans. Welk model je ook hanteert, maak wel duidelijk wat dat voor de huurder betekent, benadrukt Ouwehand. De corporaties aangesloten bij WoningNet proberen klanten niet alleen te informeren, maar ook mee te nemen in het hele proces, legt Bram de Rooij innovatiemanager bij WoningNet uit. Naar aanleiding van het profiel dat zoekers invullen, krijgen ze woningen aangeboden die passen bij het profiel met de bijbehorende slaagkans. Als die kans laag is, dan laat de website woningen op andere locaties zien. Woningen die dus niet 100 procent voldoen aan de zoekopties, maar waar woningzoekenden wel een grotere kans op maken. 'Als je reageert laten we ook zien op welke plaats je zou eindigen. En we laten bij de alternatieven ook koopwoningen zien die in hypotheeklasten vergelijkbaar zijn. Al maakt 1 op de 80 daar gebruik van, je hebt wel alternatieven aangeboden en mensen er bewust van gemaakt dat koop misschien ook een goede optie kan zijn.'

Wat heeft de nieuwe Huisvestingswet voor invloed op de verdeling van de woningen? In

het verleden eisten gemeenten vaak van woningzoekenden dat ze een economische of maatschappelijke binding met de stad hadden, legt Ouwehand uit. 'Die eisen waren al ingeperkt, maar daar werd niet erg op toegezien en lokaal maatwerk kon nog steeds.' Dat wordt in de nieuwe Huisvestingswet anders. Onder strikte voorwaarden mag 50 procent van de voorraad toegewezen worden aan mensen uit de regio. Weer 50 procent daarvan mag lokaal worden toegewezen. De regels daarvoor moeten gemeenten in een verordening vastleggen, die de gemeenteraad voor een periode van vier jaar vastlegt. Voorwaarde is dat de gemeente kan aantonen dat er schaarste is.

NIET OVERSPOELD

In Utrecht betekent dat bijvoorbeeld dat de bindingseisen volledig op de schop moeten. Tot nu toe moest je een maatschappelijke of economische binding hebben om je in te kunnen schrijven bij WoningNet regio Utrecht, waar 24 corporaties in samenwerken. 'De nieuwe regels betekenen dat vrije vestiging mogelijk wordt', zegt Rikkert van Heerde van de Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht. 'De Utrechtse corporaties willen zo min mogelijk schotten op de woningmarkt, dus we staan hier niet negatief tegenover. En we verwachten ook niet dat Utrecht ineens overspoeld gaat worden met woningzoekenden uit andere regio's.' Hoe de bindingseisen precies vorm gaan krijgen is nog onduidelijk. De samenwerkende gemeenten zijn nu bezig met een schaarste-onderzoek en stellen daarna een verordening voor de regio op.

De Huisvestingswet zal de groei van het aantal regionale samenwerkingen aanwakkeren, verwacht De Rooij van WoningNet. En dat maakt het dus uiteindelijk voor woningzoekenden makkelijker om een woning te zoeken in de regio. 'De markt is volop in beweging, je ziet steeds meer lokale systemen die aanhaken bij regionale samenwerkingen die er al zijn. De Huisvestingswet gaat uit van vrije vestiging, tenzij. Dus je zet de toegankelijkheid van Nederland open. Dat dwingt regionale samenwerking niet af, maar prikkelt wel om dat op te zoeken.' ●

HUISVESTINGSWET

Op 1 januari 2015 gaat de nieuwe Huisvestingswet in. Gemeenten kunnen met de Huisvestingswet sturen in de woonruimteverdeling. Daarvoor moet een gemeente toewijzingsregels opnemen in een huisvestingsverordening. De gemeente is verplicht daarbij de plaatselijke corporatie(s) te betrekken. Lees meer in het dossier Huisvestingswet: Aedes.nl/huisvestingswet.