

Reacties, slaagkansen en wachttijden in Almere onder de loep





Clënten Beraad Almere
<http://www.cba-almere.nl/>
info@cba-almere.nl

1.	Inhoudsopgave	
1	Inhoudsopgave	3
2	Aanleiding	5
3	Samenvatting en aanbevelingen	7
4	Inleiding	9
5	Rapportage 2018	11
6	WoningNet 2018	13
7	De voor 2018 verantwoorde verhueringen	15
7.1	Wachttijd	16
7.2	Voorrang	17
7.3	Aangepaste woningen	18
7.4	Senioren	19
7.5	Jongeren	20
7.6	Loting	20
7.7	Inschrijfduur	21
8	Een vergelijking	23
8.1	Transparantie	23
8.2	Urgent, loten en geduldig wachten	23
8.3	Reacties, slaagkansen en wachttijden	24
8.4	Aangepaste woningen	25
9	Verantwoording	27



2. Aanleiding

Betaalbare huurwoningen zijn schaars in Almere. Er verschijnen soms rapporten die onder meer enig inzicht geven in de stand van zaken in dat segment van de Almeerse woningmarkt¹. Daarnaast biedt WoningNet informatie over de verhuringen. Zo kunnen kandidaten voor beschikbare sociale huurwoningen zien hoeveel reacties er waren op de woning van hun keus, of die woning is toegewezen aan een kandidaat met een urgentie en wanneer de gelukkige nieuwe huurder van een woning die aan de langst wachtende is verhuurd, is ingeschreven als woningzoekende.

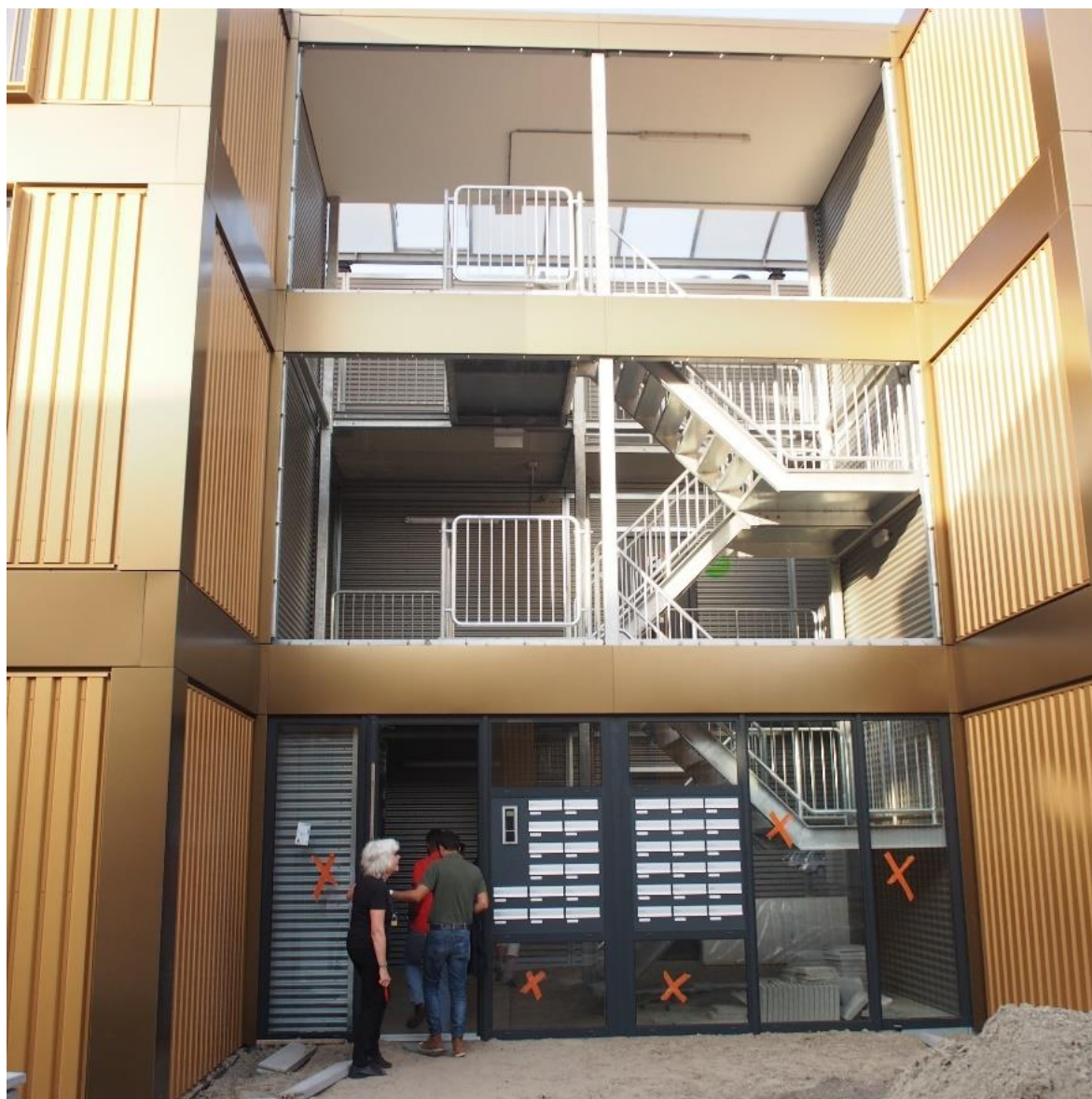
Wie dat soort informatie op het niveau van geïndividualiseerde woningen regelmatig onder ogen krijgt, merkt op dat er nogal wat verschillen zijn waar te nemen tussen verschillende soorten woningen en binnen die soorten. Die indruk ontstaat niet bij kennisname van de inhoud van de rapporten over de Almeerse Woningmarkt.

Bij het CBA is de behoefte ontstaan om het beeld van de informatie van WoningNet te vergelijken met het beeld uit de rapportage 'Stand van de woningmarkt 2018'². In de bijlage bij deze notitie is een beschrijving te vinden van het verzamelen van de informatie uit WoningNet.



¹ Zie bijvoorbeeld: <https://almere.notubiz.nl/document/7529216/1#search=%22woningmarkt%22>

² Het rapport 'Stand van de woningmarkt 2018' uit april 2019 zal hierna als 'rapport' worden aangeduid.



3. Samenvatting en aanbevelingen

Transparantie

WoningNet verantwoordt het grootste deel van de verhuringen van sociale huurwoningen. Volgens de Woonvisie Almere 2.0 verschijnt er jaarlijks een rapport over de stand van de woningmarkt. Die rapporten verschijnen niet met een jaarlijkse regelmaat.

De informatie uit het rapport 2018 is niet altijd identiek aan de informatie uit WoningNet. Het rapport meldt dat in 2018 259 verhuurd zijn aan woningzoekenden met een urgentie. WoningNet heeft voor 2018 in totaal 131 verhuringen op basis van een urgentie verantwoord. Volgens het rapport zijn 119 goedkope huurwoningen met een prijs tot € 417,34 verhuurd in 2018. WoningNet heeft voor 2018 in totaal 131 goedkope verhuringen in 2018 verantwoord.

Het verantwoorden van woningen na verloop van veel tijd draagt niet bij aan de beoogde transparantie van de verdeling van schaarse sociale huurwoningen.

Aanbeveling

De transparantie die WoningNet biedt is suboptimaal en kan beter. Echte transparantie is voorhanden als verhuurde woningen ook direct op WoningNet worden verantwoord.

Bij aangepaste woningen en woningen die aan urgent woningzoekenden zijn verhuurd ontbreekt essentiële informatie die het mogelijk maakt om te zien of de woning aan de langst wachtende is verhuurd.

Ter verhoging van de transparantie zouden de verhuringen binnen een week verantwoord dienen te worden. Daarnaast zouden bij verhuringen van aangepaste woningen en van woningen aan urgenten respectievelijk de datum van de WMO-indicatie, dan wel de verlening van urgentie vermeld moeten worden.

Beelden over schaarste

De slaagkansen uit het rapport zorgen voor een beeld waarin de slaagkans voor jongeren de laagste is. De wachttijden en de aantallen kandidaten uit de informatie van WoningNet schetsen een ander beeld. Jongeren hoeven niet lang op een woning te wachten en hebben – uitzonderingen daargelaten – minder concurrenten dan andere woningzoekenden. Senioren hebben door de bank genomen ook minder concurrenten dan de andere woningzoekenden.

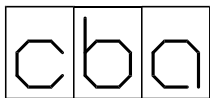
Aanbeveling

Volsta niet met gemiddelde informatie over wachttijden en slaagkansen. Er is, zoals deze analyse duidelijk maakt, zoveel meer relevante informatie te putten uit het systeem.

Uitbijters in een kleine groep kunnen kennelijk voor niet evenwichtige beelden zorgen. Voorzie de gemeenteraad en de doelgroep van representatieve en vergelijkende informatie over de vraag en het aanbod voor de te onderscheiden groepen woningzoekenden.

De verhouding tussen inschrijftijd en loting

Het rapport meldt dat 43 % van de 1.744 verhuurde woningen (750) via het aanbodmodel en ruim



25 % (436) via het lotingmodel zijn toegewezen. WoningNet heeft 585 verhuringen verantwoord op basis van inschrijfduur - waarvan 211 seniorenwoningen en 91 woningen voor jongeren – en 473 op basis van loting.

Woningzoekenden die niet tot de doelgroep senioren behoren en reageren op woningen uit het inschrijfsegment kunnen daarmee uit een aanzienlijk kleinere vijver vissen (374) dan niet senioren die meedoen in het lotingssegment (436). De inschrijftijd/wachttijd van woningzoekenden die een keuze willen maken uit het inschrijfaanbod blijft jaarlijks oplopen.

Aanbeveling

Loting is onder meer ingevoerd om jongeren, die het aan wachttijd ontbrak, een kans te geven. De wachttijd voor een jongerenwoning is in vergelijking met die voor een woning zonder label bijzonder kort te noemen. Er worden aanzienlijk meer woningen zonder label via het lotingssegment verhuurd (436) dan niet gelabelde woningen via het inschrijfsegment. Daarmee dreigt verdeling van schaarse woonruimte tot een kansspel te worden.

Heroverweeg de bestaande verhouding tussen het aanbod in het lotingssegment en het inschrijfsegment. Overweeg om loting alleen toegankelijk te maken voor woningzoekenden zonder kans. Overweeg om 'wachttijd' te verkorten door inschrijving als woningzoekende direct na het huren van een passende woning niet meer mogelijk te maken door een wachttijd van twee of drie jaar in te voeren..

Wonen voor Almeeders met een handicap

Het rapport bevat geen informatie over aangepaste woningen. Een groot deel van de aangepaste woningen heeft voor Almeeders met een handicap en een laag inkomen een te hoge huurprijs. WoningNet maakt duidelijk dat in 2018 vijftien aangepaste woningen zijn verhuurd. Veertien van die woningen zijn verhuurd aan een kandidaat met een urgentieverklaring. In 2014 zijn meer dan honderd indicaties voor verhuizing naar een aangepaste woning afgegeven.

Aanbeveling

Onderzoek hoeveel woningzoekenden met een indicatie voor verhuizing naar een aangepaste woning nog niet zo'n woning hebben gevonden. Monitor jaarlijks welke vraag actueel is.

Als er een tekort blijkt – dat bijna iedere aanpaste woning is toegewezen aan een urgent lijkt daar op te wijzen – zorg dan voor een groter aanbod van aangepaste woningen. Een aanbod dat aansluit bij de vraag naar aangepaste woningen.

4. Inleiding

Huurwoningen waar de bewoners in principe huurtoeslag voor kunnen krijgen, zijn in Almere schaars. Die schaarste is de rechtvaardiging voor de gemeentelijke spelregels voor het verdelen van sociale huurwoningen. De spelregels zijn te vinden in de Huisvestingsverordening. De Almeerse sociale huurwoningen worden aangeboden in twee segmenten: woningen die op basis van de wachttijd aan de langst wachtende kandidaat worden verhuurd en woningen die aan de gelukkige loter worden verhuurd. Woningen die gelabeld zijn voor verhuur aan senioren of voor huurders met een indicatie voor een aangepaste woning worden niet verloot. Goedkope huurwoningen³ zijn bestemd voor jongeren.

Bij de verhuur van nieuwbouwprojecten in een aangewezen buurt kan er sprake zijn van een 'voordeelregeling' voor bewoners uit die buurt⁴. In het Almeerse verdelingssysteem hebben woningzoekenden met een urgentieverklaring een aparte positie. Mits zij voldoen aan passendheidseisen doorbreken deze kandidaten de normale verdelingsregels.

Het aanbod van beschikbare sociale huurwoningen loopt via WoningNet⁵. Het aanbod van beschikbare sociale huurwoningen is te vinden op de website van WoningNet. De helft van de woningen wordt toegewezen op inschrijfduur. De andere helft van de vrijgekomen sociale huurwoningen wordt verloot.. Om voor toewijzing in aanmerking te komen moet de woningzoekende ingeschreven staan bij WoningNet. Woningzoekenden kunnen via de website reageren op het aanbod.

WoningNet publiceert wekelijks de beschikbare woningen van de Almeerse corporaties. Woningzoekenden kunnen via die site niet alleen informatie krijgen over het beschikbare aanbod. De site biedt ook verantwoordingsinformatie. Die informatie is op de homepage te vinden onder de link 'verhuurd'. Daarmee is het systeem 'transparant'.

Met die informatie kan de kandidaat woningzoekende 'zien' hoeveel gegadigden er voor een woning waren en of de woning aan een woningzoekenden met een urgentie is toegewezen. Bij woningen die op basis van wachtduur worden toegewezen, kan een andere kandidaat zien op welk moment de huurder van de woning zich heeft ingeschreven als woningzoekende.

Bij woningen die op basis van wachttijd worden verdeeld is dat van belang voor woningzoekenden om te kunnen toetsen of de schaarse woning van hun voorkeur conform de spelregels terecht zijn gekomen bij een andere woningzoekende met een hogere aanspraak op die woning.

Bij de lootwoningen geeft het systeem informatie over het aantal woningzoekenden dat een gokje heeft gewaagd op een te verloten schaarse sociale huurwoning. Ook bij woningen die aan kandidaten worden verhuurd op basis van inschrijfduur wordt het aantal kandidaten vermeld.

Een aantal corporaties laat WoningNet sociale huurwoningen aanbieden met twee prijzen. Bij de verantwoording is te zien voor welke prijs de woning daadwerkelijk verhuurd is.

³ In 2018 waren dat woningen met een huurprijs tot € 417,34.

⁴ Zie bijvoorbeeld:

<https://almere.notubiz.nl/document/7508567/1/63%20Locaties%20voordeelregeling%20Bouwen%20voor%20de%20buurt>

⁵ <https://www.woningnetalmere.nl/>

Een deel van de beschikbare sociale huurwoningen wordt niet via WoningNet verhuurd. Over die woningen is op WoningNet geen informatie te vinden.



5. Rapportage 2018

De gemeenteraad van Almere ontvangt met enige regelmaat informatie over de stand van zaken op de Almeerse woningmarkt. Die rapportage bevat onder meer informatie over het aantal verhuringen van sociale huurwoningen in Almere⁶.

Volgens die rapportage zijn in 2018 1.744 woningen toegewezen aan woningzoekenden. Daarvan zijn 506 via bemiddeling aan woningzoekenden toegewezen. Via WoningNet zouden dan in 2018 in totaal 1.249 woningen verdeeld zijn. Van alle toewijzingen is 43% gedaan via het aanbodmodel en ruim een kwart via het lotingmodel. In 2018 zijn 502 nieuwbouwwoningen toegewezen, dit komt overeen met 29% van alle toewijzingen.

Segment	aantal	Percentage
Wachttijd	750	43 %
Loting	488	28 %
Bemiddeling	506 ⁷	29 %
Totaal	1.744	100 %

De informatie over het aantal urgenten en de 'bemiddelingen' in 2018 is niet eenduidig. Iets meer dan een kwart - 26 procent - van de vrijgekomen sociale huurwoningen (453) zou met voorrang verhuurd zijn aan urgenten, vergunninghouders, ex-delinquenten en aan woningzoekenden die in een noodsituatie verkeren en daarom door een corporatie worden bemiddeld naar een andere woningen⁸. Het rapport meldt dat 29 procent van de woningen (506) via bemiddeling is verhuurd⁹. Urgent woningzoekenden kunnen zelf in het aanbod zoeken en hoeven niet via 'bemiddeling' een woning te vinden. Vergunninghouders en ex-delinquenten hebben geen keus. Voor hen is bemiddeling aan de orde.

De rapportage 2018 meldt dat het aandeel nieuw verhuurde woningen met een huur tot € 417,34 (goedkoop sociaal) of een huur tot € 640,14 (betaalbaar sociaal) dat jaar respectievelijk 7 en 72 procent groot was. Die percentages voldeden aan de prestatieafspraken met de corporatie van minsten 5 en 65 procent.

Huurprijs	aantal	percentage
Tot € 417,34	119	7 %
Van € 417,35 tot € 610,14	1.259	72 %
Van € 610,14 tot € 710,68	352	20 %
Totaal	1.744	100 %

⁶ De meeste recente rapportage is van 16 april 2019:

<https://almere.notubiz.nl/document/7529216/1/74%20Stand%20van%20de%20woningmarkt%202018>

⁷ De tabel 'overzicht verdeling toewijzingen' uit het rapport laat een ander aantal zien: 558. Die tabel is op de volgende pagina opgenomen.

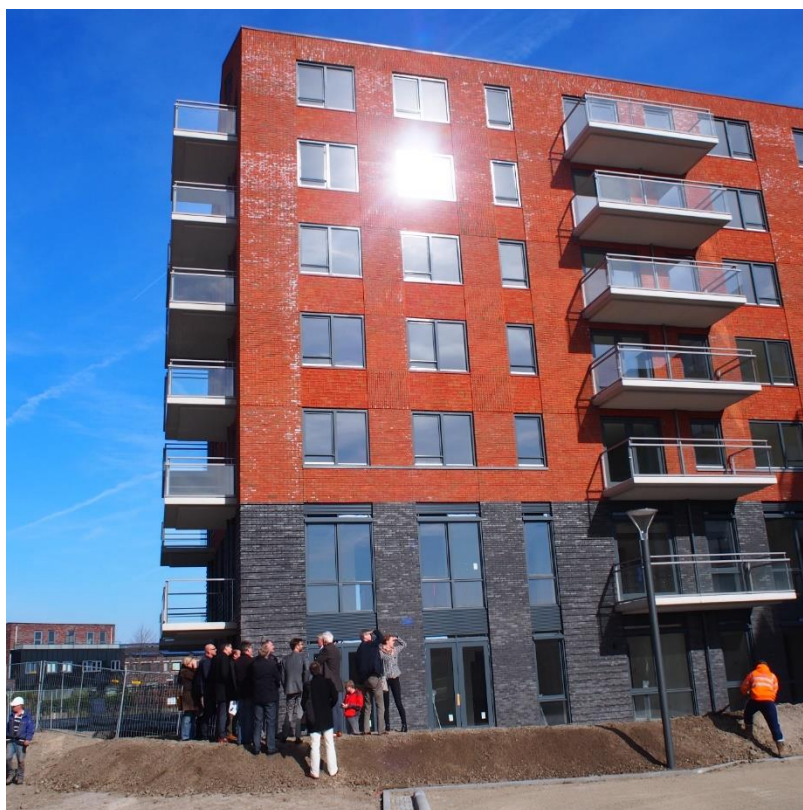
⁸ "Het percentage vrijgekomen sociale huurwoningen dat met voorrang wordt verhuurd is in 2018 bedraagt 26%. Dit betreft woningen die worden verhuurd aan urgenten, vergunninghouders, ex-delinquenten en aan woningzoekenden die in een noodsituatie verkeren en daarom door een corporatie worden bemiddeld naar een andere woningen."

⁹ "In 2018 zijn 1.744 toewijzingen geweest. Van alle toewijzingen is 43% gedaan via het aanbodmodel en ruim een kwart via het lotingmodel. Beide percentages zijn iets lager dan in 2017, dit betekent dat het aandeel via bemiddeling is toegenomen tot 29%."

Een bijlage bij het rapport bevat informatie over het aantal verhuringen via WoningNet en via andere kanalen. De onderstaande tabel is overgenomen uit het rapport. Op basis van deze informatie zou de verantwoordingsinformatie van minstens 1.550 (1.291 + 259) in 2018 verhuurde woningen op WoningNet gevonden moeten worden.

Overzicht verdeling toewijzingen ¹⁰	2017	2018
Aan urgenten	265	259
Aan ex-delinquenten en TBS-ers	1	0
Aan vergunninghouders	125	108
Aan overige voorrangskandidaten	107	86
Via woongroepen, woningruil, van Groot naar Beter	112	105
Totaal aan kandidaten zonder voorrang	1.018	1.291
Totaal	1.628	1.849

Het rapport meldt dat het aantal reacties per woning oploopt en dat in 2018 gemiddeld 354 reacties op een woning zijn uitgebracht. Op de meest populaire woning zijn 1.840 reacties uitgebracht. Op woningen via het lotingmodel wordt over het algemeen meer gereageerd dan woningen aangeboden via het aanbodmodel.



¹⁰ Zie de raadsbrief van 16 april 2019, tabel 2 op de laatste pagina van 'Stand van de Woningmarkt 2018'.

6. WoningNet

De informatie van de rapportage is vrij globaal. Die informatie maakt niet duidelijk of er verschil is in prijzen van gelabelde woningen, van woningen die aan urgenten worden verhuurd of van woningen die op basis van inschrijfduur of op basis van loting worden verhuurd. Ook over de inschrijfduur bevat het rapport alleen globale informatie. De grootte van de verhuurde woningen – gemeten in aantal kamers – blijkt niet uit de rapportage. Een en ander was aanleiding om de informatie van WoningNet over verhuurde woningen nader te analyseren.

Op 28 november 2018 heeft het CBA voor het eerst informatie verzameld uit WoningNet over de woningen die in de eerste helft van 2018 zijn verhuurd. Die uitvraag leverde voor de eerste helft van 2018 een totaal van 605 verantwoorde ‘aanbiedingen’ op. Ruim 14 procent van die verantwoordingen had betrekking op ‘ingetrokken’ aanbiedingen¹¹. Per saldo waren daarmee op 28 november 2018 voor de eerste helft van 2018 in totaal 519 verhuringen verantwoord.

Een zelfde uitvraag op 17 maart 2019 leerde dat er op dat moment 510 aanbiedingen waren verantwoord. Ruim 12 procent van die verantwoordingen hadden betrekking op ‘ingetrokken’ aanbiedingen. Een week later leverde dezelfde uitvraag 647 verantwoorde aanbiedingen en 61 ingetrokken aanbiedingen op. Deze nogal wisselende informatie maakt het onderzoeken van de verantwoorde verhuringen problematisch.

De overzichtelijkheid van de informatie wordt niet groter als eerder verantwoorde woningen in een latere uitvraag verdwijnen. Van de woningen die sinds 28 november 2018 voor het jaar 2018 zijn verantwoord, waren er op 29 maart 2019 in totaal 81 ‘verdwenen’.

Uit navraag blijkt dat de verdwenen woningen zijn verdwenen omdat er een sprake is van een verschil in het moment van registratie. De registratiedatum in WoningNet en die van de rapportages over de stand van zaken bij de woonruimteverdeling blijken niet identiek. Huurcontracten die een ingangsdatum in 2017 hebben en in WoningNet in 2018 zijn verantwoord, verdwijnen uit de verantwoording 2018 op WoningNet.

Niet iedere verhuurde woning wordt direct verantwoord via WoningNet. Een half jaar na afsluiting van het kalenderjaar 2018 verschenen in de uitvraag naar in 2018 verhuurde woningen nog nieuw verantwoorde woningen. Navraag leert dat het verantwoorden van de toewijzing van woningen niet altijd prioriteit heeft bij de verhuurders.

Het met een half jaar vertraging verantwoorden van verhuurde woningen draagt niet bij aan de transparantie van de verdeling van schaarse sociale huurwoningen. De andere kandidaten kunnen zo niet toetsen of hun aanmelding terecht is afgewezen. Late verantwoordingen doen afbreuk aan de rechtszekerheid van de andere kandidaat huurders.

¹¹ Navraag bij de afdeling Wonen van de gemeente heeft eerder geleerd dat er verschillende oorzaken zijn voor het intrekken van het aanbod. Zo kan de huurder niet bevoegd blijken om de huur op te zeggen omdat toestemming van een bewindvoerder ontbreekt. Het komt ook voor dat een woning met een label zonder label wordt geadverteerd. Ook dat kan leiden tot het intrekken van het eerder gepubliceerde aanbod.



7. De voor 2018 verantwoorde verhuringen

In WoningNet zijn voor 2018 iets meer verhuringen verantwoord dan in de rapportage zijn vermeld: 1.286 in plaats van 1.259. Dat aantal wijkt ook af van het aantal dat op basis van de bijlage (1.550 = 1.291 + 259) verwacht mocht worden.

Volgens de rapportage zijn 119 goedkope huurwoningen met een prijs tot € 417,34 verhuurd in 2018. WoningNet heeft voor 2018 131 goedkope verhuringen in 2018 verantwoord. Dat is een verschil van twaalf goedkope huurwoningen en een verschil van tien procent op het totaal.

Een kwart van de via WoningNet verantwoorde woningen was met een prijs tussen € 640,14 en € 710,86 'dure' sociale huur. Volgens de rapportage was twintig procent van de verhuurde sociale woningen 'duur'. Woningen met een huurprijs boven de € 640,14 zijn qua huurprijs niet passend voor huurders met aanspraak op huurtoeslag.

Omdat de bemiddelde woningen niet in WoningNet verantwoord zijn, zou een en ander betekenen dat via bemiddeling weinig betaalbare of goedkope woningen worden verhuurd.

Doelgroep	huurprijs				
	Tot € 417,34 jongeren	€ 471,34 - 597,30	507,30 - 640,14	640,14 – 710,86	totaal
WMO + 14 urgenten	0	2	3	10	15
Senioren + 31 urgenten	0	135	53	54	242
Urgenten	4	94	44	40	182
Inschrijfduur	91	135	68	80	374
Loting	36	199	102	136	473
Totaal	131	565	270	320	1.286
percentage	10,2 %	43,9 %	21,0 %	24,9 %	100 %

De voor 2018 verantwoorde sociale huurwoningen bestonden voor ongeveer 30 procent uit eengezinswoningen (egw). Iets meer dan 70 procent was een appartement, een maisonnette, een bovenwoning of iets anders. Naar mate de huurprijs hoger is blijken de verhuurde woningen relatief vaker een eengezinswoning te zijn.

Doelgroep	Egw	anders
Aangepaste woning inclusief urgenten	13	2
Senioren inclusief urgenten	64	178
Urgenten huur tot 417,34 (jongeren)	0	4
Urgenten huur van 417,34 tot 597,30	1	93
Urgenten huur van 597,30 tot 640,14	14	30
Urgenten huur van 640,14 tot 710,86	14	26
Wachttijd huur tot 417,34 (jongeren)	0	91
Wachttijd huur van 417,34 tot 597,30	36	99
Wachttijd huur van 597,30 tot 640,14	36	32
Wachttijd huur van 640,14 tot 710,86	53	27
Loting huur tot 417,34	0	36
Loting huur van 417,34 tot 597,30	33	166
Loting huur van 597,30 tot 640,14	39	63
Loting huur van 640,14 tot 710,86	80	56
Totaal	383	903

De helft van de verantwoorde verhuringen betreft een drie kamer woning. Meer dan een kwart van de verhuringen betrof een woning met een of twee kamers. Een heel klein deel van de verhuurde woningen (3,8 procent) was geschikt voor grote gezinnen.

Doelgroep	grootte					
	1 kamer	2 kamers	3 kamers	4 kamers	5/6 kamers	
WMO + 14 urgenten	0	1	9	5	0	15
Senioren + 31 urgenten	0	41	195	6	0	242
Urgenten	4	37	125	26	2	182
Inschrijfduur	74	80	128	71	21	374
Loting	28	110	204	106	25	473
Totaal	106	269	649	214	48	1.286
percentage	8,2	20,9	50,5	16,6	3,8	100

Het totaal van de reacties op alle op WoningNet voor 2018 verantwoorde verhuurde woningen is 367.747. Gelet op het aantal van 1.286 verantwoorde woningen betekent dit dat er gemiddeld 285,96 reacties per woning waren in 2018.

Het gemiddeld aantal reacties op de gelabelde woningen – aangepast, senioren en jongeren – is in vergelijking met de andere woningen laag. Daarmee lijkt de slaagkans voor deze groepen woningzoekenden hoger dan voor de kandidaten die op hun beurt wachten of meedingen in de verloting van sociale huurwoningen.

Aantal recaties op huurwoningen	Gemiddeld	Laagste	Hoogste
WMO + urgenten	16,9	5	109
Senioren + urgenten	40,4	7	251
Urgenten huur tot 417,34 (<i>jongeren</i>)	107,3	57	149
Urgenten huur van 417,34 tot 597,30	263,4	40	684
Urgenten huur van 597,30 tot 640,14	251,3	46	496
Urgenten huur van 640,14 tot 710,86	299,5	29	592
Wachttijd huur tot 417,34 (<i>jongeren</i>)	108,8	11	233
Wachttijd huur van 417,34 tot 597,30	177,3	37	626
Wachttijd huur van 597,30 tot 640,14	152,9	25	427
Wachttijd huur van 640,14 tot 710,86	166,3	17	528
Loting huur tot 417,34 (<i>jongeren</i>)	180,6	60	714
Loting huur van 417,34 tot 597,30	591,2	8	1.642
Loting huur van 597,30 tot 640,14	543,8	15	1.523
Loting huur van 640,14 tot 710,86	576,1	9	2.118

7.1 Wachttijd

Een deel van de te verhuren woningen wordt in principe aan de langst wachtende aangeboden. Dat is het geval bij de seniorenwoningen en de woningen die op basis van inschrijfdatum worden verhuurd. Bij de aangepaste woningen is de datum van de WMO-indicatie in beginsel het onderscheidende aspect. Deze spelregels worden opzij gezet voor kandidaten die reageren op een

voor hen passende woning en over een urgentie beschikken. Op een na zijn alle aangepaste woningen verhuurd aan een kandidaat met een urgentie.

De verantwoordingen op WoningNet bevatten de inschrijfdatum van een deel van de kandidaten die de woning mocht huren. Bij verhuringen aan urgent woningzoekenden en kandidaten die aan de loting mee hebben gedaan ontbreekt die informatie.

Waar de inschrijfdatum van de nieuwe huurder aanwezig is, ontbreekt de ingangsdatum van de huurovereenkomst. Daardoor is het op basis van de informatie uit WoningNet niet mogelijk de exacte wachttijd uit te rekenen. Om toch een enigszins betrouwbare indicatie te krijgen van de wachttijden voor diverse woningen is uitgegaan van 30 juni 2018 als ingangsdatum voor alle verantwoorde verhuringen op basis van inschrijftijd. Bij een evenwichtig aanbod / verhuringen in de eerste en tweede helft van 2018 moet dat voor een redelijk betrouwbaar beeld van de verschillen in wachttijden voor te onderscheiden soorten sociale huurwoningen kunnen zorgen.

De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning blijkt voor jongeren iets meer dan twee jaar te zijn. Voor senioren is de gemiddelde wachttijd ruim zeven jaar. Voor andere kandidaat huurders in het segment dat op basis van de inschrijfdatum wordt verhuurd, blijkt dat de wachttijd in 2018 ruim tien tot elf jaar was.

Doelgroep	gemiddeld		inschrijfdatum	
	maand	Jaar en mnd	kortste	Langste
Senioren zonder urgenten	94,7	7 jr en 11 mnd	28 03 2018	22 11 1996
Wacht huur tot 417,34 (<i>jongeren</i>)	26,8	2 jaar en 3 mnd	05 09 2018	14 12 2011
Wacht huur van 417,34 tot 597,30	124,3	10 jr en 5 mnd	29 11 2017	11 04 2000
Wacht huur van 597,30 tot 640,14	124,2	10 jr en 5 mnd	02 07 2018	07 07 2000
Wacht huur van 640,14 tot 710,86	136,3	11 jr en 7 mnd	27 10 2017	25 5 2001

7.2 Voorrang

Vijfenveertig gelabelde woningen (aangepast en senioren) zijn – mede – op basis van een urgentie verhuurd. Samen met de 182 andere woningen die op basis van een urgentie zijn verhuurd, is het totaal aantal woningen dat in 2018 op basis van een urgentie is verhuurd 227. Het aantal kandidaten

Huurprijs	Aantal	Percentage
Tot 417,34	4	2,7 %
417,34 tot 597,30	122	47,6 %
597,30 tot 640,14	47	22,4 %
640,14 tot 710,00	54	27,3 %
Totaal	227	100 %

voor een woning die aan een woningzoekende met een urgentie zijn toegewezen varieerde van 5 bij een aangepaste woning en 46 bij een niet aangepaste woning tot 684 voor een niet aangepaste

woning.

Aangepaste woningen zijn op een na aan woningzoekenden met een urgentie toegewezen.

Het leeuwendeel van de woningen die aan woningzoekenden met een urgentie zijn toegewezen had een betaalbare prijs. Iets meer dan een kwart van die woningen had een prijs die niet passend zou zijn voor huurders met recht op huurtoeslag.

Aan iets minder dan een vijfde van de urgent woningzoekenden is een eengezinswoning verhuurd.

Soort woning	Aantal	Percentage
Eengezinswoning	42	18,5 %
Anders	185	81,5 %
Totaal	227	100 %

Aantal kamers zonder 14 WMO-verhuringen	Aantal	Percentage
1 kamer	4	1,9 %
2 kamers	39	18,3 %
3 kamers	141	66,2 %
4 kamers	27	12,7 %
5/6 kamers	2	0,9 %
Totaal	213	100 %

7.3 Aangepaste woningen

In 2018 zijn 15 aangepaste woningen verantwoord. De aangepaste woningen zijn in 2018 bijna allemaal toegewezen aan woningzoekenden met een indicatie voor een aangepaste woningen in combinatie met een urgentie. Het minimale aantal reacties op het aanbod aangepaste woningen was 3. Op een van de aangepaste woningen hebben 109 woningzoekenden gereageerd.

Het totaal aantal reacties op alle 17 aangepaste woningen was 275. Het gemiddeld aantal reacties op een aangepaste woning was 16,05.

Deze informatie roept de vraag op of het aanbod aangepaste woningen wel in overeenstemming is met wat nodig is voor Almeerders met een handicap die zouden moeten verhuizen naar een ergonomisch passende woning. Omdat bij woningen die op basis van een urgentie niet de datum van de verleende urgentie, noch de inschrijfdatum van de woningzoekenden bij WoningNet wordt vermeld is niet bekend hoe schrijnend het tekort aan aangepaste woningen is. Dat er een tekort is lijkt aannemelijk.

Aangepaste huurwoningen zijn veelal eengezinswoning. Wat verder opvalt is dat aangepaste woningen relatief duur zijn. Nog geen derde van de toegewezen aangepaste woningen had een betaalbare huurprijs en was daarmee in beginsel niet passend voor huurders met recht op huurtoeslag. In zo'n woning moet de huurder een steeds groter bedrag van de huur voor eigen rekening nemen.

Dat roept de vraag op of Almere voldoende echt betaalbare aangepaste huurwoningen heeft voor Almeerders die aangewezen zijn op een aangepaste woning.

Huurprijs	Aantal	Percentage
Tot 417,34	0	0 %
417,34 tot 597,30	2	13,3 %
597,30 tot 640,14	3	20,0 %
640,14 tot 710,00	10	66,7 %
Totaal	15	100 %

7.4 Senioren

Seniorenwoningen die beschikbaar komen voor verhuur worden niet aangeboden via loting. Deze woningen worden alleen op basis van wachttijd toegewezen. In 2018 zijn drie projecten opgeleverd met 60 woningen voor senioren¹². Die projecten waren goed voor bijna een kwart van de verhuringen van 242 seniorenwoningen in 2018. Eenendertig seniorenwoningen zijn verhuurd op basis van een urgentie. In het project Oldewierde zijn eenentwintig woningen verhuurd aan de kandidaat met een urgentie.

Bijna driekwart van de toegewezen seniorenwoningen had een betaalbare huurprijs. Het leeuwendeel van de seniorenwoningen (80,4 procent) was drie kamers groot. Ongeveer een derde van die seniorenwoningen was een eengezinswoning.

Het aantal gegadigden voor de aangeboden seniorenwoningen varieerde van 8 tot 100. In totaal waren er 8.944 reacties op een totaal van 242 seniorenwoningen. Dat is gemiddeld 39,96 reacties per woning. Dat gemiddelde is aanzienlijk lager dan het gemiddeld aantal reacties op alle woningen: 327,58.

De oudste inschrijfdatum van een kandidaat voor een seniorenwoning was 23 december 1994. Die kandidaat heeft zich dus 24 jaar voor de aanvaarding van een seniorenwoning als woningzoekende laten registreren. De kortst ingeschreven woningzoekende aan wie in 2018 een seniorenwoning is toegewezen heeft zich op 28 maart 2018 ingeschreven. Die kandidaat heeft binnen een jaar een nieuwbouw seniorenwoning kunnen vinden en huren. Ook dat is een indicatie voor een hoge slaagkans voor senioren in 2018.

Een kwart van de verhuurde seniorenwoningen was een eengezinswoning. Het leeuwendeel van de seniorenwoningen had drie kamers.

Huurprijs	Aantal	Percentage
Tot 417,34	0	0 %
417,34 tot 597,30	135	65,8 %
597,30 tot 640,14	53	21,9 %
640,14 tot 710,00	54	22,3 %
Totaal	242	100 %

Soort woning	Aantal	Percentage
Eengezinswoning	64	26,4 %
Anders	178	73,6 %
Totaal	242	100 %

¹² Beneluxlaan, Liselott Linsenhoffstraat en Oldewierde.

Aantal kamers	Aantal	Percentage
1 kamer	0	0,0 %
2 kamers	41	16,9 %
3 kamers	195	80,6 %
4 kamers	6	2,5 %
5/6 kamers	0	0,0 %
Totaal	242	100 %

7.5 Jongeren

Voor 2018 zijn 131 woningen met een huurprijs tot € 417,34 verantwoord op WoningNet. Het betreft 87 eenkamer woningen, 41 woningen met twee kamers en 3 huurhuizen met drie kamers.

Zesendertig van die 131 woningen voor jongeren zijn via loting verhuurd. Vier eenkamerwoningen zijn toegewezen aan jongeren met een urgentie. Drie en vijftig van deze goedkope huurwoningen waren aan de Odeonstraat of het Odeonpad gelegen.

Het aantal reacties op jongerenwoningen varieert van 11 en 233 voor woningen die verhuurd worden op basis van de inschrijfdatum en van 60 tot 714 voor woningen die verloot worden. Die meest gewilde woning staat aan de Wisselweg en is onderdeel van het project Startblok.

Voor de driekamerwoningen hebben zich 267, 152 en 223 kandidaat huurders gemeld bij WoningNet.

Met een totaal aantal reacties van 10.834 op 131 jongerenwoningen is het gemiddeld aantal reacties per woning 82,7. Dat gemiddelde ligt aanzienlijk lager dan het gemiddelde bij alle toegewezen huurwoningen: 327.

De oudste inschrijfdatum van een kandidaat voor een jongerenwoning was 14 december 2011. Die kandidaat heeft zich dus ongeveer 7 jaar voor de aanvaarding van een jongerenwoning als woningzoekende laten registreren. De kortst ingeschreven woningzoekende aan wie in 2018 een jongerenwoning is toegewezen heeft zich op 5 september 2018 laten inschrijven. Die kandidaat heeft ruim binnen een jaar een huurwoning kunnen vinden en huren. De gemiddelde wachttijd voor een goedkope huurwoning was 26,8 maanden. Dat is net geen twee en een kwart jaar en daarmee, zoals hierna zal blijken, aanmerkelijk korter dan de wachttijd van andere woningzoekenden die 'op hun beurt' wachten op een sociale huurwoning. Ook dat is een indicatie voor een relatief hoge slaagkans voor jongeren in 2018.

7.6 Loting

Voor 2018 heeft WoningNet de verloting van 473 sociale huurwoningen verantwoord. Die woningen mochten zich verheugen op 257.956 reacties. Het gemiddeld aantal reacties per aangeboden woning was daarmee 645,36. Dat is bijna het dubbele van de gemiddelde reacties op alle verantwoorde verhuringen en meer dan vier keer het gemiddelde aantal reacties op woningen die op basis van de inschrijfdatum van de kandidaat een nieuwe huurder hebben gekregen in 2018.

Het minimum aantal reacties op een woning uit dit segment was 8 (Basilicumweg). Een woning aan de Jaagmeent had net een gegadigde meer. Het hoogste aantal reacties op een nieuwbouw

lootwoning in 2018 was 2.118. Dat is bijna zeven en een half maal het gemiddeld aantal voor het totaal van de aangeboden woningen: 285,96. En – zoals hierna zal blijken – ruim het dubbele van het gemiddeld aantal reacties op een woning uit het segment zonder label dat op basis van wachttijd is toegewezen. De woningzoekende die een gokje wilde wagen had daarmee een gemiddelde slaagkans van 0,18 procent.

Meer dan een kwart van de lootwoningen (28,7 procent) had een huurprijs boven de € 640,14 en behoorde daarmee niet tot het segment van de ‘goedkope en betaalbare’ huurwoningen.

Bijna een derde van de toegewezen lootwoningen was een eengezinswoning. Ruim een kwart van de lootwoningen had 4 of meer kamers. Twee vijfde van de toegewezen lootwoningen had drie kamers.

Huurprijs	Aantal	Percentage
Tot 417,34	36	9,7 %
417,34 tot 597,30	199	42,1 %
597,30 tot 640,14	102	21,5 %
640,14 tot 710,00	136	28,7 %
Totaal	473	100 %

Soort woning	Aantal	Percentage
Eengezinswoning	152	32,1 %
Anders	321	67,9 %
Totaal	473	100 %

Aantal kamers	Aantal	Percentage
1 kamer	28	6,9 %
2 kamers	110	23,2 %
3 kamers	204	43,1 %
4 kamers	106	22,4 %
5/6 kamers	25	6,3 %
Totaal	473	100 %

7.7 Inschrijfduur

In 2018 zijn 374 woningen zonder label toegewezen op basis van de opgebouwde wachttijd. Op die 374 woningen heeft WoningNet 51.541 reacties geregistreerd. Dat zijn gemiddeld 137,81 reacties per woning. Het minimum aantal reacties op een woning is dit segment was 12 voor een jongerenwoning en 25 voor een andere woning. Het hoogste aantal reacties in dit segment was 233 op een jongerenwoning en 744 voor een woning niet voor jongeren. De gemiddelde slaagkans voor een woning die in 2018 op basis van inschrijfduur is verhuurd was 0,73 procent.

Driekwart van de woningen die in 2018 op basis van wachttijd zijn toegewezen had een betaalbare prijs en was daarmee toegankelijk voor kandidaten met aanspraak op huurtoeslag. Een derde van die woningen betrof een eengezinswoning. Ook hier hadden de woningen met driekamers de overhand: 34,2 procent. Ruim een vijfde van deze woningen had vier of meer kamers.

De verhuur van sociale huurwoningen in 2018 in Almere nader bekeken

Huurprijs	Aantal	Percentage
Tot 417,34	91	24,3 %
417,34 tot 597,30	135	36,1 %
597,30 tot 640,14	68	18,2 %
640,14 tot 710,00	80	21,4 %
Totaal	374	100 %

Soort woning	Aantal	Percentage
Eengezinswoning	125	33,4 %
Anders	249	66,6 %
Totaal	374	100 %

Aantal kamers	Aantal	Percentage
1 kamer	74	19,8 %
2 kamers	80	21,4 %
3 kamers	128	34,2 %
4 kamers	71	19,0 %
5/6 kamers	21	5,6 %
Totaal	374	100 %



8. Een vergelijking

8.1 Transparantie

Wonen is een basisvoorziening. Niet iedereen heeft een stevige positie op de woningmarkt. Wie aangewezen is op het huren van een betaalbare woning krijgt te maken met schaarste in Almere. De Huisvestingswet geeft de gemeente Almere de instrumenten om in te grijpen in de verdeling van woningen. Daarmee kan de gemeente de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte bestrijden. De gemeente Almere maakt van die instrumenten gebruik met spelregels voor het toewijzen van die schaarse huurwoningen.

Bij de verdeling van die schaarse woningen is transparantie een groot goed. WoningNet geeft woningzoekenden informatie over de verdeling van de aangeboden woningen. WoningNet geeft niet bij iedere verhuurde woning informatie die voor andere kandidaten relevant is om te toetsen of de woning conform de spelregels is toegewezen. Bij woningen die aan een kandidaat met een urgentieverklaring worden toegewezen is de datum van de afgegeven urgentie bepalend voor wie de woning krijgt. Die informatie wordt niet door WoningNet verstrekt. Daarmee is de verantwoording van de verhuurde woningen niet optimaal transparant.

De uitvragen die het CBA via WoningNet heeft gedaan maken duidelijk dat een wezenlijk deel van de verhuringen uit 2018 met grote vertraging op WoningNet worden verantwoord. Waar de gemeenteraad in april 2019 te horen kreeg dat er 1.279 woningen niet aan voorrangskandidaten waren verhuurd en 259 aan kandidaten met een urgentie, waren op dat moment 1.138 woningen verantwoord via WoningNet. Voor adequate verantwoording is tijdige verantwoording vereist.

Niet altijd even regelmatig ontvangt de Almeerse gemeenteraad informatie over de stand van zaken bij onder meer de woonruimteverdeling. Die informatie blijkt zelf innerlijk tegenstrijdig en is niet altijd te rijmen met de informatie van de uitvraag op WoningNet.

Hiervoor is opgemerkt dat het rapport 'stand van de woningmarkt 2018' in "tabel 2: overzicht verdeling toewijzingen" in totaal 1.848 toewijzingen laat zien, terwijl in het rapport zelf de verhuring van 1.744 woningen meldt. Diezelfde tabel 2 laat 259 verhuringen aan 'urgenten' zien, terwijl via WoningNet voor 2018 in totaal 227 verhuringen aan kandidaten met een urgentie zijn verantwoord.

De informatie van WoningNet en die van de rapportage is niet eensluidend. Gelet op de aard van de spelregels voor het toewijzen van verhuurbare woningen – het gaat om een basisbehoefte en met de spelregels wil de gemeente de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van het tekort aan goedkope woningen bestrijden – zou tijdige en juiste verantwoording niet misstaan. Dat betekent onder andere dat er geen wezenlijke verschillen zouden moeten zijn tussen de verantwoordingen in WoningNet en de informatie in de rapportage. Daarnaast is tijdige verantwoording van alle verhuurde woningen via WoningNet van belang. Bij de verhuur van woningen aan urgenten zou de datum waarop een urgentie is verleend als relevant gegeven bekend gemaakt behoren te worden.

8.2 Urgent, loten en geduldig wachten

Van de 1.234 sociale huurwoningen die niet via bemiddeling zijn verhuurd, is een beperkt deel via loting aangeboden: 437. Een groter deel – 750 – is als woning met wachttijd aangeboden. Uit de verantwoordingen van WoningNet blijkt dat dit aanbod niet evenredig terugkomt in de

verhuringen. WoningNet heeft 473 verhuringen verantwoord op basis van loting en 585 op basis van inschrijfduur. Per saldo zijn in 2018 meer woning via verloting verhuurd dan via inschrijfduur.

Kandidaten met een urgentie gaan altijd voor andere woningzoekenden. Uit de vergelijking van de cijfers van het rapport en de verantwoordingen van WoningNet lijkt te moeten worden geconcludeerd dat weinig woningzoekenden met een urgentieverklaring reageren op lootwoningen. Van de 750 woningen die in het inschrijfsegment zijn aangeboden zijn 169 verantwoord als verhuurd aan een urgent woningzoekende.

Huurprijs	Wachttijd	Loting
Tot 417,34	91	36
417,34 tot 597,30	135	199
597,30 tot 640,14	68	102
640,14 tot 710,00	80	136
Senioren minus urgenten	211	0
Totaal	585	473

Woningen met een huurprijs tot € 417,34 zijn bestemd voor kandidaten tot 23 jaar.

Seniorenwoningen worden niet verdeeld via loting.

De combinatie van voorrang voor urgenten, senioren woningen die alleen op basis van inschrijfdatum worden verhuurd en goedkope huurwoningen die voor jongeren bestemd zijn, zorgt er voor dat de spoeling voor woningzoekenden die op hun beurt wachten dunner (283 versus 437) is dan voor de woningzoekenden die een gokje wagen en meedoen aan het verloten van een schaarse Almeerse betaalbare huurwoning. De vraag kan gesteld worden of dat resultaat de bedoeling is van de regelgever.

8.3 Reacties, slaagkansen en wachttijden

In de bijlage bij het rapport zijn gemiddelde inschrijftijden opgenomen en slaagkansen naar leeftijd. Die gemiddelde inschrijftijden maken duidelijk dat woningzoekenden die meedoen bij de verloting van woningen gemiddeld korter ingeschreven staan dan woningzoekenden die reageren op het aanbod van het inschrijfsegment.

Tabel 22a Gemiddelde inschrijftijd aanbodmodel en lotingmodel	2017	2018
Gemiddelde inschrijftijd aanbod en lotingsmodel o.b.v. ingeschreven woningzoekenden	4,9	5,3
Gemiddelde inschrijftijd aanbod en lotingsmodel o.b.v. toewijzingen	6,1	6,5
Gemiddelde inschrijftijd aanbodmodel o.b.v. ingeschreven woningzoekenden	6,1	5,6
Gemiddelde inschrijftijd aanbodmodel o.b.v. toewijzingen	8,6	9,2
Gemiddelde inschrijftijd lotingmodel o.b.v. ingeschreven woningzoekenden	1,8	1,2
Gemiddelde inschrijftijd lotingmodel o.b.v. toewijzingen	2,4	2,6

De tabel met slaagkansen maakt duidelijk dat de gemiddelde slaagkans voor alle leeftijdsgroepen geringer is geworden. De tabel laat een beeld zien waarbij jonge woningzoekenden gemiddeld de kleinste kans maken op het kunnen huren van een sociale woning. De tabel maakt ook duidelijk dat de gemiddelde slaagkans sterk kan afwijken van de slaag kans van een woningzoekende uit een bepaalde leeftijdsgroep.

Tabel 21a: slaagkans in % naar leeftijdsklasse	2015	2016	2017	2018
Jonger dan 23 jaar	7,2	2,9	3,8	3,4
Van 23 jaar tot 35 jaar	11,5	5,5	5,5	5,3
Van 35 jaar tot 45 jaar	11,9	7,8	7,3	7,3
Van 45 jaar tot 55 jaar	11,2	7,0	7,6	7,2
Van 55 jaar tot 65 jaar	20,0	15,8	11,2	14,5
65 jaar en ouder	23,4	17,8	15,5	14,9
Gemiddeld	12,2	6,8	6,6	6,7

Het is de vraag of deze cijfers een afdoende beeld geven van de stand van zaken.

Uit de gegevens van WoningNet over verhueringen op basis van inschrijfduur blijkt dat er aanzienlijke verschillen bestaan in wachttijd tussen verschillende groepen woningzoekenden. In de onderstaande tabel worden de gegevens van een jongeren, senioren en overige woningzoekenden aan wie een woning is verhuurd op basis van inschrijfdatum is verhuurd.

Verhueringen op inschrijftijd	Aantal verhueringen	Gemiddeld aantal reacties	Gemiddelde wachttijd
Jongeren	91	108,8	2 jaar 3 maanden
Senioren	212	43	7 jaar en 11 maanden
overig	283	163,3	10 jaar en 7 maanden

Ondanks een lage slaagkans blijken jongeren in het aanbodmodel een korte wachttijd te hebben. Senioren en anderen moeten gemiddeld langer wachten op een sociale huurwoning. Dat roept de vraag op of dit grote verschil in wachttijd een resultaat is dat de regelgever wenselijk acht.

8.4 Aangepaste woningen

In 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders ¹³ laten weten dat jaarlijks meer dan 100 indicaties voor verhuizing naar een aangepaste woning werden afgegeven. Het college meldde in 2014 dat een woningzoekende met een indicatie voor verhuizing naar een aangepaste woning die woning binnen zes tot negen maanden zou moeten kunnen vinden.

In 2018 is de verhuur van vijftien aangepaste woningen verantwoord. Veertien van die aangepaste woningen zijn op basis van een urgentie verhuurd. Twee derde van die woningen was financieel niet passend voor huurders met aanspraak op huurtoeslag.

Voor de aangepaste woningen meldden zich ten minste drie en maximaal honderd en negen kandidaten. Het gemiddelde aantal reacties was zeventien. Daarmee was de slaagkans maximaal 33,3 procent, minimaal 0,9 procent en gemiddeld 5,9 procent. Toch bleven minstens twee, gemiddeld zestien en maximaal honderd en acht woningzoekenden met een indicatie verstoken van een aangepaste woning.

Deze informatie roept de vraag op of woningzoekenden die vanwege een handicap moeten verhuizen naar een aangepaste woning wel een woning kunnen vinden zonder over een urgentieverklaring te beschikken. Nu tien aangepaste woningen te duur waren voor huurders met

13

<https://almere.notubiz.nl/document/4347731/1/ 59 PvdA De lengte van een redelijke termijn voor het vinden van een betaalbare en geschikte huurwoning ANTWOORD>

aanspraak op huurtoeslag lijkt ook de vraag actueel of er voldoende aanbod van betaalbare woningen is voor Almeerders met een handicap die op zoek zijn naar een aangepaste woning.



9. Verantwoording

Op 28 november 2018 is een eerste uitvraag gedaan op de site van WoningNet. De informatie van die uitvraag is opgeslagen en door Jules Gans verwerkt in een bestand. Die uitvraag betrof de verhuringen in de eerste zes maanden van 2018. Op 20 maart 2019 is – ter controle - nogmaals dezelfde uitvraag gedaan. Ook die informatie is opgeslagen en door Jules Gans verwerkt. Bij de verwerking van de informatie van de tweede uitvraag bleek dat niet identiek was aan de informatie van de eerste uitvraag. In de tweede uitvraag zaten nieuwe verhuringen en ontbraken eerder verantwoorde verhuringen. Een derde uitvraag op 23 maart 2019 kende weer nieuwe verhuringen.

Op 18 januari 2019 is de eerste uitvraag gedaan voor de tweede helft van 2018. Die informatie is opgeslagen en verwerkt. De tweede uitvraag voor de tweede helft vond plaats op 29 maart 2019 en bleek informatie op te leveren die niet identiek was aan die van de eerste uitvraag. De informatie is opgeslagen en verwerkt.

Op 14 juni 2019 is een uitvraag gedaan voor heel 2018. Die informatie is opgeslagen en verwerkt door Jules Gans. De verzamelde informatie staat in een excel-bestand. De cijfers in deze notitie zijn ontleend aan de informatie van het Excel-bestand.

WoningNet vermeldt bij een verhuring van een woning in het inschrijfsegment in principe de inschrijfdatum van de nieuwe huurder. Dat is niet het geval bij woningen die op basis van een urgentieverklaring worden verhuurd.

De ingangsdatum van de huurovereenkomst, noch de wachttijd van de huurder worden in WoningNet vermeld.

Om toch een indicatie van de wachttijd te krijgen, is – bij het berekenen van de wachttijd voor deze notitie - uitgegaan van de fictieve verhuring van alle woningen op 30 juni 2018. Door deze aanname hebben woningen die eerder zijn verhuurd een grotere wachttijd gekregen dan feitelijk te geval was. Woningen die na 30 juni 2018 verhuurd zijn hebben een even grote kortere wachttijd gekregen. Voor deze notitie is aangenomen dat er evenveel woningen voor als na 30 juni 2018 zijn verhuurd. Daarmee zullen de beredeneerde wachttijden representatief zijn.

