

<i>agendapunt</i>	:	B-1b
<i>vergaderdatum</i>	:	26 juni 2012
<i>onderwerp</i>	:	Rapportage Woonruimteverdeling 2011
<i>aangemeld door</i>	:	Portefeuillehouder Ruimte en Wonen

Gevraagde beslissing

Ter kennisname: rapportage woonruimteverdeling 2011

Korte toelichting

Onlangs heeft het PWN (het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad) voor de Stadsregio de rapportage Woonruimteverdeling 2011 afgerond. De rapportage bevat een overzicht van de resultaten van de toewijzing van sociale huurwoningen van corporaties binnen de stadsregio.

Doel van dit jaarlijkse onderzoek is inzicht verkrijgen in de bewegingen in de sociale voorraad, zodat desgewenst wanneer nodig en mogelijk kan worden bijgestuurd.

De rapportage gaat, zoals elk jaar, op deelregionaal en lokaal niveau onder andere in op het aantal verhuringen in 2011, de mutatiegraad, het actief aantal woningzoekenden, het aantal reacties per woning, de toewijzing aan urgenten, de gemiddelde woon- en inschrijfduur bij acceptatie van een woning en de interlokale verhuisstromen binnen de sociale corporatievoorraad. Trends en ontwikkelingen ten opzichte van de voorgaande jaren worden beschreven. Ook dit keer is er uiteraard aandacht voor de toewijzing aan nieuwe huurders naar inkomensklassen en is bovendien gekeken naar de gemiddelde zoekduur van starters en doorstromers. Nieuw dit jaar is een klein hoofdstukje over de resultaten van de verhuur van studentenwoningen van corporaties via de website van Studentenwoningweb (www.studentenwoningweb.nl).

De belangrijkste conclusies uit de editie 2011 zijn:

- De dynamiek in de sociale voorraad; toch al gering, neemt wederom verder af. In 2011 verwisselde nog slechts 4,6% van alle sociale huurwoningen in de Stadsregio van huurder. In 2010 was dat 5,1%; ruim 1.300 woningen meer. In het cijfer klinkt vooral de verder afgenomen dynamiek in de sociale voorraad van de stad Amsterdam door (van 4,6% in 2010 naar 4,1% in 2011), maar ook in de Stadsregio Zuid nam de mutatiegraad af (van 5,6% in 2010 naar 4,8% in 2011). In de Stadsregio Noord nam de mutatiegraad juist licht toe (van 6,4 naar 6,7%).
- Als gevolg van de EU-maatregel bleef WoningNet in 2011 “gesloten” voor nieuwe huurders met een inkomen > 33.614 euro. Het resultaat: Stadsregio-breed wezen de corporaties 94% van hun woningen toe aan huishoudens met een inkomen beneden deze grens (variërend van 87% in Oostzaan tot 99% in Diemen). In 2010 (vóór invoering van de maatregel) was dit gemiddeld 83%. Met dit resultaat ontstaat inderdaad wat ruimte voor meer toewijzingen aan de “probleemgroep” (€ 33.000 – € 43.000). Deze groep maakte in 2010 in de hele Stadsregio nog 9% uit van alle nieuwe huurders.
- De invoering van de EU-maatregel heeft mogelijk ook enkele andere gevolgen

VOORSESSIE REGIORAAD RUIMTE EN WONEN EN ECONOMIE

gehad voor de verdeling van de woningen in 2011. Zo nam het aandeel starters onder de nieuwe huurders in 2011 toe ten opzicht van 2010, evenals het aandeel alleenstaanden. Het aandeel stellen in de groep nieuwe huurders daalde, evenals het aandeel van nieuwe huurders in de leeftijdsklasse 35 – 64 jaar. Zowel stellen als oudere huurders zullen over het algemeen een hoger inkomen hebben. Ook is niet uitgesloten dat partners vanwege de inkomenseisen “verzwegen” kunnen worden.

Andere highlights:

- Het aantal actief zoekenden nam, net als in 2010, af; regiobreed over 2011 met 13% (ruim 12.000 minder dan in 2010), en deze groep reageerde bovendien met z'n allen ook minder vaak op een woning dan in 2010 (gemiddeld 123 reacties per woning, tegen in 2010 155). Maar men lijkt daarbij toch weer ietsje kritischer dan in 2010, toen gemiddeld de zesde kandidaat de woning accepteerde. In 2011 was dat de zevende kandidaat (net als in 2009 overigens).
- Bleef de gemiddelde woonduur voor doorstromers het afgelopen jaar gelijk, de gemiddelde inschrijfduur voor starters bij acceptatie van een woning liep in 2011 wederom ietsje op (van 7,9 naar 8,2 jaar).
- De gemiddelde woon- en inschrijfduur zijn andere grootheden dan de gemiddelde zoektijd (de tijd die verstrijkt tussen het moment dat de starter of doorstromer voor het eerst reageert en het moment dat hij of zij een woning accepteert). De gemiddelde zoektijd ligt voor een doorstromer op 2,7 jaar en voor een starter op 4,3 jaar.
- De licht dalende trend in het aandeel verhuringen aan voorrangskandidaten zet zich ook in 2011 voort (30% in 2011, 33% in 2010 en 37% in 2008). Dit is met name te wijten aan de afname van het aandeel stadsvernieuwingssurgenten in deze groep.
- Kijkend naar de interlokale verhuisbewegingen valt op dat in de gemeenten Beemster, Wormerland en Amstelveen het aantal verhuringen aan eigen inwoners ten opzichte van 2010 met meer dan 5% daalde. In de gemeenten Purmerend en Waterland steeg het daarentegen, in Waterland zelfs van 59 naar 74%.

De data en conclusies uit deze rapportage zijn vooral van nut in het kader van het proces van herziening van de woonruimteverdelingsregels (inclusief de aanwending van de 10% van het vrijkomend aanbod dat wél mag worden toegewezen aan inkomens boven de EU-grens) en het proces ten behoeve van afspraken over de bestaande corporatievoorraad. Het materiaal is tevens input voor het binnenkort startende onderzoek naar de verhouding tussen vraag en aanbod van betaalbare woningen binnen de Stadsregio.

Daarnaast vormt de rapportage achtergrondmateriaal bij allerlei andere lopende activiteiten in het kader van het project Regionale Woningmarktontwikkeling, zoals de ronde langs de gemeenten in het kader van de nieuwe monitor Plancapaciteit, de expert- en andere meetings en de bestuurlijke bijeenkomst van 12 juni a.s.

Meegezonden stukken

Rapportage Woonruimteverdeling 2011

VOORSESSIE REGIORAAD RUIJTE EN WONEN EN ECONOMIE

Behandeling in portefeuillehoudersoverleg

Op 19 april 2012

Behandeling in de Stuurgroep Wonen

10 mei 2012

Wijze van voorbereiding

Intern overleg

Ter commentaar voorgelegd aan de leden van de ambtelijke Klankbordgroep Ruimte en Wonen en de Onderzoeksgroep van de Stadsregio.

Communicatie

Het rapport is in de vorm van een gezamenlijk persbericht van Stadsregio en PWNK, in de publiciteit gebracht. Het rapport is ook te downloaden van de website van de Stadsregio.