

Onderzoek naar mate van beschikbaarheid van (typen) sociale huurwoningen jaargang medio 2017-medio 2018

De Bewonersraad heeft in de prestatieafspraken toegezegd onder zijn leden periodiek onderzoek te doen naar de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Leden zijn hier te verstaan als 'actief woningzoekenden'. Hoe lang zij hebben moeten wachten voordat de benodigde woning werd toegewezen, en is de woning feitelijk ook naar wens van de bewoner.

De uitkomsten van dit voortschrijdende onderzoek geven ons inziens goed inzicht in de mate van beschikbaarheid van de sociale voorraad in het woningmarktgebied Fryslân.

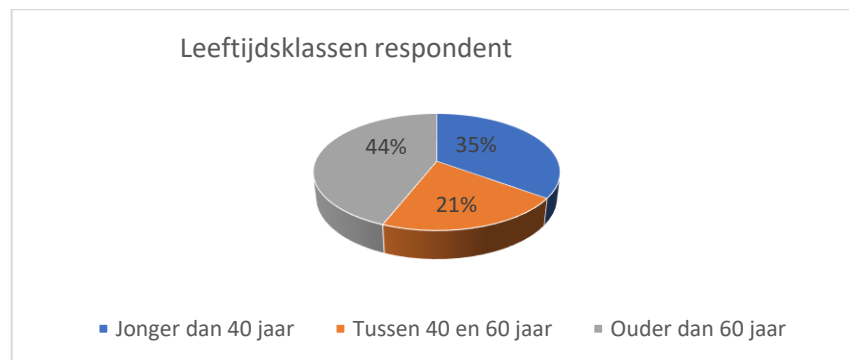
De onderzoeksperiode is opnieuw een jaar en wel de periode van 1 juni 2017 tot en met 31 mei 2018. In totaal hebben 435 respondenten meegedaan aan de enquête. Er zijn 3500 enquêtes verstuurd.

Onderzoeksresultaten

Informatie over respondent/huurder

Leeftijdsklassen

75% van de groep starters is jonger dan 30 jaar. 66,6% van de koopwoningbezitters is ouder dan 60 jaar.

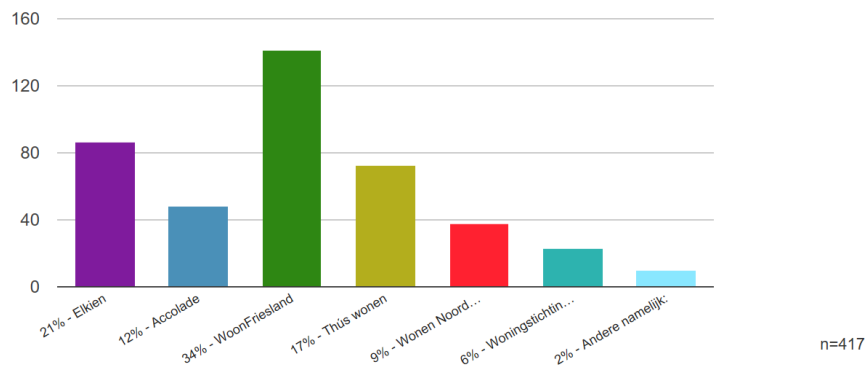


Samenstelling huishouden

60% van de respondenten voert een eenpersoonshuishouden en bij 30% is er sprake van een meerpersoonshuishouden.

Verdeling respondenten per corporatie

7. Via welke corporatie (verhuurder) huurt u momenteel uw woning?

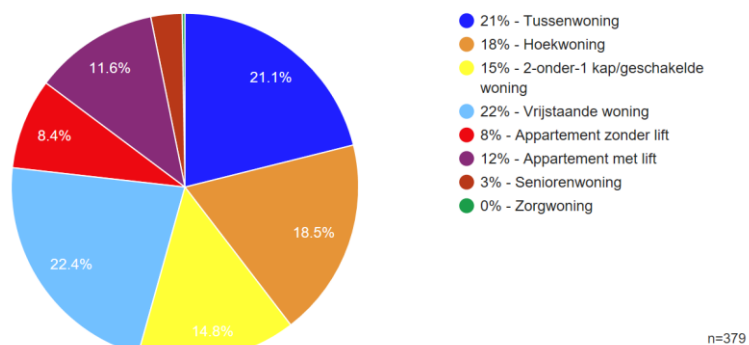


Woonsituatie voor verhuizing

Uit de woonsituatie vóór verhuizing naar de sociale huurwoning blijkt dat 22% uit een koopwoning komt en 21% is starter. De rest woonde reeds in een huurwoning.

We hebben gekeken naar de vorige woonsituatie. Hieruit blijkt dat de respondenten voorheen het vaakst woonden in een vrijstaande woning (20%), hierna volgt de categorie tussenwoningen (19%) en vervolgens de hoekwoningen (17%)

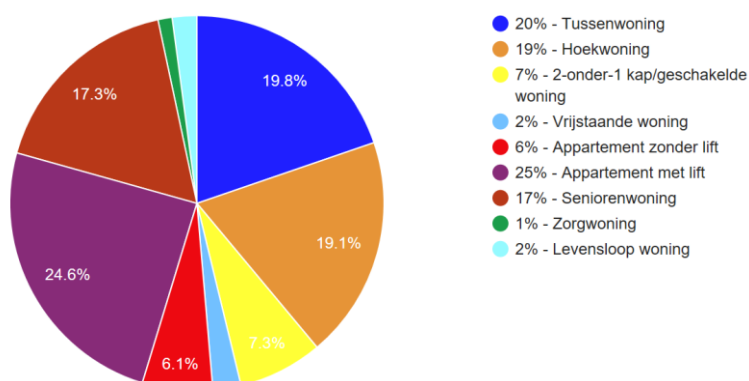
9. In wat voor woning woonde u vóór uw verhuizing?



Naar wat voor woning zocht u?

We hebben in dit nieuwe onderzoek ook gevraagd naar wat voor woning men zocht. Hier zijn de hoek- en tussenwoning populair gebleven, maar in de appartementen met lift (25%) en de seniorenwoningen (17%) zitten de grote veranderingen t.o.v. eerdere woonsituatie.

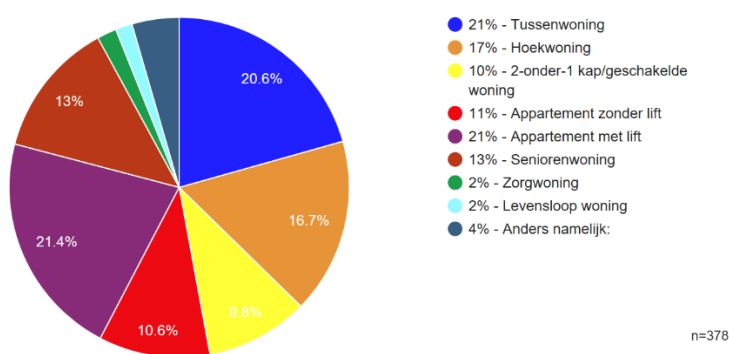
10. U wilde verhuizen. Naar wat voor woning zocht u?



Wat voor woning woont u nu?

21% woont in een tussenwoning, in appartementen met en zonder lift (resp. 21% en 11%), een hoekwoning of een seniorenwoning (13%)

11. In wat voor woning woont u nu?



Hieruit mag geconcludeerd worden dat de uiteindelijke toewijzing goed aansluit bij het type woning waarnaar men op zoek was. Met de 'beschikbaarheid van voldoende gevarieerde woningen' is derhalve niet zoveel mis.

Gemeenten voor en na verhuizing

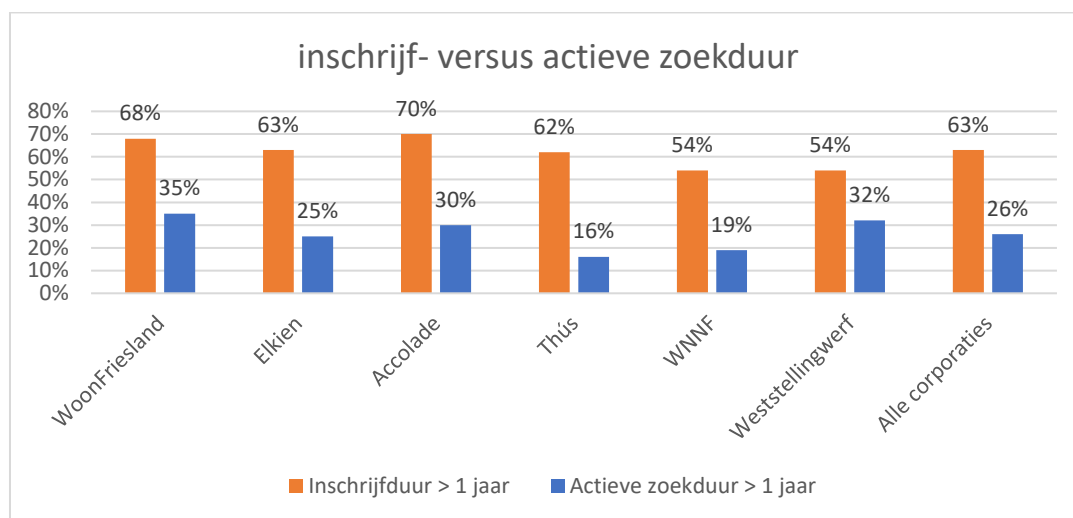
- 94% van de respondenten, dat nu huurt via Accolade, is woonachtig in de gemeente Smallingerland. Vóór verhuizing woonde 67% in deze gemeente
- 50% van de respondenten, dat nu huurt via Elkien, is woonachtig in de gemeente Súdwest-Fryslân. Vóór verhuizing woonde 36% in deze gemeente
- 100% van de respondenten, dat nu huurt via Thús Wonen, is woonachtig in de gemeenten Dongeradeel, Dantumadiel en Kollumerland c.a. Vóór verhuizing woonde 82% van de respondenten in deze drie gemeenten.
- 84% van de respondenten, dat nu huurt bij Wonen Noordwest Friesland, is woonachtig in de gemeente Waadhoeke. Vóór verhuizing woonde 62% van de respondenten in de Waadhoeke
- 41% van de respondenten, dat nu huurt via WoonFriesland, is woonachtig in de gemeente Leeuwarden. Vóór verhuizing woonde 31% in gemeente Leeuwarden.

Inschrijfduur, zoekduur en beschikbaarheid van woningen

Van alle woningzoekenden staat ruim 60 % langer ingeschreven dan 1 jaar. Bij starters is dat percentage overigens ruim 75%. De helft van alle woningzoekers staat zelfs 2 jaar ingeschreven. Bij Wonen Noordwest Friesland en Woningstichting Weststellingwerf is de inschrijfduur het kortst.

Wij hebben in de enquête nadrukkelijk naast inschrijfduur ook naar de *actieve* zoekduur gevraagd¹. Actief zoeken is iets anders dan inschrijfduur en deze zoekperiode is uiteraard dikwijls ook veel korter. Toch blijkt dat 26% van de respondenten langer dan 1 jaar actief zoekt. En 31% van de starters zoekt actief zelfs langer dan 1 jaar.

Bij WoonFriesland ligt het percentage actief langzoekenden op 35%. Thús Wonen en Wonen Noordwest Friesland scoren hierop een lager percentage met respectievelijk 16% en 19%



Actieve zoekduur bij corporaties niet erg actief

De zogenaamde actieve zoekduur lijkt bij corporaties geen rol te spelen. Inschrijfduur is bepalende selectiecriterium. De Bewonersraad heeft onderzocht welke criteria nu gelden voor de huurder bij het verkrijgen van een woning. Ondanks het feit dat er al enige tijd in het tripartite-overleg wordt gesproken over een juiste omschrijving van de actieve zoekduur blijkt momenteel eigenlijk alleen de inschrijfduur bepalend. Hoe langer een klant in geschreven staat, des te meer kans hij maakt op een woning. Op alle websites van de corporaties wordt dit als zodanig aan de (aspirant)huurders gecommuniceerd. Nergens wordt er gesproken over het vergroten van de kans op een woning bij actief zoeken. Ook andere bepalende criteria die van invloed kunnen zijn op de selectiesnelheid voor een woning worden niet genoemd. Een enkele keer wordt de woonduur genoemd. Dit criterium is eigenlijk alleen maar interessant voor de groep huurders die reeds in een sociale huurwoning wonen.

¹ met actief zoeken bedoelen wij gemiddeld 1 x per kwartaal kijken naar en reageren op het woningaanbod, omdat men naarstig op zoek is naar een andere woning. Alleen ingeschreven staan als woningzoekende bij een corporatie wordt niet gezien als actief zoekend.

Beschikbaarheid

We kunnen ook bij ons tweede onderzoek concluderen dat er met de beschikbaarheid van voldoende en voldoende gevarieerde type woningen niet zoveel mis is. Men vindt de woning die men krijgt aangeboden vaak wel naar wens. Een ruime meerderheid (60%) krijgt als gevolg van actief zoeken tussen de 1 en 3 woningen aangeboden. Van alle aangeboden woningen is 87% naar wens. Maar ook 13 % van de respondenten is van mening dat geen enkele aangeboden woning naar wens is.

Beoordeling gekozen woning

Over het algemeen vindt 56% de toegewezen woning heel goed passend en 32% vindt de woning redelijk goed passend. Deze percentages zijn grosso modo identiek aan de resultaten van onze eerste meting, medio 2016 - medio 2017. Men beoordeelt de woning wederom gemiddeld met het rapportcijfer 7,5. Rapportcijfers per corporatie verschillen hier en daar echter wel met de beoordeling van een jaar geleden. Meest opvallend zijn de verschillen in beoordeling van Elkien en Thùs Wonen t.o.v. het vorige onderzoek.

Corporatie	Score 2016-2017	Score 2017-2018
WoonFriesland	7,4	7,4
Elkien	7,6	6,9
Accolade	7,9	8,0
Thùs Wonen	6,9	7,8
Wonen Noordwest Friesland	7,9	7,5
Woningstichting Weststellingwerf	7,7	7,4

Belangrijkste redenen waarom men voor de huidige woning heeft gekozen bleken:

- men had snel een woning nodig
- men verhuisde van een gezins- naar een seniorenwoning (lage vraagdruk)
- de woning bevindt zich in de gewenste plaats
- de woning bleek goed betaalbaar.
- vanwege persoonlijke omstandigheden (veelgenoemd onder 'andere reden')

Eindconclusie

De helft van de actief woningzoekenden kent een relatief korte zoekduur (maximaal 6 maanden). Echter, ook kent gemiddeld ruim 26 % een (te) lange zoekduur, immers langer dan de vooralsnog in de prestatieafspraken overeengekomen maximaal redelijke termijn van 1 jaar. Enkele corporaties scoren hierop een percentage van 30% en hoger. Hieraan dient binnen het tripartite-overleg aandacht naar uit te gaan.

De inschrijfduur blijkt de enige, daadwerkelijk bepalende, factor te zijn op basis waarvan potentiële huurders kans maken op aanbidding van een woning. Zodra een potentiële huurder ingeschreven staat, bouwt hij inschrijfduur op. Hoe langer hij ingeschreven staat, des te meer kans hij maakt op toewijzing van een woning.

Hiermee lijken 'wenszoekers' het te winnen van actieve woningzoekers, terwijl de behoefte aan huisvesting bij de laatste groep hoger is dan bij de eerste. Er wordt niet actief ingespeeld op de actuele en werkelijke marktbehoeften. Dit gegeven bevreemdt De Bewonersraad nogal.

We concluderen dat er afhankelijk van de zoekduur voldoende woningen beschikbaar zijn en deze ook voldoende aansluiten bij het type woning, waarnaar een actief woningzoekende op zoek is. Men beoordeelt de woning gemiddeld met een 7,5.