

# CONTOURENNOTA WOONRUIMTEVERDELING van de gezamenlijke woningcorporaties in Holland Rijnland



## INHOUDSOPGAVE

Management summary

1. Inleiding en aanleiding
2. Volkshuisvesting en woonruimteverdeling
3. Relatie gemeente – corporatie
4. Facts and figures
5. Uitgangspunten nieuw woonruimteverdeelmiddel

Bijlage: Woningcorporaties in Holland Rijnland

Datum: 16-2-2011  
Auteur: Tom Horn, *Horn Management Consultancy*  
Versie: 3.1  
Status: definitief

## MANAGEMENT SUMMARY

De regio Holland Rijnland is per maart 2010 uitgebreid met de Rijnstreek en streeft naar één woonruimteverdeelmiddel, waarmee de sociale huurwoningen in de regio zo rechtvaardig mogelijk worden verdeeld. De negentien woningcorporaties in deze regio zijn graag bereid de verantwoordelijkheid te nemen voor de uitvoering van het woonruimteverdeelsysteem, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Deze contourennota beschrijft de positie van de corporaties in deze discussie. Zij wijzen op het belang om – allen vanuit eigen rollen en verantwoordelijkheden – te komen tot een gedragen woonruimteverdeling die ook recht doet aan de partnerrelatie die corporaties met gemeenten en huurdersorganisaties op diverse vlakken hebben.

Het nieuwe model dient rekening te houden met de meest recente ontwikkelingen, zoals de effecten van de invoering van de Brussel-norm voor staatssteun, alsmede met de kritieken op de huidige systemen. Uit de situatieschets en de cijfers blijkt dat we hier te maken hebben met twee subregio's die elk een ander woonruimteverdeelmiddel hanteren en uit verschillende woonmarkten bestaan.

***De visie van de gezamenlijke woningcorporaties in Holland Rijnland is dat zij voorstander zijn van een open, regionale woningmarkt in de sociale huursector, met keuzevrijheid voor de woningzoekenden op basis van een simpel en transparant woonruimteverdeelmiddel. Uitgangspunt is dat het overgrote deel van de woningen regionaal wordt toegewezen, maar dat er daarnaast een beperkte lokale beleidsruimte is om beleid te kunnen voeren op basis van lokale verschillen in deze woningmarkt. De corporaties willen vanuit een gelijkwaardige positie graag bijdragen aan het behalen van de gemeenschappelijke volkshuisvestelijke doelen, waaronder het bereiken van meer doorstroming.***

De gezamenlijke corporaties hebben de volgende uitgangspunten geformuleerd voor het nieuwe woonruimteverdeelmiddel.

*Een minimale verordening met een uitvoeringsconvenant:* de corporaties streven naar één regionale verordening op hoofdlijnen, die door alle gemeenten wordt geaccepteerd, met daarnaast een uitvoeringsconvenant tussen de regio en corporaties waarmee de verantwoordelijkheden helder worden en eventuele veranderingen snel kunnen worden doorgevoerd.

*Een open, regionale woningmarkt met zo min mogelijk regels:* de woningmarkt werkt het beste als er geen hekken om heen staan en zo min mogelijk regels worden gesteld. Uitgangspunt is daarom dat het overgrote deel van de sociale huurwoningen (tenminste 70% tot maximaal 100%) binnen dit model regionaal en eenvoudig wordt toegewezen. Om in lokale volkshuisvestelijke behoeften te voorzien, is er een beperkte lokale beleidsruimte toegestaan (lokaal inzetbaar tot max. 30%), die afhankelijk van afspraken tussen een gemeente en corporatie geheel, gedeeltelijk of niet kan worden aangewend. Als in een gemeente geen gebruik wordt gemaakt van het lokaal maatwerk, dan worden in die gemeente alle huurwoningen regionaal toegewezen. Met dit model staan de corporaties

voor een ruime en eenvoudige regionale toewijzing tegenover een beperkte en effectieve lokale sturing. Deze twee delen zijn voor de corporaties onlosmakelijk met elkaar verbonden.

*Doorstroming als belangrijkste middel om beweging te brengen:* het in beweging krijgen van de woningmarkt wordt steeds belangrijker, maar generieke stimulansen om doorstroming te bevorderen (b.v. via woonwaarde) zijn beperkt van kracht. Door middel van lokaal maatwerk wordt specifieke doorstroming gestimuleerd.

*Lokaal maatwerk om lokale doelen te bereiken wordt aan voorwaarden verbonden:* op grond van lokale volkshuisvestelijke doelen mag onder strenge voorwaarden maximaal 30% van de vrijkomende woningen lokaal worden toegewezen. Hierover worden vooraf specifieke afspraken gemaakt met de gemeente (incl. toewijzingscriteria) en achteraf wordt deze lokale beleidsruimte verantwoord.

*Nieuwbouw mag lokaal worden toegewezen:* na overeenstemming met de gemeente mogen nieuwbouwwoningen, waarin onrendabele investeringen worden gedaan, bij voorrang worden toegewezen aan een op lokaal niveau te bepalen groep huurders, die een sociale huurwoning achterlaten. Hierdoor wordt de doorstroming gestimuleerd, verdienen de corporaties een deel van hun investeringen terug en komt er in de keten elders een sociale huurwoning voor de gehele regio vrij.

*Een eenvoudig en eerlijk volgordecriterium:* omdat via lokaal maatwerk specifieke doorstroming wordt gestimuleerd, kiezen we voor een simpel en zo eerlijk mogelijk criterium, waarbij het voor alle woningzoekenden mogelijk moet zijn in te schatten wanneer zij met hun specifieke wens aan de beurt zijn.

*Alleen een inkomenseis en een vermogenstoets:* vanwege de ingevoerde Brussel-norm is een inkomensgrens noodzakelijk. Daarnaast is een vermogenstoets wenselijk omdat met voldoende eigen geld men ook andere mogelijkheden om te wonen heeft.

*Particuliere huurwoningen dienen ook via dezelfde spelregels te worden toegewezen:* vanwege de grote schaarste aan sociale huurwoningen dienen particuliere verhuurders hun sociale huurwoningen eveneens via hetzelfde woonruimteverdeelmiddel aan te bieden.

*Sturing op de sociale koopsector helpt de doorstroming:* juist vanwege de inkomensgrens kan nog enige beweging aan de bovenkant van de markt worden gecreëerd als er vanuit de regio actieve sturing komt op de sociale koopwoningen.

*Hou de urgentieregeling zeer beperkt:* hoe meer mensen de urgentiestatus wordt toegekend, hoe beperkter het aanbod voor hen die regulier zoeken. Voor mensen die niet via de normale woonruimteverdeling kunnen worden bemiddeld, maken we regionale afspraken.

*Het aanbodmodel is het meest geaccepteerd:* om de overgang zo beperkt mogelijk te maken, wordt met het aanbodmodel verder gegaan, waarbij meer informatie voor woningzoekenden voor handen moet komen.

*Woonruimteverdeling is goed uitvoerbaar en betaalbaar:* met de bovenstaande uitgangspunten krijgen we een simpel, transparant en goed uitlegbaar woonruimteverdeelsysteem, die door woningzoekenden ook als rechtvaardig zal worden ervaren. Bovendien blijven zo de uitvoeringskosten laag.

## 1. INLEIDING EN AANLEIDING

In de regio Holland Rijnland is de woonruimteverdeling op bestuurlijk niveau ter discussie gesteld. De negentien woningcorporaties willen als partners van de gemeenten graag verantwoordelijkheid nemen voor de uitvoering daarvan, mits zij zich kunnen vinden in de uitwerking van deze woonruimteverdeling. Deze verdeling beïnvloedt immers het bereiken van de volkshuisvestelijke doelstellingen van de corporaties en daarnaast raakt de verdeling aan hun woningbezit en dus aan hun continuïteit. Door middel van deze contourennota wensen zij hun standpunt en positie te verduidelijken, zodat de discussie tussen de regio, de huurdersorganisaties en de gezamenlijke corporaties helder kan worden gevoerd.

De aanleiding voor deze discussie is divers. We zetten ze hier op een rijtje:

- a. De regio Holland Rijnland is per maart 2010 uitgebreid met de gemeenten in de Rijnstreek.<sup>1</sup> Beide subregio's hebben een eigen woonruimteverdeelmiddel en een eigen uitvoering daarvan. De regio heeft kenbaar gemaakt te willen komen tot één model.
- b. Vanuit het oogpunt van staatssteun is per 1 januari 2011 – onder protest van de woningcorporaties in Nederland – de Brussel-norm ingevoerd, d.w.z. dat de corporaties deze steun mogen ontvangen voor zolang zij minimaal 90% van de sociale huurwoningen (tot de liberalisatiegrens € 652,52 huur per maand) aan huishoudens verhuren met een inkomen tot € 33.614 per jaar.
- c. Er stond, onder het vorige kabinet, een nieuwe Huisvestingswet op stapel, die door het kabinet Rutte ongetwijfeld zal worden herschreven, gezien haar eigen ambities zoals verwoord in het regeerakkoord “*Vrijheid en Verantwoordelijkheid*”.
- d. De beide modellen draaien nu een aantal jaren en de corporaties zijn niet blind voor de onvolkomenheden die daarin zitten en die tot ongewenste effecten leiden.
- e. Ook door huurders (vertegenwoordigd in huurdersorganisaties) en woningzoekenden zijn in de loop van de tijd kanttekeningen en kritieken geuit op de woonruimteverdeling, die we als corporaties serieus willen nemen. Verbeteringen zijn dus mogelijk en noodzakelijk.

### *Leeswijzer*

In deze contourennota schetsen de gezamenlijke corporaties hun uitgangspunten voor een nieuw woonruimteverdeelmiddel. In hoofdstuk 2 wordt de achtergrond van een woonruimteverdeelmiddel uitgelegd. In hoofdstuk 3 wordt toegelicht hoe de relatie tussen corporaties en gemeenten eruit ziet. In hoofdstuk 4 wordt door middel van *facts and figures* een schets gegeven van de situatie van de beide subregio's. In hoofdstuk 5 worden de uitgangspunten voor een nieuw model beschreven en toegelicht.

---

<sup>1</sup> De regio Holland Rijnland bestaat uit de volgende gemeenten: Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Rijnwoude, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude.

## 2. VOLKSHUISVESTING EN WOONRUIMTEVERDELING

Woningcorporaties hebben conform de Woningwet als primaire doel het huisvesten van mensen die niet zelfstandig in hun huisvestingsbehoefte kunnen voorzien. Daarom is het van belang dat sociale huurwoningen vooral bij de doelgroep terechtkomen. Aangezien de vraag naar deze woningen het aanbod verre overstijgt, is er een verdeelmechanisme nodig die rechtvaardig en transparant is.

Wat rechtvaardig is, wordt door de politiek bepaald. Zo stelt de Huisvestingswet dat gemeenten bevoegd zijn om regels te stellen over de verdeling van woonruimte. Deze regels dienen dan door de gemeenteraad in een Huisvestingsverordening te worden vastgesteld, nadat overleg heeft plaatsgevonden met de eigenaren van het vastgoed. In plaats hiervan kan een gemeenteraad ook besluiten om de woonruimteverdeling bij overeenkomst (een convenant) met de verhuurders te regelen. De afspraken in deze overeenkomst hebben dan dezelfde status als de regels in een verordening.<sup>2</sup> Uiteraard is het een keuze van de lokale of regionale overheid om op de verdeling van woonruimte te sturen, hetgeen tijd en geld kost voor de uitvoering daarvan. De lokale of regionale overheid kan alleen regels stellen voor de verdeling van sociale huurwoningen met een huurprijs tot de huurtoeslaggrens (op dit moment € 652,52 per maand), over de toewijzing van huurwoningen met een hogere huurprijs heeft zij geen zeggenschap.

Het belangrijkste instrument van de gemeenten in de Huisvestingswet is het verplicht stellen van een huisvestingsvergunning voor bepaalde categorieën woningzoekenden en woonruimten, voor zover dat voor een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte noodzakelijk is. Daarmee kunnen zij hun volkshuisvestelijke taak invullen. De overheid kan de uitoefening van deze bevoegdheid mandateren aan eigenaren van woonruimte. In de praktijk worden bevoegdheden vaak gemandateerd aan corporaties. Vanzelfsprekend dient hierover overeenstemming te zijn met de betrokken corporaties.

Kortom, bestuurlijk kunnen regels ten behoeve van een eerlijke woonruimteverdeling worden vastgesteld en de corporaties kunnen de verantwoordelijkheid op zich nemen voor de uitvoering. Daarnaast zijn er nog particuliere verhuurders en is er nog een grote markt van koopwoningen.

### *Woonruimteverdeling*<sup>3</sup>

De regels voor een rechtvaardige woonruimteverdeling vragen om criteria. Deze criteria zijn als volgt onder te verdelen:

1. *Toelatingscriteria*, die bepalen of je in aanmerking komt voor een huurwoning (bijv. economische of maatschappelijk binding);
2. *Passendheidscriteria*, die bepalen voor welke woning een woningzoekende in aanmerking komt (bijv. op basis van inkomen of aantal kamers);
3. *Volgordecriteria*, die bepalen wie eerst aan de beurt is als er meerdere belangstellenden voor een woning zijn (bijv. woonduur, inschrijfduur, woonwaarde of loting);

<sup>2</sup> In het laatste wetsvoorstel van de nieuwe Huisvestingswet wordt een verordening verplicht gesteld.

<sup>3</sup> Delen van deze tekst komen uit het zeer lezenswaardige rapport “*Woonruimteverdeling opnieuw bekeken; bouwstenen voor discussie*” (dec. 2006), dat door RIGO en OTB in opdracht van het Ministerie van Economische Zaken en Aedes is opgesteld.

4. *Vorrangscriteria*, die bepalen welke woningzoekende een ‘bijzonder geval’ is en vanuit die hoedanigheid voorrang krijgt op de reguliere woningzoekenden.

Al deze criteria kunnen door de gemeenten in een verordening worden vastgelegd en zijn in grote mate bepalend voor (het gevoel van) rechtvaardigheid, transparantie en uitvoerbaarheid. De corporaties hebben er dus groot belang bij dat zij – vanuit hun kennis en ervaring – hierover meepraten, omdat zij onder voorwaarden de uitvoering voor hun rekening willen nemen en omdat in de dagelijkse praktijk zij vooral door woningzoekenden worden aangesproken op de gang van zaken.

Daarnaast vraagt de uitvoering om een bepaald model, waarvan er grofweg twee in gebruik zijn, namelijk:

1. *Aanbodmodel*, waarbij het vrijkomende woningaanbod door de corporatie wordt gepubliceerd en waarop woningzoekenden vervolgens kunnen reageren;
2. *Optiemodel*, waarbij woningzoekenden hun woonwensen bekend maken en een aanbod krijgen als er een dergelijke woning vrijkomt.

### *Woningzoekenden*

Corporaties hebben met diverse soorten woningzoekenden te maken:

1. De ‘*niet-zoekers*’, die als gevolg van het systeem zich laten inschrijven om inschrijfduur te sparen.
2. De ‘*selectieve zoekers*’ die alleen willen verhuizen als ze echt iets beters tegenkomen;
3. De ‘*snelzoekers*’, veelal jongeren, die wel snel een woning willen maar niet per se moeten verhuizen;
4. De ‘*spoedzoekers*’, die vanwege een onhoudbare situatie snel willen verhuizen en maar voor een deel in aanmerking komen voor een urgentie, zoals bijv. mensen die als gevolg van scheidingen met grote spoed nieuwe woonruimte nodig hebben maar die daarvoor geen urgentie verkrijgen.

Zo wordt er vaak gesproken over de kansen van starters op de woningmarkt. Starters zijn mensen die nog geen woning in de sociale huursector in deze regio bewonen. Maar ook starters zijn geen homogene groep. Zij vallen in ieder geval uiteen in de volgende deelgroepen:

1. *Jonge starters*, die veelal nog bij hun ouders wonen en dus of niet-zoekers of snelzoekers zijn;
2. *Oudere starters*, die vaak meer tot de spoedzoekers moeten worden gerekend;
3. *Herstarters*, zoals mensen die na een scheiding weer snel woonruimte nodig hebben en dus spoedzoekers zijn;
4. *Van buiten de regio starters* (bijv. mensen die vanwege hun werk naar de regio willen verhuizen), die omdat ze van buiten komen nog geen enkel recht hebben opgebouwd.

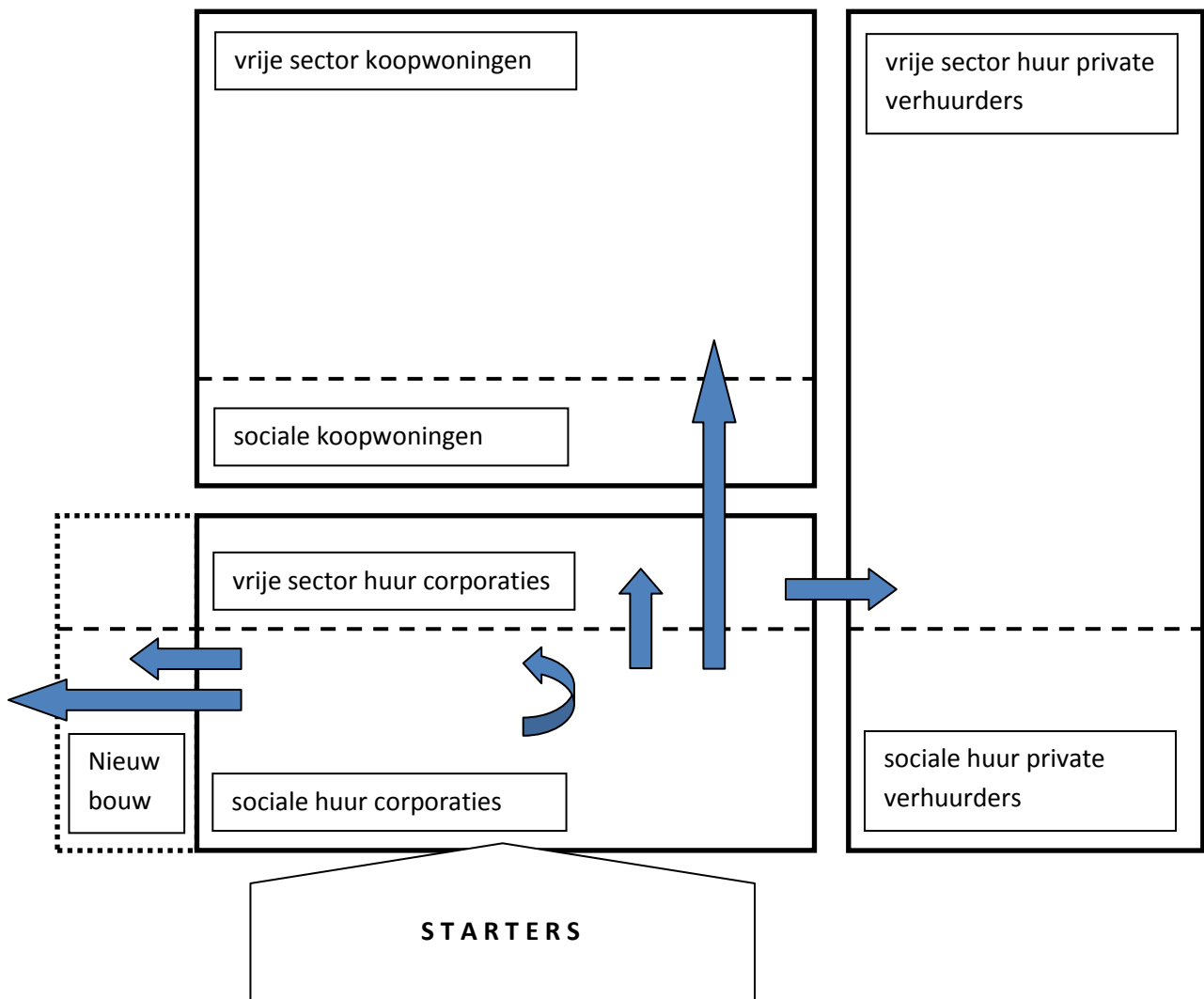
### *De woonmarkt*

We schetsen hier hoe de woonmarkt globaal, vanuit het oogpunt van de sociale huursector, werkt. Als alle huurders blijven wonen in de huidige woning, dan zit de markt van de sociale huursector volledig op slot. Beweging is dan slechts mogelijk als er nieuwe woningen bijkomen of mensen hun sociale huurwoning verlaten zonder een andere te huren.

Nieuwbouw is slechts beperkt mogelijk en tegelijkertijd vallen er ook woningen af, door afstoten (bijv. verkoop) of door sloop. Een dergelijke situatie waarbij de markt op slot zit, is

zeer onwenselijk, m.n. voor de starters die dan door het gebrek aan dynamiek niet aan een woonruimte kunnen worden geholpen.

*Figuur: de totale woonmarkt*



De woonmarkt dient als een geheel te worden beschouwd, omdat mensen kunnen verhuizen van sociale huur naar vrije sector en van huur naar koop (en vice versa). In bijgaand schema is de totale woonmarkt schematisch weergegeven. In het schema wordt getoond hoe er een kans voor een starter komt, namelijk als er een (bestaande) woning vrijkomt in de sociale huursector van de corporaties. Het vrijkomen van een dergelijke woning gebeurt als een huurder:

- naar een nieuwbouwwoning verhuist in de sociale sector;
- naar een vrije sector huurwoning verhuist (van een corporatie of van een private verhuurder);
- naar een koopwoning verhuist (zowel sociale koop als vrije sector);
- naar buiten de regio verhuist;
- gaat samenwonen;
- geen woonruimte meer nodig heeft (o.a. door overlijden of door verhuizen naar een verzorgingstehuis).



Indien er als gevolg van een van de eerder genoemde gebeurtenissen een woning vrijkomt, dan is het bevorderlijk voor de dynamiek als de verhuisketen binnen de sociale huurwoningen van de corporaties zo lang mogelijk wordt gemaakt. Corporaties willen immers dat woningzoekenden kunnen verhuizen naar een woning die hen op dat moment het beste past. De veronderstelling is dat hoe meer verhuisbewegingen er zijn, hoe meer huishoudens passender gaan wonen, zowel qua woning als qua verhouding huur/inkomen. Elke verhuizing van de ene naar de andere huurwoning is een stap in de verhuisketen. En de verhuisketen stopt zodra een starter een woning bemachtigt.

Kortom, de sociale huurmarkt is er het meeste bij gebaat als de corporaties – zoveel als mogelijk en voor zover beïnvloedbaar – hun huurders verleiden een verantwoorde stap te maken naar een vrije sector huurwoning of een (sociale) koopwoning. En als daarna een zo lang mogelijke verhuisketen op gang komt, waardoor de passendheid van het wonen binnen de sociale huursector toeneemt en vervolgens aan de onderkant van de sociale huursector een geschikte woning vrijkomt voor een starter.<sup>4</sup>

In een beleidsstudie van de Provincie Noord-Holland<sup>5</sup> wordt over woonruimteverdeling een aantal heldere conclusies getrokken:

- Woonruimteverdeling gaat over het koppelen van vraag en aanbod. Daartussen zitten zowel kwantitatieve als kwalitatieve fricties: er zijn te weinig woningen, of niet de gewenste. Dit cruciale vraagstuk los je met verdelingsmaatregelen niet op, hooguit verdeel je de ‘pijn’ anders. De échte oplossing zit aan de aanbodkant: de omvang en samenstelling van de woningvoorraad, met nieuwbouw en transformatie als maatregelen.
- Aan de verdeling van woonruimte mogen in ieder geval vereisten in termen van ‘eerlijk en rechtvaardig’ worden gesteld. Als de één een woning krijgt, dan krijgt de ander hem immers niet ... De invalshoek van woonruimteverdeling dient te zijn gericht op verdelingsmaatregelen die zorgen voor meer verhuisbewegingen.
- Verdelingsmaatregelen kunnen de dynamiek op de woningmarkt wel belemmeren, maar nauwelijks bevorderen. Ze zijn wel geschikt om meer doorstroming te faciliteren, maar niet om meer starters aan een woning te helpen.

---

<sup>4</sup> Dit wordt des te belangrijker omdat door het stellen van de inkomensgrens van € 33.614 per jaar, de doorstroming binnen de sociale huursector zal afnemen.

<sup>5</sup> “Van verdelen naar verhuizen; de woonruimteverdeling in Noord-Holland belicht” (sept. 2004) in opdracht van de Provincie Noord-Holland door het RIGO opgesteld.

### 3. RELATIE GEMEENTE – CORPORATIE

De relatie tussen een gemeente en een woningcorporatie wordt in de praktijk voornamelijk gekenmerkt door het uitvoeren van de volkshuisvestelijke taak, dus het verhuren van woningen in de sociale sector. Hierin is de corporatie een natuurlijke partner van de gemeente. Maar de corporaties worden steeds meer aangesproken als maatschappelijke ondernemers. Minder bekend is dat de corporaties veel meer met en voor de gemeente en de gemeenschap doen. Veel van deze zaken worden jaarlijks vastgelegd in zogenaamde prestatieafspraken tussen gemeente en corporatie(s). Deze afspraken volgen uit de Woonvisies zoals die door de gemeente wordt vastgesteld in goed overleg met de corporaties.

Hieronder volgt een niet-limitatieve opsomming van de andere taken van de corporaties.

#### *Wmo-doelstellingen*

Corporaties werken op meerdere terreinen mee aan de doelstellingen van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), zoals door de gemeenten in hun beleidsplannen vastgesteld. Dan gaat het o.a. om het aantal woningen dat geschikt is of wordt gemaakt voor senioren en voor mensen met een fysieke beperking. Daarnaast kent de Wmo nog specifieke doelgroepen, zoals mensen met een psychische beperking, (ex-)verslaafden en inwoners die dakloos zijn geworden. Voor al deze groepen wordt door de corporaties gebouwd, verbouwd en aangepast.

Naast doelgroepen richt de Wmo zich ook specifiek op de algehele leefbaarheid van een wijk of buurt. De laatste jaren zijn corporaties in samenspraak met de gemeente in bepaalde aandachtswijken extra gaan investeren in huismeesters, maatschappelijk vastgoed (bijv. brede scholen, buurthuizen) en sociale samenhang (bijv. buurtbarbecues, straatfeesten, voetbaltoernooien). Deze investeringen in de wijkaanpak zijn ook in eigen belang: verloedering van een wijk of buurt zorgt op termijn voor een waardedaling van het woningbezit en voor minder huuropbrengsten.

#### *Sociale doelstellingen*

Voor groepen inwoners met een specifieke status maken gemeenten afspraken met de corporaties. Hierbij doelen we op de huisvesting van statushouders (vluchtelingen), generaal pardonners, ex-delinquenten en dak- en thuislozen. Daarnaast zijn er in de meeste gemeenten afspraken tussen corporaties en de sociale diensten in het kader van schuldhulpverlening over o.a. huurachterstanden, zodat een huisuitzetting zoveel als mogelijk wordt voorkomen.

#### *Woningbouwopgaven*

Corporaties spelen in de meeste gevallen een vooraanstaande rol bij nieuwbouwplannen in de gemeente. Zij hebben posities en mogelijkheden om nieuwe buurten en wijken mee te ontwikkelen. Juist in deze tijd van een stevige economische dip, zijn de corporaties vaak nog de meest betrouwbare partners in ontwikkeling. Bovendien zorgen corporaties dat stadsvernieuwingssurgenten met voorrang weer aan een woning worden geholpen.

## 4. FACTS AND FIGURES

De woningmarkt van de oude regio Holland Rijnland (de subregio's Leiden e.o. en de Duin- en Bollenstreek) en de Rijnstreek zijn verschillend. De oude regio is duidelijk een deel van de Randstad, terwijl de Rijnstreek onderdeel uitmaakt van het Groene Hart. Ook zijn er bestuurlijke verschillen: Holland Rijnland heeft de woonruimteverdeling voornamelijk geregeld via een regionale verordening en de Rijnstreek met een convenant tussen regio en corporaties. In de tabel staan de meest relevante verschillen.

Tabel: De vergelijking van de twee regio's op hoofdlijnen<sup>6</sup>

	Holland Rijnland (oude regio)	Rijnstreek
Inwoners (CBS 2007, afgerond)	390.000	128.000
w.v. in Leiden resp. Alphen a/d Rijn	117.000 (30%)	71.000 (55%)
Woningen (WoON 2006, afgerond)	159.000	50.000
w.v. koop	56%	60%
w.v. sociale huur	30%	30%
w.v. particuliere huur	12%	8%
w.v. anders	2%	2%
Herkomst verhuizers (CBS, 2003-2006)		
uit de regio	77%	72%
uit de andere regio	1%	6%
elders	22%	22%
Woonruimteverdeling (situatie 2010) Speelveld <sup>7</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woonzicht.nl</li> <li>• 14 corporaties in 11 gemeenten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woonmarkt Rijnstreek</li> <li>• 5 corporaties in 4 gemeenten</li> </ul>
Regels en afspraken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regionale verordening</li> <li>• Regionaal convenant</li> <li>• Huisvestingsvergunning gemandateerd aan VWHR</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lokale verordening o.b.v. modelverordening</li> <li>• Regionaal convenant</li> <li>• Huisvestingsvergunning gemandateerd aan SWR</li> </ul>
Toelating	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen toelatingseisen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen toelatingseisen</li> </ul>
Passendheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen passendheidscriteria</li> <li>• Doelgroepenlabels</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Huurinkomensnormen</li> <li>• Woningbezettingnormen</li> <li>• Doelgroepenlabels</li> </ul>
Volgordecriterium	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Doorstromers: inschrijfduur en woonwaarde</li> <li>• Starters: inschrijfduur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woonachtig in de regio</li> <li>• Inschrijfduur</li> </ul>
Urgentiebepalingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Urgentiecommissie benoemd door DB van de regio</li> <li>• Bezwaarschriftencommissie conform Awb</li> <li>• Beroep via bestuursrechter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Een onafhankelijke commissie (Platform Urgenties)</li> <li>• Klachtencommissie ingesteld door gemeenten</li> <li>• Beroep via civiele rechter</li> </ul>

<sup>6</sup> De basis van deze tabel is overgenomen uit het rapport "Aansluiting gezocht; een quick scan van de woonruimteverdeling in Holland Rijnland en de Rijnstreek" (jan. 2009), dat door RIGO in opdracht van Rijnstreekberaad en Holland Rijnland is opgesteld. De tabel is aangevuld met gegevens van 2009 (bron: RIGO).

<sup>7</sup> Er heeft een gemeentelijke herindeling (Kaag en Braassem) plaatsgevonden van twee voormalige gemeenten die tot de verschillende subregio's behoorden.

Ingeschreven woningzoekenden (2009) w.v. actief (min. 1x gereageerd in 2009)	69.692 19.457 (28%)	17.866 4.176 (23%)
Aangeboden woningen (2009)	3.190	862
Gemiddeld aantal reacties per woning	141	42
Gemiddelde slaagkans <sup>8</sup>	15%	17%
Stijging benodigde inschrijfwaaarde (2009 t.o.v. 2008)	10%	15%
Toegekende urgentieaanvragen (2009)	338	78

De bevindingen zijn in het rapport *“Aansluiting gezocht; een quick scan van de woonruimteverdeling in Holland Rijnland en de Rijnstreek”* (RIGO, jan. 2009) als volgt samengevat:

- ✓ Er zijn behoorlijke verschillen qua omvang van de bevolking en woningvoorraad: Holland Rijnland heeft grofweg driemaal zo veel inwoners en ook driemaal zo veel woningen.
- ✓ De samenstelling van de woningvoorraad in de subregio's vertonen behoorlijke overeenkomsten.
- ✓ In beide subregio's is sprake van een behoorlijke kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave.
- ✓ Het merendeel van de verhuizingen (circa driekwart) vindt plaats binnen de subregio's; verhuizingen tussen beide subregio's zijn relatief zeer beperkt.<sup>9</sup>

#### *Particulier bezit*

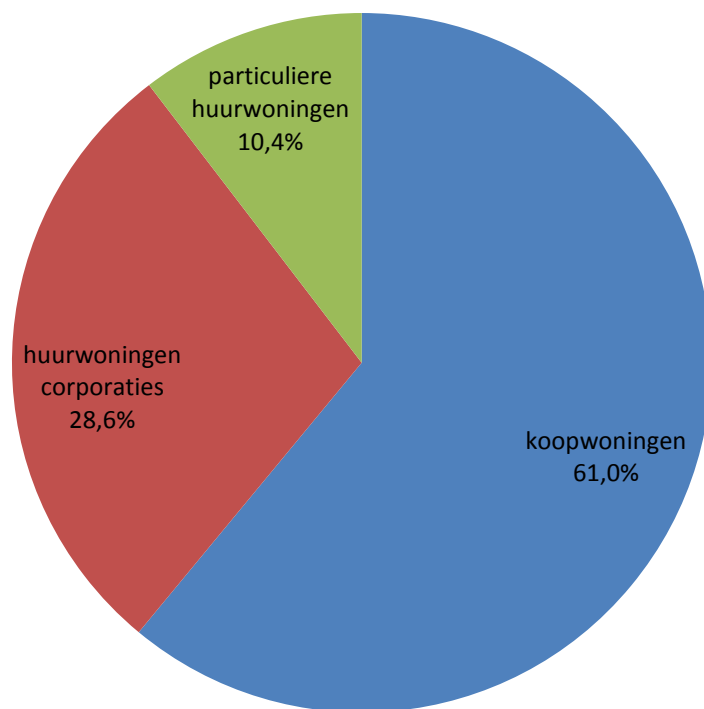
De particuliere verhuurders bezitten in de gehele regio in totaal circa 23.000 woningen. Dit is meer dan een derde van de woningen in de sociale huurwoningen. De totale woningmarkt in het nieuwe Holland Rijnland ziet er globaal uit als in het figuur beneden.

De overheid heeft ook de mogelijkheid om regels te stellen aan de verdeling van particuliere huurwoningen met een huurprijs tot de huurtoeslaggrens. In de gehele regio gebeurt dit niet. Deze keuze bevat een discrepantie: de overheid is van mening dat er een dusdanige schaarste is dat zij regels wil stellen aan de verdeling van sociale huurwoningen, maar laat vervolgens een aanzienlijk deel van die markt vrij. Het gevolg hiervan is dat particuliere verhuurders zelf (commercieel aantrekkelijke) huurders kunnen selecteren en daarmee ook bepaalde groepen kunnen uitsluiten.

<sup>8</sup> Gemiddelde slaagkans = het aantal geslaagde gedeeld door het aantal actieve woningzoekenden.

<sup>9</sup> Binnen de oude regio Holland Rijnland is ook een aantal subregio's te onderscheiden. Het merendeel van de verhuisbewegingen vindt ook binnen deze subregio's plaats. Er is niet één woningmarkt, maar een aantal ontwikkelde deelmarkten.

## Woningmarkt Holland Rijnland



bron: Monitor woningbouwplannen HR 2010

## 5. UITGANGSPUNTEN NIEUW WOONRUIMTEVERDEELMODEL

De politiek-bestuurlijke verantwoordelijkheid om de schaarste aan sociale huurwoningen te (mogen) verdelen, door criteria in de verordening op te nemen, wordt volledig door de corporaties onderschreven. Maar vanuit de verantwoordelijkheid van de corporaties voor de uitvoering van het systeem, stellen zij een aantal voorwaarden die vervuld dienen te worden om de volkshuisvestelijke taak goed te kunnen uitvoeren. Deze voorwaarden vormen voor de corporaties de uitgangspunten van een nieuw woonruimteverdeelmiddel en zijn gericht op het zo optimaal mogelijk behalen van het gewenste maatschappelijke effect. De corporaties zullen deze uitgangspunten, die in dit hoofdstuk worden genoemd en gemotiveerd, inbrengen in de regionale discussie.

***De visie van de gezamenlijke woningcorporaties in Holland Rijnland is dat zij voorstander zijn van een open, regionale woningmarkt in de sociale huursector, met keuzevrijheid voor de woningzoekenden op basis van een simpel en transparant woonruimteverdeelmiddel. Uitgangspunt is dat het overgrote deel van de woningen regionaal wordt toegewezen, maar dat er daarnaast een beperkte lokale beleidsruimte is om beleid te kunnen voeren op basis van lokale verschillen in deze woningmarkt. De corporaties willen vanuit een gelijkwaardige positie graag bijdragen aan het behalen van de gemeenschappelijke volkshuisvestelijke doelen, waaronder het bereiken van meer doorstroming.***

### *Een minimale verordening met een uitvoeringsconvenant*

Vanuit de gedachte dat de gemeente en de corporatie elkaars natuurlijke partner zijn in het huisvesten van mensen die niet zelfstandig aan een woning kunnen komen, zijn de corporaties voorstander van het afsluiten van een convenant waarin afspraken omtrent de woonruimteverdeling en de uitvoering daarvan, op gelijkwaardige basis worden vastgelegd. Dit weerspiegelt de gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeenten en corporaties, ieder vanuit zijn eigen rol. Maar de nieuwe Huisvestingswet gaat uit van een verordening; wordt deze van kracht dan stellen wij een zo minimaal mogelijke verordening voor met een uitvoeringsconvenant.

Eén regionale woningmarkt vereist wel een regionale verordening waaraan *alle* gemeenten zich conformeren. Deze verordening dient zo minimaal mogelijk te zijn en zich te beperken tot de doelstellingen die met de woonruimteverdeling in de regio worden beoogd. De verordening dient daarbij gepaard te gaan met een convenant tussen regio en corporaties, waarin de uitvoering wordt vastgelegd. Dit zorgt ervoor dat noodzakelijke veranderingen in de uitvoering snel kunnen worden doorgevoerd en houdt de rollen en verantwoordelijkheden helder.

Een regionale verordening leidt ook tot één regionale bezwarencommissie, die advies uitbrengt aan het dagelijks bestuur van de regio. Vervolgens kunnen de bezwaarmakers eventueel naar de bestuursrechter, indien zij het niet eens zijn met het besluit van het regiobestuur.

### *Een open, regionale woningmarkt met zo min mogelijk regels*

De woningmarkt werkt als markt het beste als er geen hekken staan: niet om de gemeenten en niet om de regio. En als er zo min mogelijk regels worden gesteld aan bijv. passendheid of gezinsgrootte. Teveel regels en barrières verstoren de woningmarkt. Hetzelfde geldt voor het opstapelen van beleidsdoelstellingen. Het verminderen hiervan is een middel om deze markt in beweging te brengen, waardoor het primaire doel dichterbij komt. Bovendien wordt hiermee de consument, in dit geval de woningzoekende, zoveel mogelijk keuzevrijheid gegeven.

Alhoewel we een regionale woningmarkt nastreven, is wonen lokaal omdat circa 75% van de woningzoekenden binnen hun eigen gemeenten zoekt, en zelfs binnen hun wijk of buurt. En dan valt in onze regio op dat de onderscheiden lokale woningmarkten verschillend zijn, met andere woningbehoeften en woningaanbod. Daaruit volgen veelal lokale beleidsdoelstellingen die gemeenten en corporaties in prestatieafspraken vastleggen. Het woonruimteverdeelmiddel zal hiermee rekening moeten houden.

### *Doorstroming*

De corporaties zien doorstroming als belangrijk middel om beweging te brengen in de woningmarkt. Hoe meer verhuisbewegingen er in de keten ontstaan, hoe meer huurders passender gaan wonen. Dat is een primaire volkshuisvestelijke doelstelling. Maar voordat een verhuisketen op gang komt, dient er eerst een sociale huurwoning vrij te komen, bijvoorbeeld door samenwonen, overlijden, verhuizen buiten de regio, verhuizen naar een vrije sector woning of kopen van een woning. De meeste oorzaken komen voort uit autonome omstandigheden, die niet of nauwelijks door een woningcorporatie te beïnvloeden zijn. Bovendien beseffen de corporaties dat als er in die verhuisketen een geschikte woning voor een huishouden beschikbaar komt, dat dan de motieven om wel of niet deze woning te aanvaarden ook maar moeilijk beïnvloedbaar zijn. Zo speelt de financiële situatie van de huurder een zeer belangrijke rol bij doorstroming, veel meer dan mogelijke belemmeringen van de woonruimteverdeling.

Het vergroten van het aantal verhuisbewegingen is zeker gewenst en stimulering daarvan via de regels van de woonruimteverdeling is in theorie wel mogelijk, maar pakt in de praktijk niet zo eenduidig uit. Bovendien leidt het in ieder geval tot ingewikkelde volgorde-regeltjes, die door woningzoekenden niet altijd als rechtvaardig worden beschouwd. Zo is in Holland Rijnland in het verleden de keuze gemaakt om naast inschrijfduur ook woonwaarde in de volgordecriteria mee te nemen, zodat huurders van gewilde woningen eerder de gelegenheid kregen door te stromen en daarmee de doorstroming te bevorderen. Maar in de praktijk heeft dat – mede door extra ingevoerde regels – geleid tot een steeds complexer en minder transparant systeem. De juridisch afgedwongen woonwaarde voor koopwoningen, maar vooral de overgangsregeling hebben woonwaarde als doorstromingsinstrument in de weg gezeten.

Een tweede reden om het volgordecriterium van woonwaarde ter discussie te stellen is het effect van het invoeren van de Brusselnorm per 1 januari 2011. Met het introduceren van de inkomensgrens van € 33.614 per jaar, zullen financiële overwegingen (*"Kom ik nog wel in aanmerking voor een sociale huurwoning?"*) meer en meer bepalend worden voor de keuze wel of niet door te stromen. Aannemende dat huurders met een duurdere sociale

huurwoning gemiddeld meer verdienen en dus vaker beperking ondervinden van deze inkomensgrens, zal woonwaarde als volgordecriterium ter bevordering van doorstroming in kracht afnemen.

De volgordebepaling kan ook op andere manieren ongewenste effecten hebben op het algemene doel beweging in de woningmarkt te krijgen. Inschrijfduur, woonduur en leeftijd zijn volgordecriteria die in feite een premie zetten op niet-bewegen: je kan deze, na lang wachten verkregen toegangsbewijs naar een volgende woning maar één keer verzilveren. De urgentie van de verhuishwens en gewenste woningkwaliteit strijden daarbij om voorrang. Als de verhuizing uitgesteld kan worden, zal men wachten op nog betere kwaliteit.

We hebben bekeken of we het generieke middel voor doorstroming kunnen inruilen voor een specifiek instrument om gerichte en dus gewenste doorstroming te bevorderen. We zijn daarbij uitgekomen op een systeem waarbij het overgrote deel van de woningen op algemene en inzichtelijke gronden wordt toegewezen, en een kleiner deel wordt gebruikt om specifieke doorstroming te stimuleren. Dit laatste gebeurt via lokaal maatwerk.

#### *Grotendeels regionaal en beperkt lokaal*

Vanuit het uitgangspunt dat het model tot doel heeft om de regionale woningmarkt te ondersteunen, stellen de corporaties voor het overgrote deel (tenminste 70% tot maximaal 100%) van de woningtoewijzing plaats te laten vinden op basis van de regionale verordening. Daarmee staat de woningmarkt gelijkelijk voor iedereen open. Een beperkt deel (tot maximaal 30%) kan worden gebruikt om lokale volkshuisvestelijke doelen te dienen, waarvoor altijd vooraf overeenstemming met de gemeente nodig is en achteraf verantwoording wordt afgelegd. Het gebruik van dit quotum wordt aan een aantal strenge voorwaarden gebonden, om te zorgen dat de doelstellingen helder en controleerbaar worden nagestreefd.

De voorwaarden waaraan lokaal maatwerk moet voldoen, luiden:

- ✓ *Minimaal 70%* van de vrijkomende bestaande huurwoningen wordt volgens regionale spelregels toegewezen. Onder deze spelregels vallen ook de urgenten (w.o. stadsvernieuwingsurgenten), alsmede bijzondere doelgroepen, waarover regionale afspraken worden gemaakt of die op last van de provinciale of Rijksoverheid worden gehuisvest (statushouders). Voor *maximaal 30%* van de bestaande woningen mogen lokaal toewijzingspelregels worden gesteld.
- ✓ Over de inzet van de maximaal 30% lokale beleidsruimte worden vooraf strikte afspraken gemaakt tussen de gemeente en de betrokken corporatie(s), gerelateerd aan lokale volkshuisvestelijke doelen. Deze specifieke afspraken, inclusief de toewijzingscriteria, worden openbaar gemaakt. Het is dus niet verplicht de lokale beleidsruimte in te zetten, maar een keuze van lokale partijen. Er is geen regionale toestemming nodig voor inzet van de lokale beleidsruimte.
- ✓ De inzet van deze lokale beleidsruimte en het bereikte effect worden achteraf in het jaarverslag van de corporatie verantwoord.
- ✓ Het aantal woningen dat onder lokaal maatwerk mag worden toegewezen, wordt berekend op basis van toewijzingsresultaten uit het verleden, en wel het aantal verhuringen van bestaande sociale huurwoningen in de periode van de afgelopen vier



jaar. Het werkt dus als een contingent dat voorafgaand aan een kalenderjaar reeds bekend is.

- ✓ Nieuwbouwwoningen die worden toegewezen aan huurders die in de regio een sociale huurwoning achterlaten, blijven buiten het afgesproken percentage voor lokaal maatwerk (zie volgende paragraaf).

De woningcorporaties beseffen dat elk model en systeem, als gevolg van de veel grotere vraag ten opzichte van het beschikbare aanbod, na verloop van tijd 'dichtslibt'. Daarom is het noodzakelijk het systeem van tijd tot tijd te 'verversen'. Door te experimenteren is het mogelijk het systeem een impuls te geven. De ruimte voor experimenten kan gevonden worden binnen het lokale maatwerk.

Corporaties hebben aandacht voor alle groepen woningzoekenden, oud en jong, starter en doorstromer, lokaal en regionaal. Slaagkans is het criterium op grond waarvan kan worden beoordeeld of er sprake is van een rechtvaardige verdeling over die groepen. Het, in samenspraak met de gemeente, gemotiveerd labellen van woningen is een middel om deze slaagkans (tijdelijk) voor bijv. senioren of bepaalde groepen starters te beïnvloeden. Deze labelling van woningen vindt uitdrukkelijk plaats binnen de lokale beleidsruimte.

#### *Nieuwbouwwoningen*

Het bouwen van sociale huurwoningen vormt de enige echte oplossing voor het tekort aan huurwoningen. Dit vraagt een grote, veelal onrendabele investering van lokale partijen als corporaties en gemeenten. Het is de komende jaren zeer van belang dat als corporaties investeringen doen (zoals in nieuwbouw met onrendabele top) zichzelf de revenuen kunnen plukken, bijvoorbeeld door huurharmonisatie van vrijkomende woningen. Zo kunnen zij ook in de toekomst hun taak blijven vervullen. Het systeem dat we voorstellen dient aldus ook de continuïteit van de corporaties zeker te stellen.

Vanuit de volkshuisvestelijke doelstellingen is het belangrijk dat met nieuwe sociale huurwoningen wordt gestuurd op maximale doorstroming binnen de sociale huursector. Daarom mag een corporatie, na overeenstemming met de gemeente, deze nieuwbouwwoningen desgewenst bij voorrang toewijzen aan een op lokaal niveau te bepalen groep huurders die een sociale huurwoning achterlaten. Dit maatwerk heeft tot gevolg dat er in de verhuisketen die ontstaat een volgende sociale huurwoning voor alle woningzoekenden in de regio beschikbaar komt.

#### *Volgordecriterium*

Omdat we kiezen voor een woonruimteverdeelmiddel waarbij specifieke doorstroming via een beperkt quotum lokaal maatwerk wordt gestimuleerd, verdient het de voorkeur het regionale deel toe te wijzen op basis van een eenvoudig en inzichtelijk criterium. De corporaties beseffen dat ieder volgordecriterium een bepaalde groep benadeelt en een andere groep bevoordeelt.

De corporaties kiezen vooralsnog voor inschrijftijd, omdat dit criterium als minst slechte oplossing wordt ervaren. Tegenover het belangrijkste nadeel, namelijk dat het juist niet-doorstromen beloont, staan evidente voordelen:

- Er geldt een en hetzelfde criterium voor alle woningzoekenden; er is dus geen verschil tussen starters en doorstromers.
- Woningzoekende kunnen zelf goed inschatten wanneer zij aan de beurt zijn. Per woningtype of woonkern kan goed worden aangegeven hoeveel inschrijftijd gemiddeld nodig is om voor een bepaalde woning in aanmerking te komen.
- Als gevolg daarvan kan de woningzoekende zijn of haar zoekgedrag hierop aanpassen en bewust kiezen voor een woning of woonplaats waar minder inschrijfduur nodig is.
- Het is niet mogelijk om 'voor te dringen', hetgeen goed te controleren is.
- Dit systeem, waarbij iedereen op zijn beurt moet wachten, wordt door de *gemiddelde* woningzoekende als het meest eerlijk (of eigenlijk: het minst oneerlijk) beschouwd.

#### *Zo min mogelijk passendheidscriteria: inkomenseisen en een vermogenstoets*

De corporaties pleiten voor een open woningmarkt met zo min mogelijk regels op het terrein van toelating en passendheid. Corporaties moeten echter in staat zijn om inkomenseisen te stellen en een vermogenstoets uit te voeren. Als gevolg van de Brussel-norm zal in de praktijk veelal een algemene inkomensgrens bij toewijzing van sociale huurwoningen worden aangehouden van € 33.614 per jaar. Dit is noodzakelijk om de nodige ondersteuning van de nationale overheid (o.a. borging) te blijven ontvangen.

Mensen met een flink vermogen moeten in staat worden geacht zelfstandig woonruimte te verwerven, m.n. op de markt van koopwoningen. De corporaties zijn er voorstander van als naast de inkomensgrens ook het vermogen wordt gehanteerd als toelatingseis. Hierbij wordt beseft dat deze situatie (groot vermogen, klein inkomen) zich maar beperkt zal voordoen.

#### *Particuliere huurwoningen*

Particuliere verhuurders bezitten in de regio Holland Rijnland een niet te verwaarlozen deel van de huurwoningen. Als de particuliere verhuurders hun sociale huurwoningen via het woonruimteverdeelmiddel aanbieden, zou dat de markt van huurwoningen die eerlijk en rechtvaardig worden verdeeld, aanmerkelijk verruimen. De wet geeft de politiek deze mogelijkheid. De corporaties dringen erop aan van deze mogelijkheid gebruik te maken.

#### *Sturing op sociale koopsector*

Vanwege de door Brussel ingestelde inkomensgrens van € 33.614 per jaar en de noodzaak om mensen met een gezamenlijk gezinsinkomen tot ongeveer € 45.000 per jaar te helpen aan een woning, is het wenselijk om vanuit het bestuur van de regio actieve sturing te hebben op de sociale koopsector. Daarmee zijn de woningcorporaties ook in staat om de doorstroming binnen de sociale huursector, die door die inkomensgrens vooral aan de bovenkant op slot wordt gezet, weer in beweging te krijgen. Dan is het ook gemakkelijker om bepaalde groepen aan een koopwoning te helpen.

#### *Een zeer beperkte urgentieregeling*

Aan hoe meer mensen een status van urgent woningzoekende wordt toegekend, hoe beperkter het aanbod voor hen die regulier zoeken. Als gevolg hiervan worden de verhuisbewegingen beperkt en worden de mogelijkheden om urgenten te huisvesten ook ingeperkt. De urgentieregeling dient daarom zeer beperkt te zijn. De urgentieverlening is een overheidstaak, maar de corporaties zijn bereid, tegen vergoeding van de kosten, deze taak uit te voeren. De corporaties pleiten daarbij voor één urgentiecommissie, waardoor de

toepassing van de urgentieregeling uniform is. Alleen de formele bezwarenprocedure blijft een taak van de regio.

Er zijn ook mensen die niet via de normale woonruimteverdeling kunnen worden bemiddeld, maar gezien hun sociale omstandigheden echt maatwerk nodig hebben. Hierbij valt o.a. te denken aan mensen met een beperking of psychische problemen. Dit wordt regionaal door de gezamenlijke corporaties en de gemeenten opgepakt via goede afspraken in het kader van de sociale agenda.

#### *Het aanbodmodel is het meest geaccepteerd*

De corporaties kiezen ervoor door te gaan met het aanbodmodel zoals dat nu al in beide subregio's wordt gebruikt. Dit zal tot de minste wijzigingen leiden, zowel bij de woningzoekenden als bij de medewerkers van de corporaties. Wel dient het onderliggende systeem voldoende informatie op te leveren. Enerzijds voor de woningzoekenden zodat zij hun slaagkansen kunnen inschatten en anderzijds voor de corporaties die hun beleid erop moeten afstemmen (bijv. gesignaleerde woningtekorten, noodzakelijke labelling, maar ook sloop en/of nieuwbouw). Ook is het wenselijk dat er een automatisch zoekprofiel kan worden aangemaakt, zodat de consument actief wordt gewezen op voor hem geschikte woningen.

Als de aangeboden informatie vollediger is, zal naar verwachting het aantal weigeringen verminderen. De corporaties blijven echter staan voor de keuzevrijheid van de woonconsument en dus voor het recht om een aangeboden huurwoning te weigeren.

#### *Woonruimteverdeling is goed uitvoerbaar: simpel, transparant en goed uitlegbaar*

Met de genoemde uitgangspunten houden we een simpele en transparante woonruimteverdeelmiddelmodel over. Dit heeft het voordeel dat de regeling door alle corporaties eenduidig wordt geïnterpreteerd en dat de regeling goed uitlegbaar en begrijpelijk is voor de woningzoekenden. Als het volgordecriterium eenvoudig is, zal de uitkomst van de woonruimteverdeling eerder door de woningzoekenden als rechtvaardig worden beschouwd. Voor de woningzoekende is het van belang dat hij of zij haar kansen goed kan inschatten in het model en op basis daarvan keuzes kan maken.

#### *Een goedkoop en efficiënt systeem*

Als we het voorgestelde, simpele woonruimteverdeelmiddelmodel uitwerken in een efficiënt systeem, zal het uitvoeren daarvan voor de corporaties betaalbaar blijven. Als de uitvoering zo efficiënt en effectief mogelijk kan plaatsvinden, kan er meer geld gestoken worden in de primaire taak, het verhuren van goede, betaalbare woningen voor de doelgroep. Tevens vertaalt dit zich in lagere kosten voor de woningzoekenden.

## BIJLAGE: WONINGCORPORATIES IN HOLLAND RIJNLAND

<b>De Sleutels</b> Langegracht 70a, Leiden <a href="http://www.dsvzev.nl">www.dsvzev.nl</a>	<b>Dunavie</b> Valkenburgseweg 2, Katwijk <a href="http://www.dunavie.nl">www.dunavie.nl</a>
<b>Noordwijkse Woningstichting</b> Van Panhuysstraat 16, Noordwijk <a href="http://www.nws-online.nl">www.nws-online.nl</a>	<b>Padua</b> Forum 5, Noordwijkerhout <a href="http://www.ws-padua.nl">www.ws-padua.nl</a>
<b>Portaal Leiden</b> 3e Binnenvestgracht 23, Leiden <a href="http://www.portaal.nl">www.portaal.nl</a>	<b>Rijnhart Wonen</b> Bolderikkamp 12, Leiderdorp <a href="http://www.rijnhartwonen.nl">www.rijnhartwonen.nl</a>
<b>STEK</b> Hobahostraat 90, Lisse <a href="http://www.stek-wonen.nl">www.stek-wonen.nl</a>	<b>Vestia</b> Kerklaan 10, Nieuwerkerk aan den IJssel <a href="http://www.vestia.nl">www.vestia.nl</a>
<b>WBV Alkemade</b> De Lasso 1, Roelofarendsveen <a href="http://www.wbv-alkemade.nl">www.wbv-alkemade.nl</a>	<b>WBV Habeko</b> Dorpstraat 50, Hazerswoude <a href="http://www.habekowonen.nl">www.habekowonen.nl</a>
<b>Wonen Centraal</b> Concertweg 33, Alphen aan den Rijn <a href="http://www.wonencentraal.nl">www.wonencentraal.nl</a>	<b>Woningstichting Buitenlust</b> Rozenlaan 45, Oegstgeest <a href="http://www.wstbuitenlust.nl">www.wstbuitenlust.nl</a>
<b>Woningstichting Nieuwkoop</b> Kennedyplein 5a, Nieuwkoop <a href="http://www.wst-nieuwkoop.nl">www.wst-nieuwkoop.nl</a>	<b>Woningstichting Ons Doel</b> Rijnsburgersingel 60, Leiden <a href="http://www.onsdoel.nl">www.onsdoel.nl</a>
<b>Woningstichting Warmunda</b> Dorpstraat37, Warmond <a href="http://www.warmunda.nl">www.warmunda.nl</a>	<b>Woondiensten Aarwoude</b> Elzenlaan 1, Woubrugge <a href="http://www.woondienstenaarwoude.nl">www.woondienstenaarwoude.nl</a>
<b>Woonstichting Vooruitgang</b> Hoofdstraat 10, Sassenheim <a href="http://www.wstvooruitgang.nl">www.wstvooruitgang.nl</a>	<b>Woonzorg Nederland</b> Leidseweg 39, Voorschoten <a href="http://www.woonzorgvoorschoten.nl">www.woonzorgvoorschoten.nl</a>
<b>Ymere</b> Burg. Pabstlaan 10, Hoofddorp <a href="http://www.ymere.nl">www.ymere.nl</a>	