

Waarom meer samenwerken bij woonruimteverdeling?

Position paper

Maart 2022

**Koplopergroep Woonruimteverdeling i.s.m.
Aedes vereniging van woningcorporaties**

INLEIDING

Wanneer je in Nederland een sociale huurwoning zoekt ben je aangewezen op de website van een woningcorporatie of de website van een van de bijna 40 woonruimteverdeelregio's. Terwijl alle koopwoningen van Nederland op 1 website staan en je hotelkamers zelfs over de hele wereld op 1 website kunt boeken. Naast dat het aanbod van sociale huurwoning versnipperd is over vele websites, gelden in elke regio aparte regels en inschrijvingstarieven. Dit moeten we beter kunnen organiseren voor de woningzoekende; met een landelijke woonruimteverdeling.

Het doel hiervan is duidelijk: woningzoekenden moeten eenvoudig inzicht hebben in alle beschikbare sociale huurwoningen en makkelijker kunnen verhuizen naar een andere regio. Met 1 plek waar ze zich kunnen inschrijven tegen 1 landelijk tarief. Zie ook de stip op de horizon in bijlage 2.

Een landelijke woonruimteverdeling betekent niet dat gemeenten geen voorwaarden meer kunnen stellen. Zij houden de mogelijkheid om bijvoorbeeld starters met voorrang in de eigen gemeente te huisvesten. Samen met alle betrokken partijen moeten [de koplopergroep](#) en Aedes nog vaststellen hoe dit landelijk platform er uit gaat zien.

WAT ZIJN DE BELANGRIJKSTE VOORDELEN VAN EEN LANDELIJKE WOONRUIMTEVERDELING?

Principe van vrije vestiging

Woningzoekenden hebben in Nederland het recht om zich vrij te vestigen waar ze willen. Een principe dat formeel is vastgelegd in zowel Europese grondrechten¹ als in Nederlandse² regelgeving. Dit grondrecht kan slechts bij wet beperkt worden, indien dat noodzakelijk is voor het algemeen belang in een democratische samenleving. In de praktijk worden woningzoekenden van een sociale huurwoning hierin belemmerd door de eis om zich in elke regio apart in te schrijven op een lange wachttijd. Het principiële recht op vrije vestiging is beter te realiseren met 1 inschrijving voor heel Nederland. Je biedt mensen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning hiermee dezelfde bewegingsvrijheid als mensen die een woning kunnen kopen.

Een keer inschrijven en reageren voor heel Nederland

Voor woningzoekenden biedt 1 landelijk platform voor de bemiddeling van sociale huurwoningen vooral voordelen. Met 1 inschrijving kunnen ze voor 1 bedrag op woningen in heel Nederland reageren. Ook het jaarlijks verlengen wordt 1 handeling, terwijl elke regio daar nu een eigen methode voor heeft. De woningzoekende kan eenvoudig woningen uit verschillende regio's vergelijken, kan makkelijker op een passende woning reageren, heeft een grotere keuze en beter inzicht in de slaagkans op een passende woning.

Meer balans tussen regio's

De lange wachtlijsten en verschillen tussen regio's in wachttijden, werken ongelijkheid en disbalans in de hand. Waar we op de koopmarkt zien dat woningzoekenden geleidelijk uitwijken naar goedkopere gebieden en zo de druk op de woningmarkt verspreiden, hebben huurders die uitwijkmogelijkheid niet. Wachttijden en druk nemen daardoor in populaire gebieden alsmaar toe. Een landelijk systeem zonder harde grenzen tussen regio's brengt de markt beter in balans en verdeelt de druk gelijkmatiger.

Beter passend aanbod voor woningzoekenden

Wanneer woningzoekenden kunnen reageren op woningen in een groter gebied, is het aanbod woningen logischerwijs groter. De kans neemt dus toe dat een woningzoekende een meer passende woning vindt. Het totale woningaanbod wordt dan beter ingezet en is er meer doorstroming. Dit blijkt uit [onderzoek van Companen en Enserve](#), in opdracht van Aedes. De echte krapte op de woningmarkt wordt hiermee weliswaar niet opgelost, maar de schaarse woningen worden wel beter verdeeld. Op kleine schaal is hiermee al ervaring opgedaan toen de regio's Eindhoven-Helmond, Arnhem-Nijmegen-Druten en Noord-Veluwe samengingen. In bijlage 1 vind je 3 voorbeelden dat een landelijke woonruimteverdeling woningzoekenden kan helpen.

¹ Het in artikel 2, eerste lid van het Vierde Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van Mens (EVRM) en in artikel 12, eerste lid van het Internationaal Verdrag inzake Burgerrechten en Politieke Rechten (IVBPR) neergelegde grondrecht dat een ieder die wettig op het grondgebied van een lidstaat verblijft, het recht heeft zich binnen dat grondgebied vrijelijk te verplaatsen en er vrijelijk zijn verblijfplaats te kiezen.

² De Huisvestingswet bepaalt de keuzevrijheid van woningzoekenden. Zij moeten zelf kunnen kiezen waar ze willen wonen. Alleen wegens zwaarwegende redenen mag een gemeente dit grondrecht van vrije vestiging beperken met toewijzingsregels.

Effectiever beleid

Door het weghalen van de kunstmatige grenzen tussen woningregio's krijgen gemeenten, provincies en het Rijk beter inzicht in de bovenregionale vraag. Ze kunnen daarop inspelen en effectiever beleid maken. Denk aan grote nieuwbouwprojecten met een bovenregionale doelgroep. Deze woningen kunnen met een landelijk platform beter en eerlijker worden toegewezen aan woningzoekenden uit verschillende regio's. Een voorbeeld hiervan is de grootschalige woningbouw in de Zuidplaspolder; die ligt tussen steden met grote woningtekorten zoals Rotterdam, Den Haag en Utrecht.

Meer duidelijkheid over verschillen in toewijzingsregels

Woningzoekenden hebben nu in elke regio te maken met andere regels, want iedere gemeente mag haar eigen regels vaststellen. Dit kunnen we niet veranderen, maar 1 landelijk platform helpt om dit ondoorzichtige systeem transparanter te maken voor de woningzoekende. Je ziet dan per regio precies voor welke woningen je in aanmerking komt en wanneer. Met hopelijk als bijkomend voordeel dat gemeenten kiezen voor meer uniforme regels voor de toewijzing van sociale huurwoningen.

Efficiënte inzet van ICT-ontwikkelcapaciteit- en budget

Op dit moment zijn er zo'n 40 websites in de lucht voor regionale woonruimteverdeling. Wanneer het contract afloopt – iedere 4 of 5 jaar - doet elke regio opnieuw een aanbesteding. Die versnippering is inefficiënt en duur. In de meeste regio's betaalt de woningzoekende hiervoor via de inschrijvingskosten en jaarlijkse verlengingskosten. Ditzelfde geldt voor de woningcorporaties die de woningen via de eigen website aanbieden. Daarnaast hebben woningzoekenden – op basis van (digitale) ervaring met commerciële partijen – bepaalde verwachtingen, waar de huidige systemen nauwelijks aan kunnen voldoen. Om aan te sluiten bij de verwachtingen van woningzoekenden lopen de investeringen in digitale ontwikkeling en veiligheid in de toekomst nog verder op. Bij 1 landelijk woonruimteverdeelsysteem is er een groter ontwikkelbudget beschikbaar en krijgt de woningzoekende uiteindelijk een beter en veiliger platform.

BELANGRIJKSTE ZORGEN BIJ MEER (LANDERLIJKE) SAMENWERKING BIJ WOONRUIMTEVERDELING?

Bij gesprekken met corporaties over samenwerking bij woonruimteverdeling komen regelmatig zorgen naar voren. De belangrijkste staan hier op een rijtje gezet, met daarbij onze reactie.

Woningzoekenden zitten niet op een landelijk platform te wachten

Een van de bezwaren is dat veruit de meeste woningzoekenden slechts in een beperkt gebied zoeken naar een woning, ook binnen grote woonruimteverdeelsysteemregio's. Vaak maar in 1 of 2 gemeenten, waaronder vaak de gemeente waar men al woont. Voor deze woningzoekenden biedt een landelijk platform nauwelijks voordelen ten opzichte van de huidige situatie.

Het eerste is inderdaad waar. Toch kan een landelijke website ook voor deze groep een voordeel zijn. Er is namelijk veel meer ontwikkelbudget dan bij regionale websites. En vergis je niet. Procentueel gezien is de groep die in meerdere regio's zoekt minder dan de helft, in absolute aantallen gaat het wel om veel mensen. Daarnaast is het moeilijk in te schatten hoe je over 5 tot 10 jaar wilt wonen.

Het leven kan er dan heel anders uitzien. Denk bijvoorbeeld aan een nieuwe baan, mantelzorg bieden of ontvangen, of een andere (samen)woonwens. Lastig om daar nu al op voor te sorteren en je in verschillende regio's in te schrijven.

Gemeenten gaan over de regels voor huisvesting

In de huisvestingswet is vastgelegd dat gemeenten over de huisvesting gaan. Gemeenten willen voorwaarden kunnen stellen voor de eigen gemeente, bijvoorbeeld om te zorgen dat starters met voorrang in de eigen gemeente een woning krijgen. De angst bestaat dat met een landelijk systeem gemeenten geen voorwaarden meer kunnen stellen.

Dit is echter onjuist. Ook met een landelijk systeem van woonruimteverdeling blijft het voor gemeenten mogelijk om invulling te geven aan de huisvestingswet. Zij houden de mogelijkheid voorrang te geven aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan de gemeente. Een gemeente kan met huisvestingsvergunningen, in 50% van de gevallen waar sprake is van schaarste, voorrang geven aan mensen met binding aan de regio. De helft daarvan, dus 25%, mag met voorrang gaan naar lokale woningzoekenden.

Het wegnemen van barrières leidt tot een grotere druk op de woningmarkt

In sommige regio's zijn corporaties en/of gemeenten bang dat het samenvoegen van regio's leidt tot een grote toestroom van woningzoekenden. En dat dit zorgt voor een nog grotere druk op de (sociale) woningvoorraad en het sociaal stelsel.

Zoals hierboven al beschreven biedt de huisvestingswet ruimte om lokale woningzoekenden voorrang te geven. Daarnaast blijkt uit [onderzoek van Companen en Enserve](#) dat woningzoekenden niet in groten getale naar een andere regio verhuizen, wanneer regionale grenzen verdwijnen. Alleen personen die nu in de buurt van een regiogrens wonen, gaan sneller ook aan de andere kant van de (opgeheven) grens zoeken. Wel blijken jonge mensen (starters) vaker geneigd om wat verder weg te verhuizen. Al met al levert het opheffen van regionale grenzen – zelfs zonder beperkingen door gemeentelijke regels – naar verwachting geen grote verhuisbewegingen op.

Corporaties willen zelf bepalen hoe ze hun woningen aanbieden

Ten slotte hebben woningcorporaties nu de vrijheid om te kiezen welk platform ze gebruiken om hun woningen aan te bieden. Ook mogen ze kiezen hoeveel inschrijfgeld ze de woningzoekenden vragen en hoe de website eruitziet. Die vrijheid zijn ze kwijt als alle woningen (ook) op een landelijk platform staan.

Deze vrijheid is met een landelijk platform inderdaad minder dan nu. We gaan er daarom voor zorgen dat alle corporaties worden betrokken bij het landelijk platform. En dat de partijen die het platform bouwen en beheren ten dienste staan van corporaties en woningzoekenden.

CONCLUSIE

Landelijke samenwerking bij woonruimteverdeling biedt vele voordelen voor woningzoekenden en ook voor corporaties. Bezwaren en zorgen die leven bij corporaties gaan vooral over de autonomie of over het beschermen van lokale woningzoekenden. Met name dat laatste blijft bij een landelijk systeem mogelijk.

Voor een gezamenlijk platform woonruimteverdeling moeten nog vele praktische zaken worden geregeld. Onze conclusie is dat dit platform er in het belang van de woningzoekenden wel moet komen: 1 plek waar woningzoekenden zich kunnen inschrijven tegen 1 landelijk tarief. Hierbij gaan we zeker niet over 1 nacht ijs en we betrekken er dan ook alle corporaties bij.

BIJLAGE 1 VOORBEELDEN DAT LANDELIJKE WOONRUIMTEVERDELING WONINGZOEKENDEN KAN HELPEN

Voorbeeld 1

Meneer en mevrouw de Boer zijn geboren en getogen in Amsterdam. Toen ze kinderen kregen verhuisden ze naar een huurwoning in Haarlem. Nu zijn ze 70 en willen hun eengezinswoning in Haarlem inruilen voor een kleinere woning. Ze worden wat minder mobiel en willen graag in de buurt van voorzieningen wonen, bijvoorbeeld in de omgeving van Amsterdam. Wanneer ze buiten hun regio (Zuid-Kennemerland) willen kijken lopen ze er tegenaan dat ze geen wachttijd hebben opgebouwd. Dit beperkt hun keuze tot de huidige regio, terwijl ze eigenlijk een groter interessegebied hebben.

Voorbeeld 2

De familie Jansen woont met 2 jonge kinderen, een derde op komst, in Rotterdam-Oost. De moeder werkt fulltime, de vader 2 dagen. Ze staan ingeschreven bij Woonnet Rijnmond. Wanneer de moeder haar baan kwijtraakt, gaat ze op zoek naar nieuw werk. Zij wil best aan het werk in een andere stad, zoals Leiden, Gouda of Breda, maar dan willen ze wel verhuizen. Ingeschreven staan in de 6 omliggende gebieden³ kost ze € 83 per jaar. De kans op een woning in een andere stad is echter zo klein, dat ze geen baan in een andere stad gaat zoeken. Uiteindelijk accepteert zij een mindere baan in Rotterdam.

Voorbeeld 3

Meriam gaat op haar 18^e het huis uit en in Deventer een lerarenopleiding doen. Na de opleiding gaat ze op zoek naar een baan in de driehoek Zwolle-Amersfoort- Arnhem; een straal van 40 km rond Apeldoorn. Ze moet zich nu bij 6 verschillende regio's inschrijven om wachttijd op te bouwen. Als ze dan een baan heeft gevonden heeft ze hopelijk voldoende wachttijd om een woning te vinden.

³ Woonkeus Drechtsteden (€ 20), Woongaard (€ 10), Wonen in de Krimpenerwaard (€ 10), Woningnet regio Midden Holland (€ 23), Huren in Holland Rijnland (€ 10), Woonnet Haaglanden (€ 10)

WOONRUIMTEVERDELING IN 2030

STIP OP DE HORIZON

WONINGZOEKENDEN HEBBEN BINNEN TIEN JAAR GEMAKKELIJK INZICHT IN HET LANDELIJKE AANBOD VAN SOCIALE HUURWONINGEN IN NEDERLAND.

TE HUUR

DAARBIJ KUNNEN ZE MAKKELIJKER NAAR EEN WONING BUITEN DE EIGEN REGIO VERHUIZEN.

EEN LANDELIJKE INSCRJVING WAAR OPGEBOUWDE RECHTEN IN WORDEN OPGENOMEN HELPT HIERBIJ.

TRANSPARANTIE, KEUZEVRRIJHEID, GEBRUIKSVRIENDELIJKHEID, LAGE EN UNIFORME KOSTEN STAAN VOOROP.

vereniging van woningcorporaties

aedes

Stip op de horizon

COLOFON

© 2022 Aedes vereniging van woningcorporaties Den Haag

Deze brochure is in opdracht van de [koplopergroep Woonruimteverdeling](#) opgesteld, in samenwerking met Aedes.

Redactie en vormgeving: Aedes vereniging van woningcorporaties

Contact en meer informatie: Pieter Schipper, belangbehartiger Aedes, p.schipper@aedes.nl, 06 467 428 40

Disclaimer

De inhoud van deze uitgave is met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Toch is het mogelijk dat de aangeboden informatie verouderd, onvolledig of niet meer juist is. Aedes vereniging van woningcorporaties aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade ontstaan door het gebruik van of het zich beroepen op informatie uit deze uitgave.