

RAPPORT

Eindmonitor en evaluatie door- stroommaatregelen

Gemeente Amersfoort



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

RAPPORT

Eindmonitor en evaluatie door- stroommaatregelen

Gemeente Amersfoort

Opdrachtgever

Gemeente Amersfoort, woningcorporaties De Alliantie, Omnia Wonen en Portaal



Contactpersonen

Helen Hoogenhout (de Alliantie)

Gerard van der Tol (gemeente Amersfoort)

Projectnummer

P43200

Datum

18 oktober 2022

Auteurs

Perry Hoetjes; perry.hoetjes@rigo.nl; 06 19 04 61 07

Roos Hoeve; roos.hoeve@rigo.nl; 06 51 21 69 80

Kees Dol; kees.dol@rigo.nl; 020 522 11 25

Inhoud

Samenvatting	2	
1	Inleiding	5
2	Resultaten per maatregel	7
2.1	Inzet wooncoaches in de sociale huur	7
2.2	Van Groot Naar Beter	8
2.3	Woonlastengewenning	10
2.4	De verhuispremie	11
2.5	Inzet wooncoach in vrije huur- en koopsector	11
2.6	Regie op de verhuisketens	12
2.7	Voorrang in nieuwbouw voor doorstromers uit sociale huur	13
2.8	Voorrang in het middensegment, vrije huursector en koop	15
2.9	Jongerencontracten	17
2.10	Starterslening	17
3	Doorstroommaatregelen en verhuisketens	19
3.1	Van Groot Naar Beter	19
3.2	Voorrang voor sociale huurders bij verkoop en vrije sector	20
3.3	Voorrang nieuwbouw	20
3.4	Starterslening	22
3.5	Jongerencontract	22
4	Conclusies en aanbevelingen	23
4.1	Wooncoaches, VGNB, verhuispremie en woonlastengewenning	23
4.2	Inzet wooncoach in de vrijehuur- en koopsector	26
4.3	Voorrang voor sociale huurders bij nieuwbouw	27
4.4	Voorrang voor sociale huurders in middensegment, vrije sector en koop	28
4.5	Regie op de verhuisketen	29
4.6	Starterslening	29
4.7	Jongerencontract	29
4.8	Overall beeld	30
4.9	Door met doorstroming?	31
4.10	Urgenten en doorstromers met VGNB	31
	Bijlage 1 Theorie verhuisketens	34

Samenvatting

Met als doel de doorstroming op de woningmarkt te stimuleren hebben de gemeente Amersfoort, de Alliantie, Portaal en Omnia Wonen in de zomer van 2021 een pilot gelanceerd bestaande uit 11¹ maatregelen. Gedurende de pilot (van 1 juni 2021 tot 1 mei 2022) hebben we de werking en resultaten van de maatregelen gemonitord en geëvalueerd. Dit rapport is daarvan het resultaat.

Achter het pakket zitten verschillende doelen: om ruim wonende huishoudens te helpen en stimuleren hun ruime woning te verruilen voor een kleinere woning, om sociale huurders die dat kunnen en willen door te laten stromen naar de koop of vrijesectorhuur, en om jongere woningzoekenden een betere kans te bieden op de woningmarkt. Meer algemeen is de gedachte dat doorstroming leidt tot langere verhuisketens, waar uiteindelijk alle woningzoekenden van profiteren: jong en oud, alleenstaanden en gezinnen, in koop en huur.

Aantallen verhuizingen

De maatregelen hebben geleid tot een fors aantal daadwerkelijke verhuizingen, en daarnaast vele adviesgesprekken daarover die mensen daartoe aan het denken zetten. Het gaat om de volgende aantallen per maatregel, gedurende de pilotperiode:

- **Wooncoaches** voor 55-plussers in de sociale huur: ca. 200 adviesgesprekken;
- **Van Groot Naar Beter**: 75 woningtoewijzingen met deze voorrangsregel, met ca. 240 huishoudens die het voorrangslabell toegekend hebben gekregen;
- **Woonlastengewenning**: 23 keer is een woonlastengewenning toegekend;
- **Verhuispremie**: 68 verhuispremies zijn verstrekt;
- **Wooncoach in de vrijesectorhuur en koop**: er zijn 27 adviestrajecten geweest;
- **Voorrang in de nieuwbouw voor doorstromers** uit sociale huur: 12 huurders hebben hiervan gebruik gemaakt (waaronder 5 ook met de VGNB-regeling);
- **Voorrang in middensegment, vrije sector huur en koop voor doorstromers** uit sociale huur: 28 huurders hebben met voorrang de stap gemaakt naar een woning in het middensegment of vrije sector, en 32 naar een koopwoning;
- **Regie op verhuisketens**: bij 8 nieuwbouwwoningen is/wordt de verhuisketen in beeld gebracht die tot stand komt;
- **Jongerencontracten**: Portaal en de Alliantie hebben tenminste 14 jongerencontracten afgesloten;
- **Starterslening**: de gemeente heeft 38 startersleningen verstrekt tijdens de pilotperiode.

Wat is de meerwaarde en dus de conclusie?

Bij de start van de pilot van de doorstroommaatregelen in 2021 zijn de partijen overeengekomen dat 100 extra verhuizingen per jaar het beoogde resultaat van de maatregel is, met 75 in de sociale huur en 25 in de vrije sector huur- en koopmarkt². Op basis van de hierbo-

¹ Twee maatregelen worden door de gemeente zelf gemonitord (zie ook de inleiding) en blijven dus buiten deze evaluatie.

² Raadsinformatiebrief 2020-120, 1 december 2020.

ven genoemde conclusies kunnen we stellen dat dit streven ruimschoots behaald is. Er hebben 75 verhuizingen plaatsgevonden met VGNB (deels in combinatie met woonlastengewenning en verhuispremie en deels bespoedigd door de wooncoaches), er zijn 12 (waaronder 5 ook met VGNB, die halen we in de optelsom van het totaal af om dubbel telling te voorkomen) huurders doorgestroomd van een sociale huurwoning naar een nieuwbouwwoning, 28 huurders zijn doorgestroomd naar het middensegment of de vrije sector en 32 naar een koopwoning. Bij elkaar opgeteld komen we dan tot om en nabij **142 verhuizingen** door de maatregelen, waarvan 82 binnen de sociale huursector en 60 naar de vrije marktsector.

De 142 verhuizingen hebben plaatsgevonden tussen 1 juni 2021 en 1 mei 2022, 11 maanden dus. We mogen verwachten dat het aantal in het gehele jaar dus nog hoger ligt. Op basis van het gemiddeld aantal verhuizingen per maand zouden we dan op 155 verhuizingen komen.

Op basis van de 142 gemeten verhuizingen kunnen we stellen dat *in aantallen* de maatregelen in elk geval succesvol zijn. De vraag is of de maatregelen ook meerwaarde hebben. Dat hangt ervan af of de maatregel mensen daadwerkelijk doet verhuizen, of dat ze sowieso wel waren verhuisd. Ook is de vraag welke extra verhuizingen daarachter ontstaan. En de vraag is of dat alles opweegt tegen de tijd en het geld dat de maatregelen kosten. Dit is onderzocht door gegevens te verzamelen over het aantal verhuizingen, door bewoners te vragen in te schatten welk effect de maatregel had, door de kosten (indicatief en bij benadering) in beeld te brengen en welke verhuisketen (modelmatig) te verwachten is dankzij de maatregel. We trekken de volgende conclusies.

- De combinatie van wooncoaches, Van Groot Naar Beter, de woonlastengewenning en de verhuispremie bieden ruim wonende huurders een samenhangend pakket, wat juist voor deze (vaak oudere) doelgroep belangrijk is: de wooncoaches helpen de huurders een eind op weg en laten de mogelijkheden zien, Van Groot Naar Beter maakt dat ze een hogere slaagkans hebben en de woonlastengewenning en verhuispremie beperken eventuele financiële belemmeringen. Het resultaat is een indrukwekkend aantal verhuizingen. Veel doorstromende huurders geven aan dat het pakket daarbij een belangrijke zet in de rug was. Ook levert elke geslaagde verhuizing gemiddeld een twee keer zo lange verhuisketen op dan zonder de maatregel. Dat levert ‘achter de schermen’ veel extra verhuizingen op: woningzoekenden die een stap kunnen maken, zonder dat daar extra woning voor gebouwd is. We stellen dat dat ruimschoots opweegt tegen de kosten. De aanbeveling is dan ook om vooral door te gaan met deze set van maatregelen.
- De wooncoach in de vrijehuursector en koop heeft tot minder verhuizingen geleid. Dat is om een aantal redenen goed te begrijpen: het traject kende weinig ruimte voor nazorg en in de marktsector zijn minder instrumenten beschikbaar om te sturen (zoals voorrang) dan in de sociale huur. Toch heeft de maatregel laten zien dat er animo voor de wooncoach is. De potentiële doelgroep (ruim wonende huiseigenaren) is dan ook enorm en elke grote woning die hierdoor vrijkomt hoeft niet te worden bijgebouwd. We bevelen dan ook aan om de mogelijkheden te verkennen om de wooncoach ‘meer instrumenten in handen te geven’ en meer bekendheid te geven.

- De voorrang voor doorstromende sociale huurders naar het middensegment, de vrije-sectorhuur en de koop (door corporaties) hebben als we het de doorstromers zelf vragen tot weinig extra verhuizingen geleid, zo lijkt het. De meeste huurders waren namelijk al van plan om te verhuizen. Desondanks bevelen we aan deze maatregel te handhaven. Elke huurder die met voorrang doorstroomt is winst, gezien ook de relatief beperkte kosten. We denken verder dat er winst is te behalen door meer huurders bewust te maken van deze maatregel, zodat ze in een eerder stadium bewust worden dat hier een kans ligt die er nog niet was en mogelijk daardoor in beweging komen.
- Voor de voorrang bij doorstroming naar nieuwbouw sociale huur geldt iets soortgelijks: we bevelen aan de maatregel te handhaven omdat de kosten laag zijn en elke doorstromer is meegenomen. Tegelijkertijd is het zaak te verkennen hoe de maatregel verbeterd kan worden, bijvoorbeeld door de 'look en feel' van de nieuwbouwwoningen vooraf al duidelijker te maken aan potentiële doorstromers.
- De regie op verhuisketens levert op dit moment vooral informatie op voor intern gebruik bij de corporaties. Het volgen en monitoren van de daadwerkelijke verhuisketens die opgeleverde nieuwbouwwoningen creëren, biedt de corporaties steeds meer inzicht in hoe verhuisketens eruitzien, hoe lang ze zijn en hoe ze langer gemaakt kunnen worden.
- Het jongerencontract is in Amersfoort nog te kort en in beperkte mate ingezet om hier aanbevelingen over te doen, behalve de aanbeveling om het effect van de tijdelijkheid van het contract goed te monitoren. Lukt het jongeren de vervolgstap te maken?
- De starterslening is tot slot een beetje een vreemde eend in deze bijt, omdat deze feitelijk niet gericht is op doorstroming, maar op het verbeteren van de positie van starters op de koopmarkt. Een evaluatie en keuze om ermee door te gaan moet dan ook op gebaseerd worden op de vraag of dat doel bereikt wordt. Daarbij geldt wel dat het (bij)effect op doorstroming eerder negatief dan positief is.
- Overall gezien kunnen we stellen dat het totale pakket – het jongerencontract en starterslening buiten beschouwing latend – succesvol is. Het succes varieert van stevige aantallen extra verhuizingen in met name de sociale huur (regeling VGNB in combinatie met woonlastengewenning en verhuispremie), tot 'baat het niet schaadt het niet', maar vooral ook de potentiële winst die er nog te halen valt. Vooral in de koopsector is het werken aan doorstroming nog weinig ontgonnen terrein. Ondanks dat hier (nog) beperkte sturingsmiddelen in zijn, is het goed de mogelijkheden hiervoor verder te verkennen, en inwoners van Amersfoort – in koop en huur – meer bewust te maken van de mogelijkheden en de maatregelen. Zeker wanneer we beseffen dat de benodigde nieuwbouw niet op korte termijn gerealiseerd is om de woningnood kan oplossen.

1 Inleiding

Er is (ook) in Amersfoort grote behoefte aan veel woningen: in de sociale huur, de koop en de vrijesectorhuur. Het nieuwbouwaanbod kan de vraag niet voldoende bijbenen, waardoor in de sociale huur de wachttijden oplopen en in de marktsector de prijzen. Naast het werken aan nieuwbouw willen de gemeente en de woningcorporaties daarom dat meer mensen ook via doorstroming in de bestaande voorraad hun woonwensen kunnen realiseren.

Daarom zijn de partijen in de zomer van 2021 gestart met een maatregelenpakket dat doorstroming op de huur- en koopmarkt moet bevorderen, in de vorm van een pilot. In dit rapport worden de resultaten van de eindmonitor en evaluatie van de maatregelen in de pilot gepresenteerd. Het gaat om de volgende maatregelen:

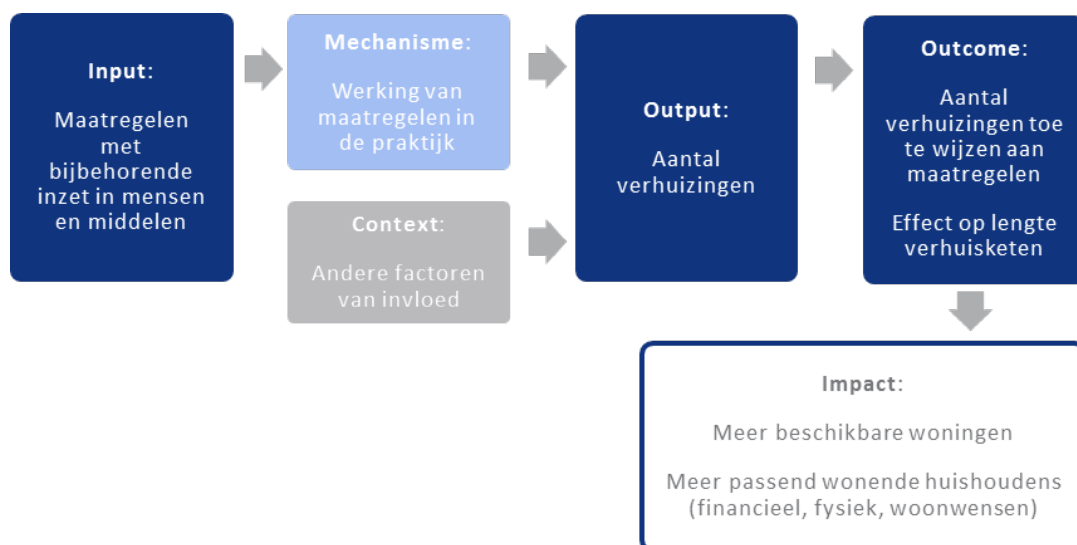
1. Wooncoaches & directe bemiddeling in de sociale huur
2. Van Groot Naar Beter, met een verhuisprijs
3. Woonlastengewenning van maximaal drie jaar
4. Voorrang in de nieuwbouw voor doorstromers die een sociale huurwoning achterlaten
5. Voorrang in middensegment, vrije sector en koop voor doorstromers die een sociale huurwoning achterlaten
6. Regie op de verhuisketen
7. Kwalitatieve doelen vertalen naar gebieden
8. Wijkgericht programmeren
9. Wooncoach voor vrije huur- en koopsector
10. Starterslening
11. Inzet van het jongerencontract

Besloten is om de maatregelen in het eerste jaar na inwerkingtreding tweemaal te monitoren en te evalueren. De eerste monitoring en evaluatie heeft in januari plaatsgevonden. Maatregel 7 en 8 worden door de gemeente zelf gemonitord en blijven dus buiten deze evaluatie.

Methode monitoring en evaluatie

Het inzetten op doorstroming is geen doel op zich, maar een middel om uiteindelijk meer woningen beschikbaar te krijgen en zo meer huishoudens passend te kunnen laten wonen: qua prijs, qua woningtype en naar hun woonwensen. Bij het volgen van de doorstroommaatregelen gaat het om het monitoren en het evalueren van het effect van de maatregelen. Monitoren en evalueren liggen in elkaars verlengde en de aanpak voor beide dus ook. De aanpak bestaat uit drie stappen: kijken naar de 1) input, 2) output en 3) outcome. Uiteindelijk hoort daar ook de impact van de maatregelen op de woningmarkt als geheel bij. Dat laatste is voor nu te veelomvattend en daarom richten we ons in dit onderzoek op input, output en outcome, waarbij de effecten van de maatregelen centraal staan (het aantal verhuizingen dat toe te wijzen is aan de maatregelen en het effect op de verhuisketens). In schemavorm ziet dat er als volgt uit:

Schematische aanpak van monitoring en evaluatie



- **Input:** hierbij gaat het om de inzet in mensen en middelen, zoals het aantal wooncoaches dat wordt ingezet of het uitgekeerde bedrag aan startersleningen. Het is van belang naar de input te kijken, om deze later naast de resultaten te leggen en af te wegen in hoeverre dit de inzet waard is;
- **Output:** dit zijn de verhuizingen³ die direct aan de maatregelen zijn te relateren;
- **Outcome:** hier kijken we een stap verder dan de output, namelijk naar hoeveel van de verhuizingen plausibel kunnen worden toegerekend aan de maatregelen. En we kijken hoeveel extra verhuizingen de maatregelen opleveren, als gevolg van de leegkomende woningen die weer nieuwe verhuizingen opleveren, oftewel de lengte van de verhuisketen;
- **Impact:** de extra doorstroming is geen doel op zich, maar een middel om uiteindelijk meer woningen beschikbaar te krijgen en zo meer huishoudens passend te kunnen laten wonen: qua prijs, qua woningtype en naar hun woonwensen.

De beoogde impact wordt buiten beschouwing gelaten in dit onderzoek: we richten ons op het monitoren van input, output en outcome die aan de impact moeten gaan bijdragen. Deze onderdelen zijn grotendeels kwantitatief meetbaar en zijn onderdeel van de monitoring.


Aanpak voor de eindmonitor en evaluatie

De resultaten in dit rapport geven de opbrengst weer van de eindmonitor en evaluatie na ca. een jaar inzet van de maatregelen in de pilot. In deze eindmonitor brengen we alle resultaten van 1 juni 2021 tot 1 mei 2022 samen, zowel kwantitatief als kwalitatief. Afsluitend geven we een aantal aanbevelingen over het vervolg van de maatregelen.

³ Niet elke verhuizing betekent automatisch doorstroming. Dat is alleen het geval als de woning ook leegkomt. Wanneer we in dit rapport spreken over verhuizingen, bedoelen we alleen verhuizingen waarbij een woning leegkomt en weer betrokken wordt.

2 Resultaten per maatregel

2.1 Inzet wooncoaches in de sociale huur



De drie woningcorporaties zetten samen twee wooncoaches in om huurders te begeleiden naar een beter passende sociale huurwoning in de gemeente Amersfoort. Ze bieden persoonlijke dienstverlening op maat bij de zoektocht en verhuizing van oudere huurders (vanaf 55 jaar) naar een passende woning. Ze geven daarbij advies over de verschillende doorstroommaatregelen, zoals Van Groot Naar Beter. Het takenpakket van de wooncoaches is divers: van contact zoeken met huurders wanneer een geschikte woning beschikbaar komt, tot het inschakelen van het sociale netwerk van huurders voor verdere ondersteuning. De wooncoaches hebben in de periode 1 juni 2021 tot en met 1 mei 2022 zo'n **200 adviesgesprekken** gevoerd met huurders. Gemiddeld zijn de wooncoaches zo'n 16 uur per week bezig met hun werkzaamheden.

De focus ligt daarbij op het 'op weg helpen': er worden vrijblijvende gesprekken gevoerd over het in kaart brengen en vervullen van woonwensen, het inzichtelijk maken van de betekenis van een verhuizing (ook financieel), er wordt hulp en advies geboden bij de inschrijving op WoningNet, er wordt hulp en advies geboden bij het zoeken naar en reageren op geschikte woningen op WoningNet en er wordt doorverwezen naar andere instanties voor hulp bij aanpassing van de woning of tuinonderhoud.

De corporaties zetten al langere tijd wooncoaches in om de doorstroming te bevorderen. Voordat de pilot begon hadden de wooncoaches minder gereedschappen om inwoners verder te helpen. Met ingang van de pilot is de gereedschapskist van de wooncoaches uitgebreid, waardoor zij bijvoorbeeld ook directe bemiddeling kunnen inzetten om een geschikte woning voor een kandidaat te vinden⁴. In de focusgroep geven de wooncoaches aan het fijn te vinden meer gereedschappen te hebben om huurders te helpen, dat draagt volgens hen ook bij aan het effect van de maatregelen. Dat is terug te zien in het aantal geslaagde adviestrajecten van de wooncoaches, dat sinds de start van de pilot beduidend is toegenomen. De wooncoaches schatten in dat dit een verdubbeling is ten opzichte van voorgaande jaren. Ze hebben het gevoel huurders nog beter verder te kunnen helpen. De wooncoaches kunnen nu ook op weg helpen bij de drie verschillende maatregelen waar sociale huurders gebruik van kunnen maken: voorrang met Van Groot Naar Beter, de verhuispremie en woonlastengeving. Deze bespreken we in de volgende paragrafen.

De huurders van de drie corporaties zijn op verschillende manieren en momenten op de hoogte gebracht van de extra mogelijkheden en de ondersteuning daarbij van de wooncoaches. Zo zijn alle huurders van 55 jaar en ouder benaderd met een brief door de corporaties en de gemeente samen. Daar zijn veel reacties op gekomen. Ook is er sprake van veel mond-op-mondreclame tussen huurders. Daarnaast worden er huurders vanuit andere organisaties naar de wooncoaches doorverwezen. Wanneer huurders in contact komen met de wooncoa-

⁴ Er is afgesproken dat jaarlijks maximaal 5 keer directe bemiddeling door de wooncoaches wordt ingezet. In de pilot periode is uiteindelijk 0 keer directe bemiddeling ingezet, bij één casus is dit nu in behandeling. De wooncoaches geven aan dat bemiddeling minder vaak nodig is door de voorrang. En ook urgentie aanvragen was in het begin niet nodig, want toen gingen doorstromers nog voor urgenten.

ches leggen deze in begrijpelijke taal uit hoe de wooncoach te werk gaat en welke voorwaarden er verbonden zijn aan de drie regelingen. Uit opmerkingen van huurders is op te maken dat zij het werk van de wooncoaches waarderen.

“Dank voor alles. Alleen had ik het niet kunnen regelen.”

De wooncoaches signaleren dat er meer huurders met complexe(re) problematiek aan tafel komen bij de wooncoaches. Dat is een positief effect: deze groep was eerder wellicht niet in beeld en weet de wooncoaches nu ook te vinden. Sommige adviestrajecten kosten daardoor verhoudingsgewijs wel meer tijd en vragen soms een andere aanpak, maar die mogelijkheden hebben de wooncoaches. De meerwaarde van de wooncoaches zit ook juist in het gegeven dat zij tijd hebben voor persoonlijke aandacht. Soms spelen digitale beperkingen van huurders een rol, evenals het ontbreken van een netwerk waarop men kan terugvallen. Dit betekent in een aantal gevallen dat de wooncoaches huurders helpen met zoeken naar woningen op WoningNet.

De coronapandemie speelde een rol bij de mogelijkheden om te zoeken naar een woning en te verhuizen, merkten wooncoaches in hun gesprekken met huurders. Het was voor hen lastiger om zaken rondom een verhuizing te regelen, omdat er ook minder vakmensen beschikbaar waren. Dat kan huurders hebben weerhouden van een verhuizing op korte termijn. Dit is een voorbeeld van de context die het effect van de maatregel heeft beïnvloed.

2.2 Van Groot Naar Beter

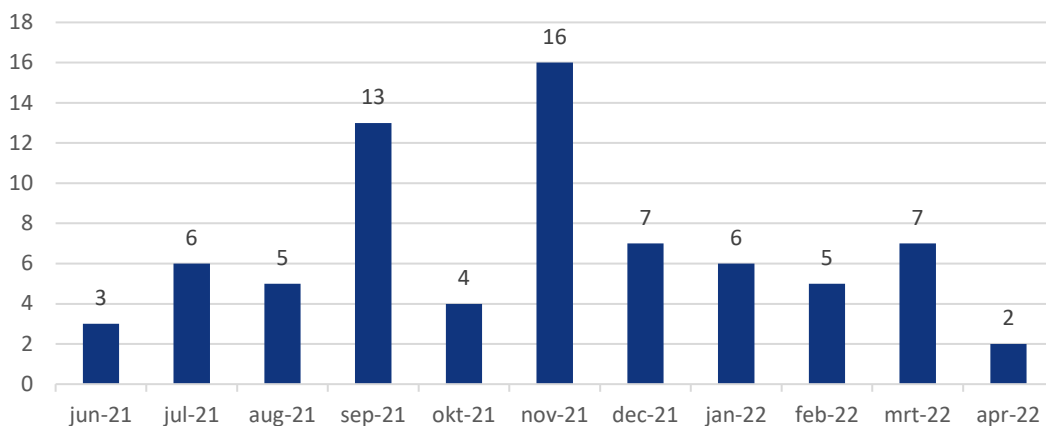
Doel van de maatregel

De maatregel Van Groot Naar Beter (VGNB) is erop gericht om huurders in Amersfoort woneend in een grote sociale huurwoning te stimuleren om te verhuizen naar een kleinere, beter passende woning. Huurders van een grotere woning (vier of meer kamers) krijgen hierbij voorrang bij het zoeken naar een woning met maximaal drie kamers. Ze kunnen daarbij ook via de gemeente aanspraak maken op een verhuispremie. De grote woning die huurders achterlaten kan dan weer passend verhuurd worden.

Cijfers over de maatregel

Uit de gegevens van de corporaties blijkt dat er in de periode 1 juni 2021 tot 1 mei 2022, **75 woningtoewijzingen** hebben plaats gevonden met de maatregel.

Figuur 1 ontwikkeling aantal toewijzingen VGNB 2021-2022



Tevens is nagegaan bij hoeveel woningzoekenden een voorrang VGNB aan de inschrijving is toegekend. Op 1 mei 2022 waren dat **238 toekenningen**.

Ook zijn er **vijf woningen** toegewezen met VGNB die onderdeel zijn van een nieuwbouwproject van Omnia Wonen (aan de Bisschopsweg), waarbij geprobeerd wordt lange verhuiskosten te realiseren, en **twee nieuwbouwwoningen** van Portaal aan het Struweelpad (zie ook paragraaf 2.7). In totaal heeft de Alliantie 39 woningen met VGNB toegewezen in de periode 1 juni 2021 tot 1 mei 2022, Omnia Wonen 8 woningen en Portaal 27 woningen.

Van de 75 met VGNB toegewezen woningen, zijn er **41 geadverteerd met spelregelsets voor seniorenwoningen** (waarvan 2 verloot zijn onder senioren). Dit betekent dat deze woningen exclusief of met voorrang beschikbaar komen voor senioren. Daarnaast zijn er **34 reguliere woningen met VGNB** aangeboden (waarvan één woning verloot is).

Om een beeld te geven van de relatieve omvang van VGNB: in totaal zijn er in de periode 1 juni 2021 tot mei 2022 in de gemeente Amersfoort 1.012 woningtoewijzingen geweest door de Amersfoortse corporaties. Daarvan zijn er 75 met het de maatregelen VGNB toegewezen. Het gaat dus om **7,4% van het totaal aantal toewijzingen** van sociale huurwoningen in Amersfoort.⁵

Wat vinden huurders?

De medewerkers van de corporaties hebben huurders die zijn verhuisd met de VGNB-regeling twee vragen gesteld: hoe doorslaggevend was de regeling voor het verhuizen, en hoe lang was de huurder anders waarschijnlijk nog in de oude woning blijven wonen? Ondanks dat beide vragen lastig precies te beantwoorden kunnen zijn geeft het een indicatie van het effect. **41 doorgestroomde huurders** hebben de vragen beantwoord.

Tabel 1 Hoe heeft de Van Groot Naar Beter regeling u geholpen?

Het was noodzakelijk, zonder deze regeling was het niet gelukt om te verhuizen	9
Het was een extra zetje in de rug	24
Ook zonder de regeling was de bewoner verhuisd	8
Totaal	41

Tabel 1 laat zien op welke manier VGNB-huurders heeft geholpen. In de meeste gevallen blijkt dit vooral een extra zetje in de rug te zijn geweest. In de opmerkingen geven sommige huurders aan al van plan te zijn te verhuizen, maar dat de regeling hen daarbij net het stukje benodigde voorrang heeft gegeven.

“Ik was de tuin zat en wilde ook weer terug naar Schothorst, stond te kort ingeschreven maar met de VGNB-regeling is het toch gelukt.”

Voor anderen was de regeling door bijzondere omstandigheden echt noodzakelijk.

“Ik moest heel veel trappenlopen en dat ging niet meer in mijn oude huis.”

⁵ Daarbij geldt dat slechts een deel van de beschikbaar gekomen woningen ook daadwerkelijk aan VGNB-kandidaten verhuurd kunnen worden, vanwege de gestelde eisen.

Tabel 2 Hoelang was u zonder Van Groot Naar Beter waarschijnlijk nog op uw oude adres blijven wonen?

Minder dan 1 jaar	8
1 tot 2 jaar	10
3 tot 5 jaar	10
Langer dan 5 jaar	4
Weet ik niet	9
Totaal	41

Ook is aan huurders gevraagd hoelang zij mogelijk nog in hun oude woning gebleven zouden zijn, als ze niet gebruik hadden kunnen maken van VGNB. Voor de meeste huurders geldt dat zij inschatten nog zo'n 1 tot 2 of 3 tot 5 jaar op het oude adres te zijn blijven wonen, als zij geen gebruik hadden kunnen maken van de regeling.

De wooncoaches geven in de focusgroep aan dat de voorrang belangrijk wordt gevonden door huurders, omdat dat hen het gevoel geeft een keus te hebben in het aanbod aan woningen en te kunnen verhuizen op korte termijn. Bij veel huurders die in contact komen met de wooncoaches leeft namelijk al wel het idee om te verhuizen. Ook biedt het ze de mogelijkheid in de eigen omgeving te blijven en niet alleen aangewezen te zijn op minder populaire woningen.

2.3 Woonlastengewenning

Huurders kunnen bij gebruik van VGNB in aanmerking komen voor woonlastengewenning. De woonlastengewenning is bedoeld voor huurders die er na verhuizing naar een meer passende woning in woonlasten op achteruit gaan. Het gaat hierbij niet alleen om de huurprijs, maar ook om het verschil in de energiezuinigheid tussen de oude en nieuwe woning. Om deze huurders tegemoet te komen en te laten 'wennen' aan de nieuwewoonlasten, krijgen zij een korting op de nieuwe huurprijs.

Wanneer het verschil tussen de oude woonlasten die men betaalde en de nieuwe woonlasten meer dan € 50 per maand bedraagt, krijgt de huurder drie jaar lang korting op de huurprijs van de nieuwe woning. Medewerkers van de corporaties schatten in dat er gemiddeld een verschil in huurprijs was van zo'n € 150, maar geven ook aan dat er een enkele uitschieter was met een verschil van zo'n € 300.

In de periode 1 juni 2021 tot en met 1 mei 2022 is er **23 keer woonlastengewenning toe-past** door de corporaties op de nieuwe huur van huurders die verhuisd zijn met VGNB. Medewerkers van de corporaties schatten in dat het per contract ongeveer een half uur extra werk kost om de woonlastengewenning toe te passen en te verwerken.

Wat vinden huurders?

Van de 41 huurders die bevraagd zijn over het maatregelen pakket VGNB, woonlastengewenning en de verhuispremie, komen er 19 in aanmerking voor woonlastengewenning, zoals te zien in tabel 3. 22 huurders kwamen niet in aanmerkingen voor woonlastengewenning.



Tabel 3 Komt de bewoner in aanmerking voor woonlastengewenning?

Ja	19
Nee	22
Totaal	41

Tabel 4 geeft weer hoe bewoners de woonlastengewenning beoordelen. Voor de meeste huurders is de woonlastengewenning vooral een extra zetje in de rug. Een huurder zegt daar in de opmerkingen het volgende over.

“Ik vond een hogere huur altijd het grootste bezwaar maar nu in stapjes valt het niet zo op.”

Tabel 4 Hoe heeft de woonlastengewenning regeling u geholpen?

Het was noodzakelijk, zonder deze regeling was het niet gelukt om te verhuizen	4
Het was een extra zetje in de rug	10
Ook zonder de regeling was de bewoner verhuisd	5
Totaal	19

In de focusgroep hebben de wooncoaches aangegeven dat de woonlastengewenning echt een extraatje is bij de voorrangregeling VGNB. Het is een zetje in de rug.

2.4 De verhuispremie

Doel van de maatregel

De gemeente heeft voor huurders die via VGNB verhuizen naar een passende woning 100 verhuispremies beschikbaar gesteld tijdens het loopjaar van de pilot. De verhuispremie bedraagt € 750, als financiële ondersteuning bij de verhuizing.

De premie is bedoeld als financiële ondersteuning bij de verhuizing, om huurders te ontzorgen en op weg te helpen bij het realiseren van de verhuizing. Huurders moeten zelf bij de gemeente de premie aanvragen. Op basis van aanleverde gegevens wordt gecontroleerd of men in aanmerking komt.

In de periode 1 juni 2021 tot en met 1 mei 2022 zijn er **68 verhuispremies** verstrekt. De kosten voor het aanbieden van deze premie komen aan het einde van de pilot op € 51.000. Medewerkers van de gemeente schatten in zo’n 102 uur gedurende het jaar te hebben besteed aan de uitvoering van de regeling. Dat komt neer op zo’n 1,5 uur per aanvraag, waarbij vragen van inwoners niet in de berekening zijn meegenomen.

Wat vinden huurders?

“Een mooie regeling. Zonder die regeling had ik nog jaren moeten wachten en ben ook blij met het geld van de subsidie.”

2.5 Inzet wooncoach in vrije huur- en koopsector

De wooncoach voor woningeigenaren en huurders in de vrije sector wordt sinds 1 juni 2021 ingezet. De wooncoach is bedoeld voor inwoners van de gemeente Amersfoort van 55 jaar en ouder. De inzet van de wooncoach betreft een proef, wat betekent dat er tijdens de pilot 25 woningeigenaren of huurders in de vrije sector gebruik van konden maken. Begin 2022 is



besloten de inzet van de wooncoach voor de vrije huur- en koopsector uit te breiden met nog eens 25 adviestrajecten, vanwege de blijvende interesse. In totaal zijn er voor de vrije sectorhuur en koopsector twee wooncoaches actief in Amersfoort.

Op 1 mei 2022 zijn er **27 adviestrajecten** uitgevoerd of in behandeling. Daarbij is de verdeling tussen huurders in de vrije sector en woningeigenaren ongeveer gelijk. Per 1 mei 2022 zijn er nog **vier lopende adviestrajecten**, zo laat tabel 5 zien, waarvan drie met woningeigenaren. Van één traject is nog onbekend of deze persoon huurt of een koopwoning heeft omdat het traject net is opgestart.

Tabel 5 Lopende adviestrajecten wooncoach voor vrije sectorhuur en koopsector

Huurders	0
Woning eigenaren	3
Nog onbekend	1
Totaal	4

Nazorg

Naast bovenstaande lopende adviestrajecten zijn er ook nog twee trajecten die in de nazorgfase, waarvan 1 woningeigenaar en 1 huurder in de vrije sectorhuur. Het is in 2022 vier keer voorgekomen dat mensen niet tot de juiste doelgroep hoorden. In drie gevallen ging het om mensen die niet groot genoeg woonden en ook niet tot de juiste leeftijd behoorden.

Gemaakte uren

In totaal zijn er in de pilot periode 230 uren inzet geweest van de wooncoaches. Dat is in overeenstemming met het aantal trajecten. Per 1 mei is net iets meer dan de helft van de beoogde aantallen trajecten voltooid.

Behoeft en zichtbaarheid

De wooncoaches geven aan dat sinds de eerste evaluatie het aantal nieuwe aanmeldingen wat achterblijft. Toch blijft wel de indruk bestaan dat er behoefte is aan deze vorm van dienstverlening. Een nieuw impuls geven aan de publiciteit van de dienstverlening zou kunnen helpen, geven de wooncoaches aan. De verwachting is dat het aantal aanmeldingen daardoor weer snel zal toenemen, net zoals gebeurde aan het begin van de pilot in juni 2021. Deze ervaring hebben de wooncoaches ook in andere gemeenten. Het blijft van belang om aandacht te hebben voor de zichtbaarheid van de dienstverlening.

Ondanks dat de nieuwe aanmeldingen de laatste periode wat achterblijven bestaat de indruk dat er behoefte is aan deze dienstverlening. Meer publiciteit generen kan daarbij hel nodig zijn.

2.6 Regie op de verhuisketens

De drie woningcorporaties proberen inzicht te krijgen welk effect voorrang voor doorstromers uit de sociale huur op nieuwbouwwoningen heeft op de lengte van verhuisketens. Dit doen zij door bij te houden welke vervolgvverhuizingen er plaatsvinden. De vijf nieuwbouwwoningen opgeleverd door Omnia Wonen aan de Bisschopsweg en de drie nieuwbouwwoningen opgeleverd door Portaal aan het Struweelpad zijn daarin de eerste woningen in de



verhuisketen. De mutaties worden bijgehouden in een bestand, die medewerkers van de corporaties kunnen aanvullen als er een nieuwe woning verhuurd is in de keten.

De nieuwbouwwoningen van Omnia Wonen en Portaal aan de linkerkant van de tabel zijn de eerste woningen in de verhuisketen. Deze zijn betrokken door acht huishoudens, die op hun beurt acht sociale huurwoningen hebben achterlaten. Van de acht hebben er twee ook weer een sociale huurwoning achterlaten, waarvan er één betrokken is door iemand die een vrije sector huurwoning achterlaat.

Tabel 6 verhuisketens nieuwbouwwoningen Amersfoort

	Toegewezen woning (nieuwbouw)	← Tweede woning (die vrijkomt)	← Derde woning (die vrijkomt)	← Vierde woning (die vrijkomt)
1	Nieuwbouwwoning Omnia Wonen	Sociale huurwoning Omnia Wonen	Sociale huurwoning Alliantie	Vrije sector huurwoning
2	Nieuwbouwwoning Omnia Wonen	Sociale huurwoning Alliantie	Sociale huurwoning Alliantie	
3	Nieuwbouwwoning Omnia Wonen	Sociale huurwoning Alliantie		
4	Nieuwbouwwoning Omnia Wonen	Sociale huurwoning Alliantie		
5	Nieuwbouwwoning Omnia Wonen	Sociale huurwoning Alliantie		
6	Nieuwbouwwoning Portaal	Sociale huurwoning Alliantie		
7	Nieuwbouwwoning Portaal	Sociale huurwoning Alliantie		
8	Nieuwbouwwoning Portaal	Sociale huurwoning Alliantie		



2.7 Voorrang in nieuwbouw voor doorstromers uit sociale huur

De drie woningcorporaties bieden sociale huurders voorrang op een nieuwbouwwoning van een van de corporaties, op het moment dat zij een sociale huurwoning achterlaten. Voor deze maatregel zijn er 21 woningen beschikbaar gesteld. In totaal zijn er **12 huurders** die van deze voorrangregeling gebruik hebben gemaakt (waarvan een aantal met een VGNB-voorrang, zie ook hieronder).

In totaal zijn er 19 reacties van huurders met een VGNB-voorrang geweest die wilden doorstromen naar een nieuwbouwwoning met de voorrang. Daarvan hebben er uiteindelijk vijf gebruik gemaakt van de regeling. Uit de focusgroep met uitvoerders bleek dat het uiteindelijk best lastig was om (geschikte) kandidaten voor deze voorrangregeling te vinden. Het aantal daadwerkelijk verhuisde huurders met een VGNB-voorrang lijkt laag in verhouding tot het aantal reacties. Volgens medewerkers heeft het te maken met het feit dat huurders voor deze woningen snel moesten reageren en een keuze maken vanwege de aanstaande oplevering van de woningen. Een aantal huurders was er nog niet klaar voor deze stap te zetten.

Ook zien corporatiemedewerkers dat mensen geen goed beeld hebben van waar ze naartoe gaan als ze verhuizen naar een nieuwbouwwoning. Ze moeten dus uitgaan van de informatie in een brochure en voor meerdere huurders lijkt dat te beperkt. Daarnaast geven medewerkers aan dat het soms ontbreekt aan tijd om huurders echt warm te maken voor de projecten. Deze combinatie maakt dat de resultaten van de maatregel wat tegen lijken te vallen.

De huurders die met voorrang op deze nieuwbouwwoningen hebben gereageerd hadden een verhuizing naar deze nieuwbouwwoningen op die specifieke locatie al in gedachten, zo geven corporatiemedewerkers aan. Het echte effect van de maatregel wordt daarom nog niet helemaal duidelijk. De algemene ervaring is dat nieuwbouw vaak juist erg populair is.

Medewerkers schatten in dat ze zeker zo'n 10 tot 15 huurders hebben gesproken, maar daarvan is een deel dus afgehaakt. Ze geven aan dat het mogelijk kan helpen wanneer de nieuwbouwwoningen fysiek kunnen worden bezocht door huurders, bijvoorbeeld met een modelwoning, in een project dat bijna gereed is. Daar zouden dan mensen die willen verhuizen uitgenodigd kunnen worden.

Wat vinden doorstromers?

Via medewerkers van de corporaties zijn huurders bevroegd over de voorrangsregeling voor nieuwbouw, wanneer men een sociale huurwoning achterlaat. Tabel 7 laat zien dat voor de meeste huurders de voorrangsregeling een extra zetje in de rug was. Ze wisten al dat ze wilden verhuizen en deze voorrang heeft hen net dat extra voordeel gegeven om de stap sneller te kunnen maken.

Tabel 7 Hoe heeft de voorrang op een sociale nieuwbouwwoning u geholpen?

Het was noodzakelijk, zonder deze regeling was het niet gelukt om te verhuizen	4
Het was een extra zetje in de rug	7
Ook zonder de regeling was de bewoner verhuisd	1
Totaal	12

Tegelijkertijd zijn er ook een aantal huurders voor wie de voorrang echt het verschil heeft gemaakt.

“Het was ons zonder deze regeling nooit gelukt om kleiner en zo mooi nieuw te gaan wonen. Wij zijn echt heel blij!”

Huurders schatten voornamelijk in dat zij nog tussen de 1 en 2 jaar en 3 en 5 jaar in de oude woning zou zijn blijven wonen, laat tabel 8 zien.

Tabel 8 Hoelang was u zonder de voorrangsregeling sociale nieuwbouw nog in uw oude woning blijven wonen?

Minder dan 1 jaar	0
1 tot 2 jaar	4
3 tot 5 jaar	3
Langer dan 5 jaar	2
Weet ik niet	3
Totaal	12

Medewerkers van de corporaties geven aan ook een aantal keer van huurders de vraag gekregen te hebben waarom er op nieuwbouwwoningen geen woonlastengewinning wordt toegepast, terwijl een nieuwbouwwoning vaak een hogere huurprijs heeft dan de eigen bestaande huurwoningen.



2.8 Voorrang in het middensegment, vrije huursector en koop

Met de invoering van deze maatregel zijn de mogelijkheden voor huurders van een sociale huurwoning om door te stromen binnen Amersfoort verbeterd. Zij krijgen voorrang op middensegment (MSH), vrijesectorhuur (VSH) of koop, waarbij het niet uitmaakt of het nu een huurder van de Alliantie, Omnia Wonen of Portaal betreft. Huurders die een sociale huurwoning achterlaten krijgen dan voorrang op andere woningzoekenden. Op deze manier wordt beoogd meer sociale huurwoningen vrij te spelen.

Tabel 9 Voorrang MSH/VSH en koop

	MSH/VSH doorstromers	Totaal MSH/VSH	Koop doorstromers	Totaal Koop
De Alliantie	28	133	31	61
Portaal	0	0	1	18

Tabel 9 laat zien dat de Alliantie in de periode 1 juni 2021 t/m 1 mei 2022 **28 woningen in het middensegment en de vrije sector huur** aan doorstromers uit een sociale huurwoning verhuurd heeft. In totaal heeft de Alliantie 133 woningen in het middensegment en de vrije sector verhuurd in Amersfoort in de pilot periode. De Alliantie heeft **31 koopwoningen** met voorrang aan een doorstromer verkocht gedurende de pilot. In totaal heeft de Alliantie in die periode 61 woningen verkocht.

Portaal heeft in de periode 1 juni 2021 t/m 1 mei 2022 **1 koopwoning** met voorrang aan een doorstromer verkocht. In totaal heeft Portaal 18 woningen verkocht in de pilot periode in Amersfoort. Er zijn geen woningen met voorrang voor doorstromers in het middensegment en de vrije sector huur verhuurd.

In de focusgroep met medewerkers wordt aangegeven aan dat men vooraf had gedacht dat het verlenen van de voorrang makkelijker zou gaan. Ze merken bij de huurders dat er weinig kennis is van de voorrangsregeling. Desalniettemin beschouwt men de huidige uitkomst als een mooi resultaat, en men merkt dat er gedurende de periode van de pilot groei in zit.

Ook geven zij aan dat het werven van doorstromers voor de vrije sector huur en koop sowieso veel prioriteit heeft. Wat dat betreft kost de regeling in de pilot weinig extra werk. Er zit een paar uur werk in de pilot periode voor het inrichten van de website, infomeren van stakeholders en overleggen. Het bijhouden van de verschillende verhuizingen met de regeling kost mogelijk nog de meeste tijd, waarbij informatie uit verschillende systemen moet worden opgezocht. Dit kost zo'n 10-15 minuten per verhuizing.

Medewerkers geven aan dat de makelaar⁶ mensen erop probeert te wijzen, maar dat er desondanks ook woningen zijn die men graag wil aanbieden aan een doorstromer uit de sociale huur, maar waarbij dat niet lukt. In dat geval wordt de woning uiteindelijk toch aan een niet-doorstromer verkocht. Nog meer communiceren en ruchtbaarheid geven aan de voorrangsregeling – bijvoorbeeld in een nieuwsbrief, wat in een ander project vruchten afwierp – kan mogelijk helpen.

⁶ Deze makelaar wordt ingeschakeld door de corporaties, en biedt dus ook de woningen aan met voorrang zoals afgesproken in de voorrangsregels.

Medewerkers geven verder aan dat verhuuringen en verkopen die nu wel hebben plaatsgevonden vaak toevalstreffers lijken te zijn, waarbij mensen niet heel bewust zoeken naar woningen met die regeling. Mensen zijn actief aan het zoeken, ook in de vrije sector waar je misschien meer mogelijkheden hebt. De voorrang lijkt voor mensen vooral mooi meegenomen.

Wat vinden de doorstromers?

Via medewerkers van de corporaties zijn huurders/kopers bevroegd over de voorrangsregeling voor het middensegment, de vrije sector en de koopsector. Hieronder staan de resultaten daarvan. Er zijn **31 doorstromers** bevroegd.

Tabel 10 *Is de nieuwe woning een ...?*

Vrije sector huurwoning	30
Koopwoning	1
Totaal	31

Tabel 11 laat zien dat de meeste doorstromers aangeven ook zonder de voorrangsregeling te zijn verhuisd. Dit past bij de opmerking hierboven van corporatiemedewerkers, dat het verlenen van de voorrang vaak meer een toevalstreffer lijkt dan dat mensen bewust zoeken naar een woning met voorrang.

Voor een aantal mensen blijkt de voorrang toch een extra zetje te zijn.

“Het ging om een groot gezin, de kleinste slaapt op kamer bij ouders, als dat echt niet meer had gegaan waren ze op zoek gegaan naar iets anders, maar dit was al eigenlijk nodig en zijn super blij.”

Voor anderen blijkt de regeling echt noodzakelijk te zijn.

“De huurster is 16 weken zwanger en zou als het niet gelukt was, moeten wachten tot na de zwangerschap en het kindje wat groter is.”

Tabel 11 *Hoe heeft de voorrang op een vrije sector huurwoning of koopwoning bij het verlaten van uw sociale huurwoning u geholpen?*

Het was noodzakelijk, zonder deze regeling was het niet gelukt om te verhuizen	7
Het was een extra zetje in de rug	7
Ook zonder de regeling was de bewoner verhuisd	15
Geen antwoord	2
Totaal	31

Tabel 12 *Hoelang was u zonder de voorrang waarschijnlijk nog op uw oude adres blijven wonen?*

Minder dan 1 jaar	9
1 tot 2 jaar	3
3 tot 5 jaar	4

Langer dan 5 jaar	0
Weet ik niet	15
Totaal	31

De meeste doorstromers naar een vrije sector huurwoning of koopwoning vinden het lastig aan te geven hoelang zij nog in de oude woning gebleven zouden zijn zonder de voorrang-regeling, laat tabel 12 zien.

De doorstromer naar de koopwoning gaf aan ook zonder de regeling te zijn verhuisd, omdat hij of zij sowieso de hoogste bieder was.

2.9 Jongerencontracten

In Amersfoort kunnen jongeren tussen de 18 en 28 jaar in aanmerking komen voor een sociale huurwoning met een jongerencontract. Het contract is voor vijf jaar⁷. Daarna wordt de woning verhuurd aan een andere startende jongere.

De corporaties hebben een vijver aangelegd met jongerenwoningen en deze is ook in gebruik genomen. In totaal zijn er in de periode van de pilot tenminste **14 jongerencontracten** afgesloten. Een deel van deze jongerencontracten wordt aangeboden via directe bemiddeling en sommige op basis van inschrijfduur of loting. Er worden woningen met een jongerencontract aangeboden als deze woningen een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens⁸ hebben.

2.10 Starterslening

Voor jonge Amersfoorters is er een starterslening beschikbaar, die hen helpt bij het betreden van de woningmarkt. De lening is bedoeld voor de aanschaf van iemands eerste koopwoning.

Er zijn in de periode 1 juni 2021 tot en met 1 mei 2022 **38 startersleningen** verstrekt vanuit de gemeente. De gemiddelde hoogte van de verstrekte startersleningen ligt op ongeveer €34.211. In totaal heeft de gemeente 1,3 miljoen euro geïnvesteerd in de starterslening in de pilot periode van een jaar. Daarbij is zo'n 38 uur ingezet door medewerkers van de gemeente om de verstrekking van de starterslening uit te voeren, wat neerkomt op één uur per verstrekte lening. Medewerkers van de gemeente geven aan dat hierin losse telefoontjes en mails met vragen niet zijn meegenomen, want die leiden niet altijd tot aanvragen.

De gemeente heeft ook naar de motivatie voor een verhuizing van de aanvragers gevraagd. Van 14 starters hebben we een antwoord hierop. Vier van de ondervraagde starters wonden voor de verhuizing met starterslening nog thuis bij de ouder(s) in. Daarnaast zijn er zeven starters die vanuit een huurwoning naar een koopwoning met starterslening zijn verhuisd. Tot slot zijn er twee starters vanuit een studentenwoning naar een koopwoning met de starterslening verhuisd.

⁷ In bijzondere gevallen is verlenging tot 7 jaar mogelijk.

⁸ In 2022 € 442,46.

Wat vinden de starters?

Het grootste deel van de starters (11 van de 14 ondervraagden) geven aan dat de starterslening voor hen noodzakelijk was om de verhuizing naar een koopwoning mogelijk te maken. Voor twee van de ondervraagden was het vooral een extra zetje in de rug. Ook is hen gevraagd in te schatten hoelang zij zonder het gebruik van de lening nog op hun oude woonplek zouden zijn blijven wonen. De meeste ondervraagden (8 van de 14) geven aan dat te schatten op tussen de 2 en 4 jaar. Een ondervraagde geeft aan dat hij of zij zelfs al 1,5 jaar aan het zoeken is en dat het dus een zegen is dat het nu met de lening is gelukt. Een andere ondervraagde zegt hierover het volgende:

“Vermoedelijk jaren. Ik vermoed namelijk niet dat de huizenprijzen ineens zullen zakken. Daarbij is de vraag bizar groot en het aanbod bizar klein in mijn categorie. Huizen die te koop zijn, zijn "vanaf" prijzen. Mensen overbieden elkaar makkelijk met tienduizenden euro's, waardoor de kans nog kleiner wordt.”

Een kanttekening die gemaakt moet worden bij de inzet van de starterslening is dat deze in relatie tot het bevorderen van doorstroming ook beperkend kan werken. Het is in die zin een vreemde eend in de bijt. Tegelijkertijd blijkt 9 van de 14 ondervraagde starters vanuit een huurwoning (eigen woning of studentenwoning) zijn verhuisd. Zij laten dus wel een lege woning achter.

3 Doorstroommaatregelen en verhuisketens

Een van de doelen van de maatregelen is het realiseren van langere verhuisketens, waardoor op termijn meer mensen in Amersfoort in een passende woning (fysiek, financieel en qua woonwensen) wonen en er meer woningen beschikbaar komen. In dit hoofdstuk kijken we naar de effecten van de doorstroommaatregelen op de lengte van de verhuisketens.

We analyseren per maatregel het effect op de verhuisketen. Dat betekent dat we de situatie zonder maatregel vergelijken met een succesvolle verhuizing conform de maatregel, met als input het RIGO-verhuisketenmodel, hieronder kort toegelicht. Bijlage 1 biedt meer informatie over de werking van het model.

Verhuisketens: hoe en wat

Een verhuisketen begint altijd bij primair aanbod. Door nieuwbouw, overlijden of vertrek naar een andere gemeente, regio of buitenland komt een woning beschikbaar. Wanneer een starter of vestiger⁹ die woning betreft is de lengte van de keten 1. Hoe meer doorstromers daartussen zitten, des te langer de keten. En aan het eind van de keten staat per definitie een starter of vestiger.

Een verhuisketenlente van 1 betekent dat de leeggekomen woning direct door een starter of vestiger is bewoond. Een lengte van 2 betekent dus dat er eerst een doorstromer geholpen wordt en daarna een starter of vestiger, etc. Hoe groter het schaalniveau waarop de analyse plaatsvindt, des te minder vestigers er zijn en dus des te langer de gemiddelde verhuisketenlengte. Iemand die een woning in Barneveld achterlaat en naar Amersfoort verhuist beschouwen we in dit onderzoek als vestiger, maar als we het onderzoek op regionaal niveau zouden houden is het een doorstromer.

Met het RIGO-verhuisketenmodel schatten we de lengte van verhuisketens met behulp van het Woononderzoek Nederland (WoON). Uit het WoON is bekend welke woningen recent zijn betrokken, waar de recent verhuisden vandaan kwamen (de eigen gemeente of daarbuiten), of sprake was van starters of doorstromers en - in geval van doorstromers - welke woningen zijn achtergelaten. We hebben het WoON databestand zodanig aangepast dat het representatief is voor Amersfoort.

Zo kunnen we de gemiddeld te verwachten verhuisketen van de doorstroommaatregelen in beeld brengen. Dit vergelijken we met de verhuisketens van de 'reguliere' verhuizingen in Amersfoort.

3.1 Van Groot Naar Beter

Bij VGNB verhuist een (klein) huishouden vanuit een ruime sociale huurwoning (4 of meer kamers) naar een kleinere sociale huurwoning (maximaal 3 kamers). Eerst kijken we dus naar de situatie zonder VGNB-maatregel. De verhuisketenlengte die een kleinere sociale huurwoning (uitgaande van een appartement) normaliter gemiddeld genereerd is **1,5**. Zonder beleid gaan deze woningen dus soms (in 30% van de gevallen) naar doorstromers (inclusief de VGNB-doelgroep), maar veel vaker gaan ze naar starters en vestigers.

Bij een succesvolle VGNB-verhuizing verhuist niet een starter of vestiger naar de kleinere woning, maar een doorstromer – waarvan we weten dat deze een ruime sociale huurwoning achterlaat. We grijpen in de verhuisketen in en moeten dus kijken naar de gemiddelde verhuisketen die bij de grotere sociale huurwoning hoort die wordt achtergelaten. Deze is – als we uitgaan van een eengezinswoning – 2,0. Dat is hoger dan de 1,5 hierboven, omdat grotere woningen meer doorstromers aantrekken. Dat betekent dat bij een succesvolle VGNB-

⁹ Een starter betreft voor het eerst zelfstandig een woning. Een vestiger betreft vanuit een andere gemeente een woning.

verhuizing de verhuisketenlengte gemiddeld **2,0 plus 1 = 3,0** is, namelijk inclusief de verhuizing naar de kleinere woning.

Wanneer de grotere woning die wordt achtergelaten geen eengezinswoning is maar een ruim appartement, is het effect kleiner, namelijk $1,7 + 1 = 2,7$. Het merendeel van de ruime woningen in Amersfoort zijn echter eengezinswoningen.

Kortom: elke keer dat het lukt een VGNB-doorstroming te realiseren forceren we hiermee gemiddeld een twee keer zo lange keten als in de situatie zonder maatregel. De infographics op de volgende pagina laten het verschil met en zonder maatregel schematisch zien.

3.2 Voorrang voor sociale huurders bij verkoop en vrije sector

Dezelfde vergelijking maken we voor woningen die corporaties verkopen en in de vrije sector verhuren: zonder en mét voorrang aan doorstromende sociale huurders. Zonder de maatregel is de gemiddelde verhuisketen die een verkochte corporatiewoning oplevert rond de **1,8**, ervan uitgaande dat de meeste woningen onder de NHG-grens worden verkocht. Bij een woning in de vrije sectorhuur is dat gemiddeld **1,7** (zie tabel 13).

Tabel 13 Verhuisketenlengte voor huur en koop naar prijsklasse

Huur tot liberalisatiegrens	1,5
Huur vanaf liberalisatiegrens	1,7
Koop tot NHG-grens	1,8
Koop vanaf NHG-grens	2,2

Bij een succesvolle aanbieding aan een doorstromende sociale huurder kijken we dus naar de gemiddelde ketenlengte die hoort bij een gemiddelde vrijkomende sociale huurwoning: deze is **1,5**. Dat is het gemiddelde van grote en kleine woningen, appartementen eengezinswoningen.

Dat betekent dat bij een succesvolle doorstroming vanuit de sociale huur naar een corporatie-koopwoning de gemiddelde verhuisketenlengte niet 1,8 is, maar $1,5 + 1 = 2,5$.

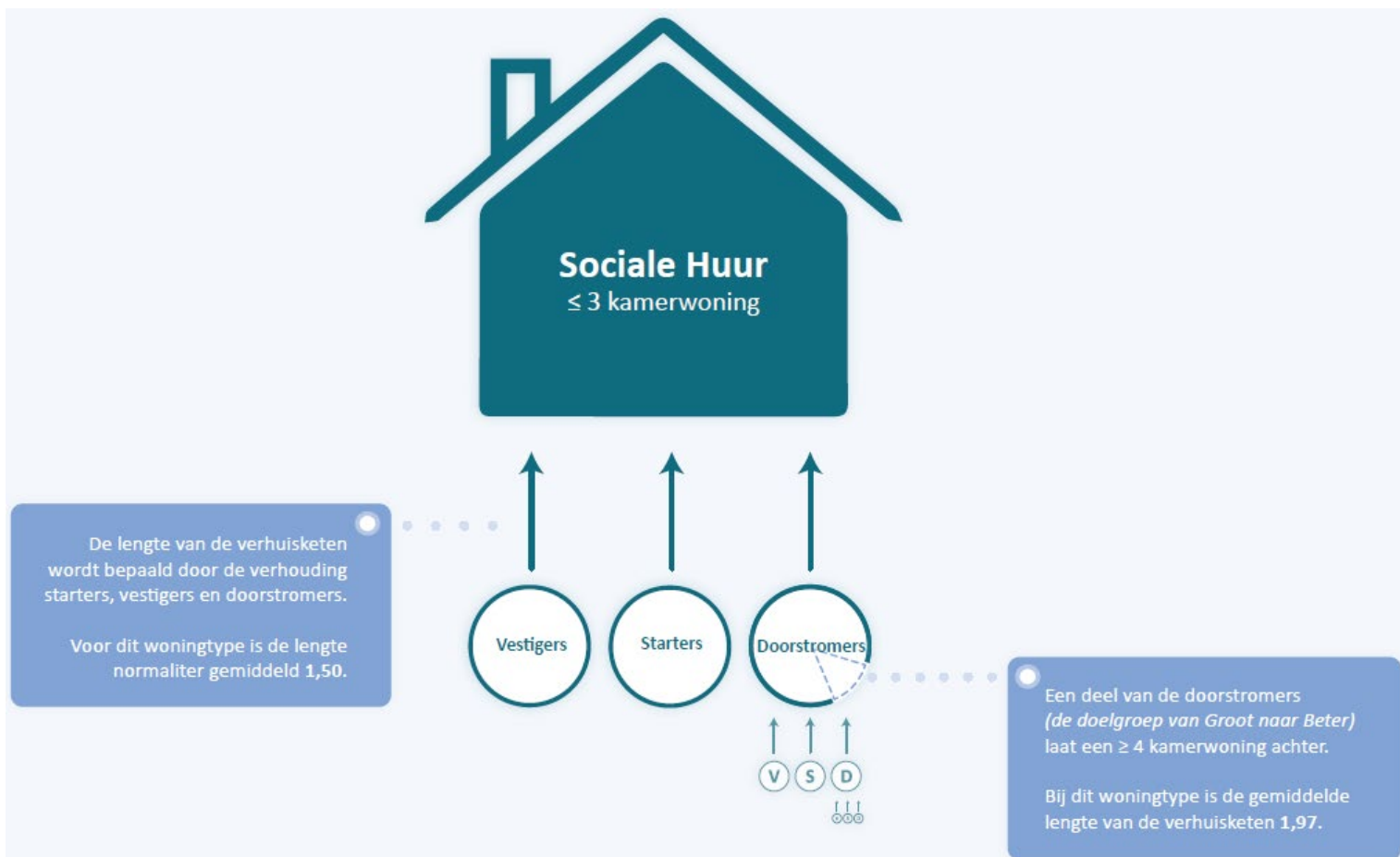
En bij een succesvolle doorstroming vanuit sociale huur naar de vrijesectorhuur gaat de gemiddelde verhuisketen eveneens naar $1,5 + 1 = 2,5$, in plaats van 1,7 zonder de maatregel.

De winst van deze maatregel qua verhuisketen is iets minder groot dan bij VGNB, omdat er de voorrang niet altijd leidt tot het leegkomen van een grote woning. Het forceren van de doorstroming betekent desondanks een substantiële verlenging.

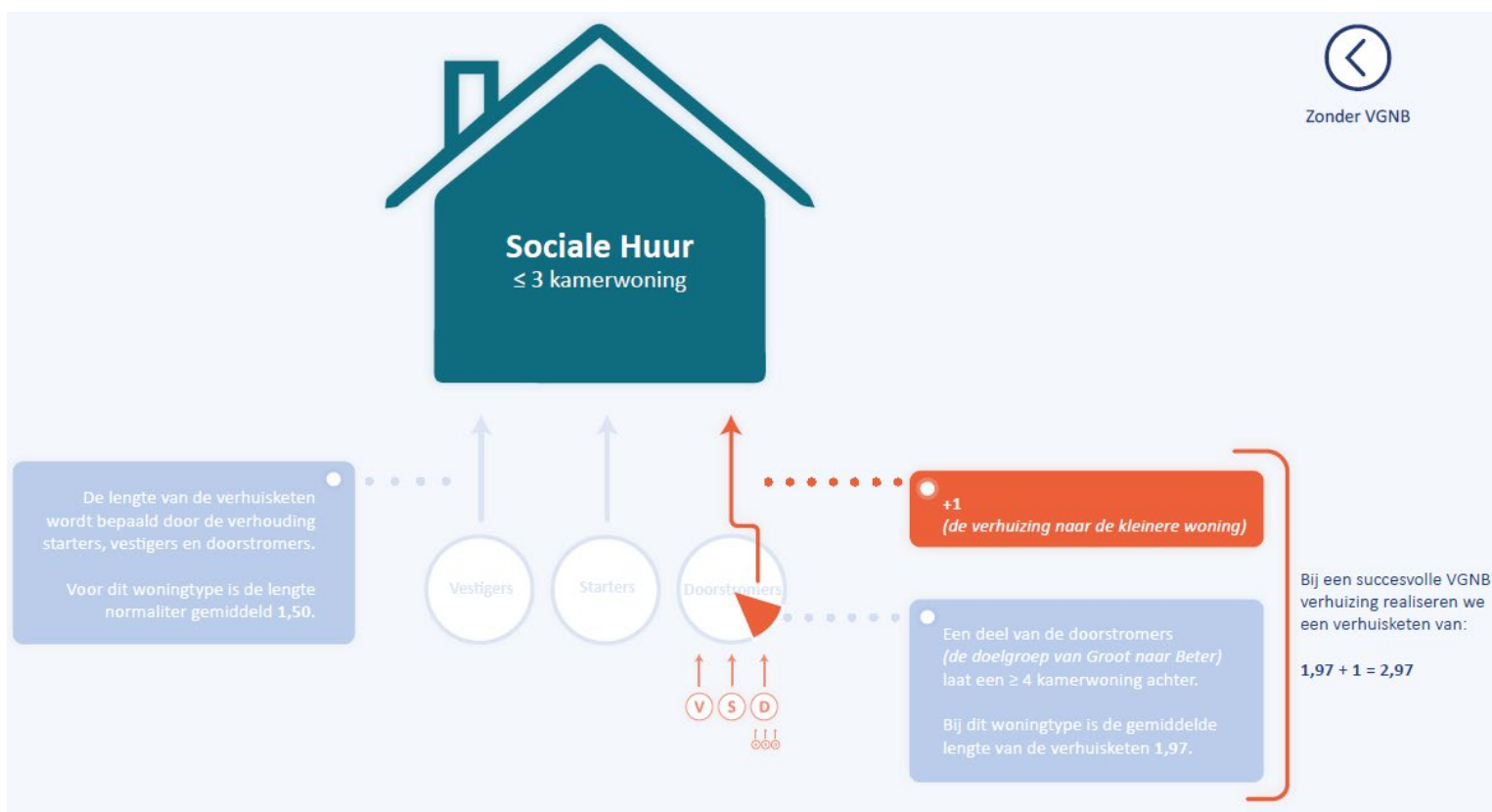
3.3 Voorrang nieuwbouw

De maatregel waarbij nieuwgebouwde sociale huurwoningen met voorrang aan doorstromende sociale huurders worden toegewezen kunnen we op vergelijkbare manier vergelijken met de situatie zonder beleid. Het effect is echter minder precies te meten, omdat we uit het WoON niet de verhuisketenlengte van specifiek nieuwbouwwoningen kunnen halen. We hanteren hier dus de ketenlengte van een gemiddelde sociale huurwoning, ca. 1,7. In werkelijkheid zal dit wat hoger liggen, omdat nieuwbouw doorgaans populairder is dan bestaande bouw en dus meer doorstromers aantrekt, zoals in de inleiding al genoemd.

Infographic doorstroming VGNB, deel 1



Infographic doorstroming VGNB, deel 2



Zonder beleid is de gemiddelde verhuisketenlengte van een nieuwbouwwoning in de sociale huur dus gemiddeld 1,7. Bij een succesvolle verhuring aan en doorstromer dankzij kunnen we hier de lengte van een gemiddelde sociale huurwoning aan toevoegen, ook – omdat we niet weten (of te weinig gevallen hebben om dit op te baseren) wat voor type sociale huurwoningen daarachter leegkomen. Die lengte is uiteraard dan ook 1,7.

Dat betekent weer dat een succesvolle doorstroming vanuit de sociale huur naar nieuwbouwwoning in de sociale huur een verhuisketen oplevert van $1,7 + 1 = 2,7$ in plaats van 1,7. Hier is het netto-effect van de maatregel dus gemiddeld precies + 1: de extra verhuizing die we forceren omdat niet een starter of vestiger maar een doorstromer de woning betreft.

3.4 Starterslening

De starterslening verstevigt de positie van starters op de koopmarkt ten opzichte van de doorstromers die vaak al meer kapitaal of leenvermogen hebben. Het effect daarvan op de gemiddelde lengte van de verhuisketen is slecht meetbaar met behulp van het WoON, maar in algemene zin geldt dat dat deze **korter** wordt met een starterslening.

De reden is dat de starterslening het mogelijk maakt om *eerder* dan wel *hogerop* de koopmarkt te betreden en daar te concurreren met doorstromers. Elke keer dat een starter die geen woning achterlaat dat doet in plaats van een doorstromer stukt de verhuisketen die anders had kunnen plaatsvinden – met gemiddeld dus kortere verhuisketenlengtes als gevolg. Bij huishoudens die een huurwoning achterlaten en met een starterslening een woning kopen is het negatieve effect op de verhuisketenlengte minder groot, maar nog steeds negatief. De woning die deze koopstarters achterlaten zullen immers gemiddeld minder ‘hoog in de markt’ liggen dan de woning die de gemiddelde doorstromer zonder starterslening achterlaat – met dus een kleiner effect op de verhuisketen.

Los van de verhuisketenlengte is het andere effect dat de starterslening niet alleen starters bevoordeelt ten opzichte van doorstromers, maar ook ten opzichte van vestigers (ongeacht of dat nu starters of doorstromers zijn). Oftewel: met de starterslening worden gemiddeld meer Amersfoortse starters geholpen ten opzichte van vestigers van buiten, dan zonder de maatregel.

3.5 Jongerencontract

Het effect van het jongerencontract is dat jongeren hun woning na vijf jaar weer moeten verlaten, en plaats moeten maken voor de volgende jongere. Als we dit vergelijken met de situatie waarin dezelfde woningen – via labelen – ook aan jongeren worden verhuurd maar dan zonder tijdelijk contract, dan is er geen verschil in de lengte van de verhuisketen. In beide gevallen worden de woningen immers in dezelfde mate aan startende (of doorstromende) jongeren verhuurd.

Wel heeft de maatregel effect op de mutatiegraad. Daar komen we in het volgende hoofdstuk op terug.

4 Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk trekken we conclusies ten aanzien van de maatregelen, de discussies die dat oproept en de aanbevelingen die op basis daarvan te geven zijn.

4.1 Wooncoaches, VGNB, verhuispremie en woonlastengewenning

Deze vier maatregelen zijn als een samenhangend pakket te zien, omdat ze nauw met elkaar zijn verweven en op dezelfde doelgroep gericht zijn. Het succes is ook afhankelijk van de gezamenlijke inzet. Tegelijkertijd bekijken we de input en het effect van de afzonderlijke maatregelen. Wat voegen ze elk toe?

Input

De input voor dit pakket bestaat uit de volgende onderdelen, waarbij we op *hoofdpijnen en bij benadering* de kosten ramen:

- Inzet van twee wooncoaches: 16 uur per week gemiddeld. We gaan uit van ca. **€ 35.000** per jaar;
- Van Groot Naar Beter: hier zijn niet of nauwelijks kosten gemoeid: het is een instelling in WoningNet¹⁰. Wel moeten er handmatig 'vinkjes' worden gezet bij de inschrijvingen van potentiële doorstromers. Dit duurt ongeveer 15 minuten per casus: 238 toekenningen keer 15 minuten = een inzet van 59,50 uur in de pilot periode, zo'n **€ 2.400**.
- Verhuispremie: deze bedraagt € 750 per verhuizing. Deze is 68 keer beschikbaar gesteld, dus de kosten bedroegen **€ 51.000**. Daarnaast kost de verhuispremie gemiddeld 1,5 uur werk per aanvraag, is de inschatting. In totaal was dat tijdens de pilot ca. 100 uur. We gaan uit van € 60¹¹ per verhuizing en dus **€ 5.000** in totaal tijdens de pilot.
- Woonlastengewenning: uitgaande van een gemiddelde huur bij zittende huurders van € 500¹² en een nieuwe huur van € 650¹³, dan bedraagt de (jaarlijks immers afnemende) woonlastengewenning ongeveer € 150 per woning per maand, oftewel ca. € 1.800 per jaar. Er tijdens de pilot 23 keer woonlastengewenning toegepast. Per jaar betekent dat een investering van **€ 41.400**. Daar staat tegenover dat de ruime woning die leegkomt in huurprijs geharmoniseerd kan worden. De woonlastengewenning kan hiermee deels worden terugverdiend. Deels, omdat de harmonisatie niet *extra* beschikbaar komt, maar *eerder*. Het toepassen van de woonlastengewenning kost verhuurmedewerkers ongeveer een half uur per casus, wat neerkomt op ongeveer €20 per casus en dus totaal 23 keer €20 is **€ 460**.

¹⁰ De opstartkosten van de regeling bedroegen zo'n € 300.

¹¹ Op basis van productief uurtarief van € 40 excl. btw in gemeenteschaal 7

¹² De gemiddelde corporatiehuur lag in 2021 op € 563, maar de doelgroep VGNB woont gemiddeld al langer in de woning en heeft daardoor gemiddeld een lagere huur. € 500 is een grove inschatting.

¹³ Ook dit is een grove inschatting, ervan uitgaande dat een deel van de woningen op of onder de lage af-toppingsgrens (voor kleine huishoudens) ligt en een (kleiner) deel erboven.

- Naast de maatregelen is er in de pilot periode 13 keer een overleg geweest met de kernwerkgroep doorstroming, waar o.a. de wooncoaches aan deelnamen. 13 uur x 7 medewerkers is 91 uur. Gebaseerd op een productief uurtarief van €40 exc. BTW, komt dit op **€3.640**.

De totale jaarlijkse kosten voor gemeente en corporaties schatten we daarmee in orde van grootte op **€ 145.000**. Gedeeld door 75 verhuizingen is dat gemiddeld ca. **€ 2.000** per verhuizing. Of dat een hoog bedrag is moeten we afmeten aan de output en vooral de outcome.

Output

De wooncoaches hebben tijdens de pilot met circa 200 huishoudens een adviesgesprek gevoerd. De VGNB-regeling heeft tijdens de pilot tot 75 verhuizingen geleid. Bij 23 doorstromers is een woonlastengewenning toegekend. En er zijn in pilotperiode 68 verhuispremies toegekend. Hoewel niet alle maatregelen dus op huishoudens van toepassing waren, is er veel overlap van de maatregelen.

De inzet van de wooncoach wordt door zowel de huurders als de organisaties als zeer waardevol gezien. Doordat de wooncoaches meer middelen dan voorheen hebben om huurders te ondersteunen, lijkt het effect van de maatregel groter te zijn: het aantal geslaagde toewijzingen is sterk toegenomen. Het effect begint dus bij de wooncoaches die huurders adviseren en hun de voorrang van VGNB kunnen bieden, de woonlastenvergoeding en de verhuispremie.

De voorrangmaatregel lijkt hierbij het grootste effect te hebben. Het stimuleert huurders om te verhuizen omdat zij zelf, op de gewenste locatie, sneller een passende woning kunnen vinden, zonder dat zij het gevoel hebben te moeten inleveren op de kwaliteit van de woning. De voorrang biedt hen kansen die ze eerder nog niet hadden. Dat is te zien aan de reactie op de vraag hoe doorslaggevend de regeling was. De woonlastengewenning wordt gezien als een mooie bijkomstigheid en de verhuispremie is echt een tegemoetkoming voor huurders. Het is dus de vraag wat het effect zou zijn van alleen de wooncoaches en voorrangregeling, zonder de financiële prikkels.

De waarde van de wooncoaches is verder terug te zien in het feit dat er nu ook huurders met complexere vragen bij de wooncoaches aankloppen. Zij kunnen persoonlijke ondersteuning bieden en de tijd en middelen hebben zij daarvoor beschikbaar.

Het is niet eenduidig te zeggen hoeveel van de 75 verhuizingen rechtstreeks zijn toe te wijzen aan (een of meer van) de maatregelen, of dat huurders toch al gingen verhuizen. Ook huurders zelf vinden dat moeilijk om aan te geven. Maar afgaande op de reactie van huurders kunnen we stellen dat het bij de meerderheid van hen een effect heeft gehad: op zijn minst een extra zetje. Hoe dan ook is het een indrukwekkend aantal verhuizingen¹⁴.

Outcome

Wat leveren deze verhuizingen op? Daarvoor kijken we naar de verschillende soorten outcome.

¹⁴ Ter vergelijking: in Amsterdam maakten de afgelopen jaren 82 (2019) en 72 (2018) huurders gebruik van de VGNB-regeling.

Daadwerkelijk effect van de maatregelen?

In de eerste plaats is de vraag hoeveel van de 75 verhuizingen daadwerkelijk aan de maatregelen zijn toe te schrijven. Hoeveel mensen waren ook zonder de maatregelen toch wel verhuisd? Deze ‘wat-als-vraag’ is onmogelijk precies te beantwoorden, maar de uitvoerders hebben het de huishoudens gevraagd zelf te benoemen, als indicatie van het effect. Om praktische redenen¹⁵ is dat niet bij alle vier de maatregelen gevraagd, maar alleen bij VGNB en de woonlastengewenning.

Bij de woonlastengewenning zien we dat voor ongeveer 50% van de huurders de maatregel een extra zetje in de rug was, voor 25% was het noodzakelijk en 25% ging sowieso verhuizen. Bij VGNB zien we dat voor ca. 60% van de huurders VGNB een extra zetje in de rug was, voor 20% noodzakelijk en 20% was sowieso verhuisd. Hoewel we kunnen discussiëren hoe we ‘een extra zetje in de rug’ interpreteren, kunnen we zeggen dat de maatregel voor de meerderheid van de huurders het verschil heeft gemaakt. De meeste bewoners geven namelijk aan dat ze door de maatregel een aantal jaren eerder zijn verhuisd dan zonder de maatregel.

Effecten van langere verhuisketens

Een tweede effect is dat de 75 verhuizingen (zoals we in het vorige hoofdstuk zagen) een verhuisketen opleveren van gemiddeld 3,0, in plaats van gemiddeld 1,5 zonder beleid. Anders gezegd: 75 keer hebben in plaats van normaliter 1,5 nu 3,0 huishoudens ergens in de keten geprofiteerd: 1,5 huishouden extra dus. Dat zijn $75 \times 1,5 = 113$ extra huishoudens die dankzij de regeling tijdens de pilot zijn verhuisd¹⁶. En dus 113 huishoudens die daardoor de mogelijkheid kregen een woning te vinden die beter paste bij hun huishoudensgrootte, portemonnee of woonwensen. Het is goed te bedenken dat dat is gebeurd zonder één woning extra bij te bouwen.

We weten natuurlijk niet in hoeverre er sprake was van financiële problemen, krapte of wanhoop bij deze huishoudens, maar in de huidige woningmarkt kunnen we stellen dat deze 113 huishoudens het afgelopen jaar hierdoor een welkome stap hebben kunnen maken. Het is moeilijk hard te maken, maar dit bespaart corporaties, gemeente en welzijnspartijen mogelijk ook inzet op bijvoorbeeld leefbaarheid of schuldhulpverlening.

Verder is van belang is dat het doelmatig gebruik van de voorraad door deze verhuizingen is toegenomen, oftewel de mismatch is verkleind. Als we de woningvoorraad en de huishoudens in Amersfoort met elkaar confronteren zijn er (net als in de rest van Nederland) feitelijk genoeg ruime woningen. Omdat veel van de ruime woningen bewoond worden door kleine huishoudens (de VGNB-doelgroep) komen er maar weinig ruime woning vrij voor gezinnen.

Hoe vaker het lukt om kleine huishoudens te verleiden te verhuizen en daarmee ruime woningen vrij te spelen, des te minder grote woningen er bijgebouwd hoeven te worden. In

¹⁵ Dit omdat er voor de verschillende maatregelen verschillende contactmomenten waren, met nog onzekerheid of er wel of geen verhuizing zou plaatsvinden, en of de verhuispremie en woonlastengewenning wel of niet zou worden toegekend. Dat beperkt het aantal momenten dat we bewoners goed konden bevragen.

¹⁶ Nogmaals: dat is een modelmatige schatting op basis van gemiddelden.

plaats daarvan kan kleiner en goedkoper gebouwd worden, met minder ruimtebeslag en kosten.

Het voert voor deze evaluatie te ver om bovenstaande outcome-effecten te kwantificeren, maar we durven te stellen dat een bedrag in de orde van grootte van €2.000 per verhuizing of € 150.000 per jaar dat waard is. Ter vergelijking: de gemiddelde stichtingskosten van één sociale huurwoning bedroegen volgens Aedes in 2022 € 196.500 euro.

Aanbeveling

Het indrukwekkende aantal verhuizingen laat zien dat dit maatregelenpakket werkt. De wooncoaches en voorrangregeling lijken het grootste effect te hebben om mensen aan het denken te zetten over verhuizen, waarna de verhuispremie en woonlastengewenning helpen om financiële drempels te verminderen en de regeling extra aantrekkelijk te maken.

Door langere verhuisketens levert elke succesvolle verhuizing veel extra verhuizingen 'daarachter' op. Dat is veel (verborgen) winst van huishoudens die een stap kunnen maken.

We bevelen aan om door te gaan met dit pakket en met name te blijven onderzoeken hoe nog meer ruim wonende huishoudens bereikt kunnen worden. Een belangrijke notie daarbij is wel dat er een harmonisatietraject gaande is in de regio, waarbij de labeling van seniorenwoningen wordt verlegd van 55+ naar 65+. Dit heeft tot gevolg dat het aanbod seniorenwoningen voor 55-plussers kleiner wordt, wat mogelijk van invloed kan zijn op het aantal succesvolle verhuistrajecten van de wooncoaches.

4.2 Inzet wooncoach in de vrijehuur- en koopsector

Afgaand op het *aantal* adviestrajecten van de wooncoaches in de vrijehuursector en de koop, is de maatregel een succes te noemen. Er is blijkbaar een substantiële interesse en dus 'markt' voor deze dienstverlening. Dat alleen al is interessant: we kennen geen vergelijkbaar voorbeeld van deze maatregel elders in Nederland, afgezien van commerciële makelaars die mensen ook van advies kunnen voorzien.

Het aantal verhuizingen als gevolg van de maatregel is tot nu toe echter beperkt gebleven. Dat heeft een aantal redenen. Ten eerste staat de maatregel nog in de kinderschoenen vergeleken met maatregelen als Van Groot Naar Beter, waar al jaren ervaring mee is in diverse delen van Nederland. We wisten dus ook niet wat voor huishoudens en met wat behoeften zouden reageren; de opkomst was dan ook 'rijp en groen'. En een meer inhoudelijke reden is dat de wooncoaches deze huishoudens ook minder te bieden hebben om ze te verleiden dan in de sociale huursector. In de marktsector is minder ruimte om te sturen, bijvoorbeeld door voorrang of huurgewenning te bieden.

De *input* voor deze maatregel bestaat uit 230 uur inzet door de wooncoaches, keer €40¹⁷ per uur excl. BTW komt op een investering van **€9.200**. De output bestaat uit 27 afgeronde adviestrajecten in de pilotperiode. Hierop afgaand lijkt de maatregel geen succes. Wat ons betreft is dat echter geen reden om ermee te stoppen, maar vooral om te onderzoeken hoe de maatregel effectiever zou kunnen worden. Zo geven de wooncoaches aan dat ze de mogelijkheid missen voor nazorg na een adviestraject. Op die manier zijn mogelijk meer daadwerkelijke verhuizingen te realiseren.

¹⁷ Op basis van productief uurtarief van € 40 excl. btw in gemeenteschaal 7.

Het sturen op doorstroming in de marktsector zal lastiger blijven omdat er minder sturingsmogelijkheden zijn dan in de sociale huursector. De potentiële winst die te halen valt is echter vergelijkbaar met de maatregelen – en waarschijnlijk nog groter. De behoefte van gezinnen aan ruime woningen die maar niet vrijkomen is met name in de koopsector immers nog vele malen groter dan in de sociale huur die al steeds meer kleine huishoudens bedient. De behoefte om grote gezinswoningen in de koop bij te bouwen is dan ook groot, terwijl ook hier geldt dat de voorraad eigenlijk al genoeg grote woningen kent.

En dus geldt ook hier dat elke succesvolle doorstroming ('VGNB in de marktsector') betekent dat er een grote woning minder hoeft te worden bijgebouwd. Met vergelijkbare positieve effecten op bouwkosten, grondgebruik en dus ook op mobiliteit en voorzieningen. We denken dat het de moeite waard zou zijn de mogelijkheden te onderzoeken om doorstroming in de marktsector aantrekkelijker te maken, én de maatschappelijke kosten en baten in brede zin hiervan in kaart te brengen. Hoe zouden de kosten en opbrengsten van een verbeterde versie van deze maatregel zich verhouden tot het bouwen van extra eengezinswoningen in de koop of vrije sector?

Aanbeveling

Hoewel de maatregel nog tot weinig daadwerkelijke verhuizingen leidt, is er wel animo voor de regeling. De potentiële 'markt' is dan ook enorm, met name in de koop – en zal alleen nog maar groter worden.

Op dit moment kunnen de wooncoaches mensen echter nog te weinig bieden zoals dat in de sociale huur wel kan. We denken daarom dat het verstandig is te verkennen hoe de regeling breder gemaakt kan worden: door een extra stap of nazorg in het adviestraject te bieden, met financiële prikkels, of door samenwerking te zoeken met bijvoorbeeld makelaars of ontwikkelaars.

Ook kan het zinvol zijn de maatschappelijke kosten en baten van de regeling in bredere zin te verkennen.

4.3 Voorrang voor sociale huurders bij nieuwbouw

Doorgaans is de ervaring dat nieuwbouw in de sociale huur populair is. De verwachting was daarom ook dat de voorrang voor doorstromers veel animo zou opleveren. Maar zoals we ook in monitor 1 constateerden, blijven de resultaten van deze maatregel wat achter bij de verwachtingen¹⁸.

Dat kan aan het specifieke project liggen, dat toevallig minder aantrekkelijk wordt gevonden door potentiële doorstromers. Meer algemeen kan het ook komen doordat huurders moeite hebben hun nieuwe woonsituatie zich op papier goed voor te stellen. Het meer visueel inzichtelijk maken met duidelijke plattegronden inclusief inrichting en artist impressions hoe een woning eruit komt te zien kan dan mogelijk helpen, zoals dat bij nieuwbouw in de koop- of vrijehuursector ook vaak gebeurt.

¹⁸ Kanttekening daarbij is dat de uitwerking van deze maatregel uiteraard samenhangt met het aantal nieuwbouwwoningen wat wordt toegevoegd. Als daar weinig mogelijkheden toe zijn, zal dat van invloed zijn op de uitkomsten van deze maatregel.

Aanbeveling

We bevelen aan de maatregel te handhaven. De kosten zijn immers laag en elke doorstromer is dus meegenomen. Tegelijkertijd is het zaak te verkennen hoe de maatregel verbeterd kan worden: door de 'look en feel' van de nieuwbouwwoningen vooraf al duidelijker te maken aan potentiële doorstromers. Een extremere variant daarop is te wachten met adverteren en bezichtigingen na oplevering te organiseren, al brengt dit ook nadelen met zich mee zoals hogere leegstandkosten. Een andere oplossing zou kunnen zijn om meer in het algemeen nieuwbouwwoningen van de corporaties aan te prijzen, bijvoorbeeld door open dagen te organiseren bij voltooide nieuwbouwprojecten. Potentiële doorstromers krijgen dan een indruk van de mogelijkheden van een nieuwbouwwoning en kunnen ervaringen horen van mensen die reeds zijn doorgestroomd. Dit zal niet een direct zichtbaar effect hebben, maar in de toekomst mogelijk wel, bij de oplevering van nog te realiseren nieuwbouwprojecten.

4.4 Voorrang voor sociale huurders in middensegment, vrije sector en koop

We zien dat de verhuizingen bij deze regeling vooral in het middensegment en vrije sector hebben plaatsgevonden en minder in de koop. De voorrang heeft doorstromers geholpen de woning te bemachtigen en elke keer dat dat gelukt is levert dat een langere verhuisketen op.

Afgaande op de reacties van de doorstromers was de voorrang echter meestal geen reden om te gaan zoeken of verhuizen; ze waren al op zoek. Blijven inzetten op nog meer bekendheid van de maatregel zou meer zittende huurders kunnen aanzetten om zich te gaan oriënteren, omdat hun kansen verbeteren.

De input in kosten voor deze maatregel is beperkt: er is wat extra administratiewerk nodig om de voorrang te regelen. Omdat de maatregel en het bieden van voorrang al ingebakken zit in de reguliere werkprocessen van de corporaties, is het lastig in te schatten hoeveel deze maatregel 'extra' kost.

Wanneer meer woningen met voorrang verkocht zouden worden, kunnen de inkomsten in de vorm van gedeferde verkoopopbrengsten kleiner worden. De doorstromende huurder krijgt immers voorrang bij het bieden van minimaal de vraagprijs, waardoor de koopsom minder vaak boven de vraagprijs zal liggen. Hoe groot dit effect is hangt samen met de specifieke vraagprijs en de situatie op de markt.

Aanbeveling

De aanbeveling is om door te gaan met deze maatregel. De kosten zijn beperkt en elke succesvolle doorstromer is dus winst. Omdat het uitvoeren van de maatregel, het toepassen van voorrang, al onderdeel is van het reguliere werk proces kost het de corporaties in die zin weinig extra. Maar de opbrengsten zijn ook summier.

Daarnaast is het zaak om te verkennen hoe de regeling nog meer bekendheid kan krijgen, zodat de winst niet alleen bestaat uit het effect van doorstromende huishoudens die toch al gingen verhuizen, maar dat de regeling mensen ook in beweging krijgt die dat nog niet van plan waren.

4.5 Regie op de verhuisketen

Bij de regie op de verhuisketens is er geen sprake van een input, output, outcome verhouding. Het is vooral bedoeld ter kennisname voor de corporatiemedewerkers, om na te gaan hoe de verhuisketens werken wanneer er nieuwbouwwoningen worden toegevoegd.

4.6 Starterslening

Tijdens de pilot hebben 38 jonge huishoudens van de starterslening geprofiteerd, met een lening van gemiddeld € 34.000, met dus een totale investering tijdens de pilot van € 1,3 miljoen.

De meeste (11 van de 14 ondervraagde) starters gaven aan dat die lening noodzakelijk was om de stap naar deze koopwoning te kunnen maken. Opvallend veel (9 van de 14 ondervraagde) starters maakten deze stap niet vanuit het ouderlijk huis, maar als doorstromer vanuit een (sociale) huurwoning of studentenwoning.

In het vorige hoofdstuk constateerden we dat de starterslening inherent een negatief effect heeft op de gemiddelde lengte van de verhuisketens. Dat negatieve effect wordt kleiner als meer doorstromers van de regeling gebruik maken dan jongeren vanuit hun ouderlijk huis.

Het andere effect is dat meer Amersfoortse koopwoningen bij jonge Amersfoorters terechtkomen in plaats van bij vestigers van elders. Als dat een doel is dan is het effect (inherent) positief.

De bredere vraag bij de starterslening is in hoeverre het resultaat wenselijk en effectief is vanwege het prijsopdrijvende effect van de maatregel. De koopstarters worden in eerste instantie geholpen om mee te concurreren met de overige kandidaten, maar meer vraag zonder dat er meer aanbod bijkomt leidt haast onvermijdelijk tot prijsstijgingen waar (juist) dezelfde koopstarters nadeel van ondervinden.

Aanbeveling

Wat te doen met de starterslening is afhankelijk van de vraag wat het precieze doel ervan is. Het effect op de doorstroming is immers negatief en de lening past daarom eigenlijk niet goed binnen een pakket van doorstroommaatregelen.

We bevelen aan een discussie te voeren over het doel, het nut en de noodzaak van de starterslening, in relatie met andere mogelijke maatregelen om (Amersfoortse) starters te helpen, zoals het bieden van voorrang aan eigen inwoners bij nieuwbouw koopwoningen en opkoopbescherming.

4.7 Jongerencontract

Op dit moment is er nog te weinig informatie beschikbaar over de 14 jongerencontracten die in Amersfoort in de pilot periode zijn afgesloten om het effect ervan te kunnen bepalen. Wel kunnen we in algemene zin een aantal overwegingen bij het inzetten van het jongerencontract benoemen.

Doel van het jongerencontract is het doelmatig inzetten van jongerenwoningen, voor jongeren in de leeftijd van 18 tot en met 27 jaar. De tijdelijkheid van het jongerencontract is een

garantie dat woningen na maximaal vijf jaar¹⁹ weer beschikbaar komen voor de volgende groep jongeren. Daardoor blijven schaarse kleine, goedkope woningen (met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens) die passend zijn voor de levensfase van jongeren, ook voor jongeren beschikbaar.

Dat betekent dat de jongeren na vijf jaar wel daadwerkelijk ergens heen moeten kunnen, in de vorm van of betaalbare koop of vrijesectorhuur, of voldoende inschrijfduur moeten hebben opgebouwd voor een (reguliere) sociale huurwoning als hun inkomen nog beperkt is.

De winst voor de woningmarkt hangt dan in de eerste plaats af van de extra omloopsnelheid die het tijdelijke contract genereert ten opzichte van de omloopsnelheid van vergelijkbare woningen zonder het tijdelijk contract. En ten tweede hangt het af van de mate waarin het jongeren lukt uit te stromen naar 'de markt'.

Aanbeveling

Het is nog te vroeg om een definitieve keuze te maken in het wel of niet doorgaan met het uitgeven van jongerencontracten in Amersfoort. Er is meer tijd nodig om ervaring op te doen met de contracten en het effect ervan. Er wordt gewerkt aan een Vangnetregeling, waarbij in kaart wordt gebracht welke opties jongeren hebben wanneer het contract na 5 (of 7) jaar afloopt. We bevelen aan om de effecten van het jongerencontract – de potentiële winst en de prijs van de tijdelijkheid – goed te monitoren.

Daarbij kan ook gekeken worden naar de ervaringen met het jongerencontract in Amsterdam, waar de eerste lichte jongeren met een jongerencontract nu de grens van 5 jaar heeft bereikt. De gemeente en de corporaties aldaar hebben gewerkt aan een evaluatie van het jongerencontract in een uitgebreid onderzoek, waarvan de resultaten recentelijk openbaar zijn gemaakt.

4.8 Overall beeld

Het pakket doorstroommaatregelen in Amersfoort moet de doorstroming op de (vastzittende) woningmarkt bevorderen. Doorstroming is daarbij geen doel op zich, maar een middel om meer woningen beschikbaar te krijgen en ervoor te zorgen dat meer huishoudens in Amersfoort een bij hun woonsituatie passende woning vinden.

Bij de start van de pilot van de doorstroommaatregelen in 2021 zijn de partijen overeengekomen dat 100 extra verhuizingen veroorzaakt door de maatregelen, waarvan 75 in de sociale huur en 25 in de vrije sector huur- en koopmarkt, het streven zou moeten zijn gedurende de pilot²⁰. Op basis van de hierboven genoemde conclusies kunnen we stellen dat dit streven ruimschoots behaald is. Er hebben 75 verhuizingen plaatsgevonden met VGNB (deels in combinatie met woonlastengewenning en verhuispremie en deels bespoedigd door de wooncoaches), er zijn 12 (waaronder 5 ook met VGNB, die halen we in de optelsom van het totaal af om dubbeltelling te voorkomen) huurders doorgestroomd van een sociale huurwoning naar een nieuwbouwwoning, 28 huurders zijn doorgestroomd naar het middensegment of de vrije sector en 32 naar een koopwoning. Bij elkaar opgeteld komen we dan tot om en nabij **142 verhuizingen** door de maatregelen, waarvan 82 in de sociale huursector en 60 naar de vrije marktsector.

¹⁹ Uitzonderlijke gevallen 7 jaar.

²⁰ Raadsinformatiebrief 2020-120, 1 december 2020.

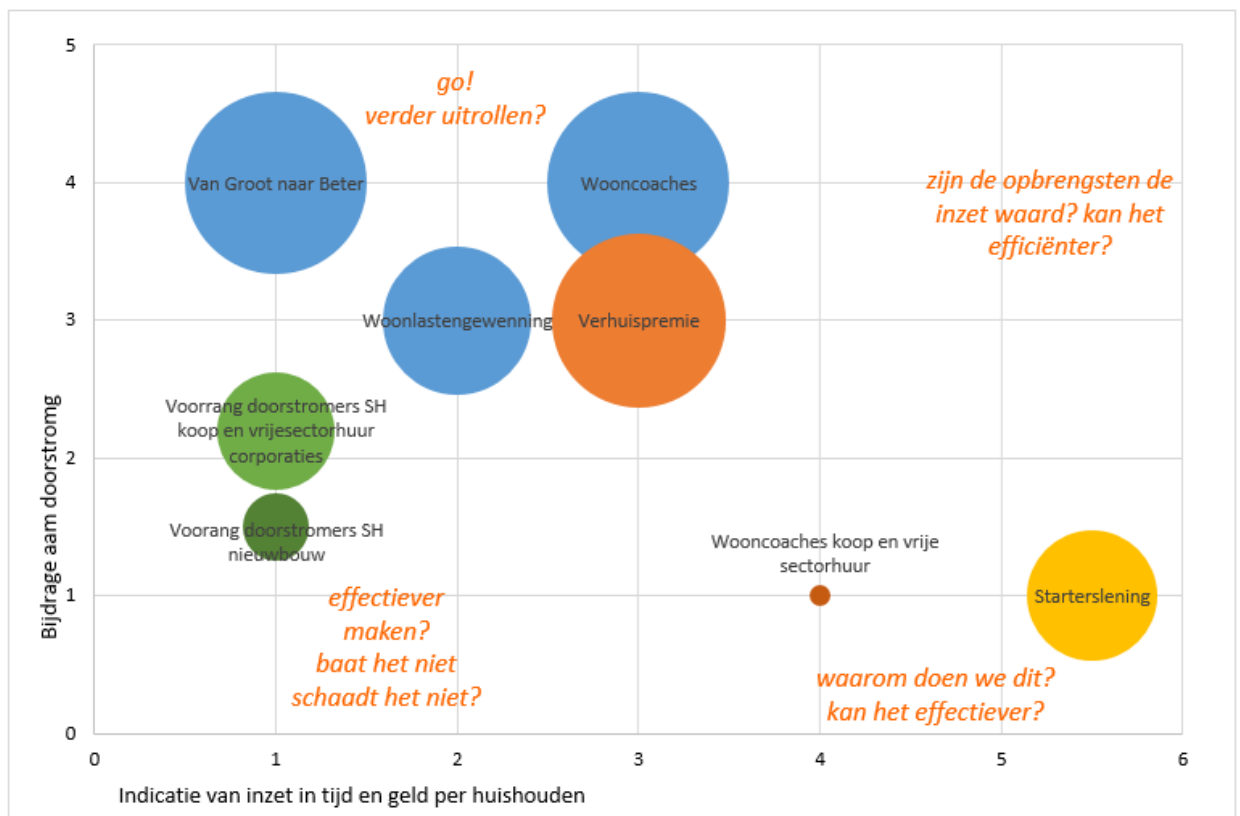
De 142 verhuizingen hebben plaatsgevonden tussen 1 juni 2021 en 1 mei 2022, 11 maanden dus. We mogen verwachten dat het aantal in het gehele jaar dus nog hoger ligt. Op basis van het gemiddeld aantal verhuizingen per maand zouden we dan op 155 verhuizingen komen.

4.9 Door met doorstroming?

Op basis van de conclusies per individuele maatregel staan in onderstaande matrix de input en het effect op de doorstroming van de maatregelen in Amersfoort *indicatief* tegen elkaar uitgezet – voor de maatregelen waar de dit moment uitspraken over kunnen doen. De grootte van de bollen staat voor het aantal verhuizingen tijdens de pilot.

De matrix is niet bedoeld als *uitkomst*, maar als *startpunt* voor de discussie over het doorstroompakket. Het is daarbij van belang om nogmaals te benoemen dat de confrontatie van input, output en outcome een indicatieve investeringsraming geeft op basis van deels ingeschatte cijfers. Het gaat hier dus niet om de daadwerkelijk gemaakte kosten. De horizontale en verticale assen in onderstaande matrix geven de verhouding weer van de verschillende maatregelen en dat is gebaseerd op een berekening waarbij een schatting wordt gemaakt van de inzet op een schaal van 1 tot 5. Het betreft hier dus een indicatie en benadering en geen exacte raming.

Figuur 2 Matrix doorstroommaatregelen Amersfoort



4.10 Urgenten en doorstromers met VGNB

Tot slot gaan we kort in op het punt dat in 2021 doorstromers in het kader van de regeling VGNB-voorrang hadden op urgenten (met uitzondering van stadsvernieuwingsurgenten, die

wel bovenaan eindigden). Dit is begin 2022 aangepast. Alle groepen urgenten gaan nu weer voor op doorstromers VGNB.

In het kader van het onderzoek slaagkansen is nagegaan in hoeverre deze groepen in 2021 in dezelfde vijver visten en elkaar in de weg zaten. 52 VGNB-doorstromers hebben in dat jaar met voorrang een passende woning betrokken.

In hoeverre hebben urgenten last gehad hiervan?

Uit onderstaande tabel blijkt dat 27 van de VGNB-doorstromers een seniorenwoning hebben betrokken. Van de urgenten valt maar 11% in de leeftijdscategorie 55+; dus in dat segment is weinig concurrentie. Maar weinig urgenten komen in aanmerking of hebben interesse in complexen met seniorenwoningen.

Van de resterende 25 woningen waarbij VGNB-doorstromers in 2021 voorrang kregen, zijn er 5 nieuwbouw. De meeste nieuwbouwwoningen zijn niet toegankelijk voor urgenten (behalve voor stadsvernieuwingsurgenten, maar die gingen nog wel voor op VGNB-doorstromers), dus ook bij deze woningen hebben urgenten weinig last ondervonden.

In hoeverre hebben VGNB-doorstromers hiervan last gehad?

Dat betekent dat bij circa 20 woningen VGNB-kandidaten mogelijk zijn voorgegaan ‘ten koste van urgenten’. Dit is circa 5% op een jaarlijks aantal van circa 380 urgente huishoudens. Wanneer urgenten op dat moment voorrang hadden gehad, hadden wellicht circa 20 van de 52 VGNB-doorstromers de betrokken woning niet hebben toegewezen gekregen.

Omdat het bij deze ‘concurrentie’ voor de VGNB-groep om bijna de helft van de gevallen gaat, en bij de urgenten slechts om 5%, kunnen we zeggen dat de VGNB-groep hier meer *last* van heeft (gehad) dan dat urgenten er *voordeel* van hadden. Deze stelling is niet helemaal hard te maken²¹, maar we zien wel dat het aantal verhuizingen met VGNB in het tweede halfjaar (vanaf begin 2022) lager ligt dan in het eerste half jaar (zie figuur 1).

Toewijzingen Van Groot Naar Beter in 2021 naar spelregel voorrang/exclusiviteit senioren of anders. Bron: WoningNet, 2022; bewerking RIGO.

spelregel	aantal woningen	%
voorrang senioren	8	15%
exclusief senioren	19	37%
andere spelregel	25	48%
totaal	52	100%

De laatste en meer fundamentele vraag die dit oproept is wat er überhaupt misgaat als VGNB-doorstromers voorrang krijgen op urgenten. VGNB-doorstromers laten per definitie grotere woningen achter. Deze woningen zorgen doorgaans voor langere verhuisketens, waardoor er weer andere woningen vrijkomen (groot en klein) voor o.a. urgenten. Over de hele keten gezien gaat een woning die aan een doorstromer wordt toegewezen per definitie niet ten koste van een urgent. Hooguit is bij een omschakeling eenmalig sprake van een korte vertraging. Hoewel de voorrang voor urgenten dus in eerste instantie logisch en begrijpelijk is – daar zijn ze immers urgent voor – kan dus ook worden betoogd dat het altijd

²¹ Het feit dat urgenten voorrang kregen op doorstromers, maakt het voor doorstromers moeilijker om een woning te vinden, maar niet onmogelijk.

voorrang geven aan doorstromers de slaagkans van urgenten helemaal niet verslechtert. Wel kan het de kwaliteit van dat aanbod verminderen, omdat bij zo'n systeem urgenten (net als starters en vestigers) pas in aanmerking komen voor woningen waar geen doorstromer meer interesse heeft.

Bijlage 1 Theorie verhuisketens

Op basis van het WoON hebben we een basismodel van verhuisketens die we op de Amersfoortse woningmarkt modelmatig kunnen verwachten voor verschillende woningmarktsegmenten. Afhankelijk van de maatregel hanteren we een onderverdeling naar eigendom, woningtype, aantal kamers of prijsklasse.

De tabel hieronder laat de gemiddeld te verwachten verhuisketenlengte voor een aantal combinaties van eigenschappen zien, gebaseerd op het aantal doorstromers, starters en vestigers. Ter illustratie: in de eerste regel van de tabel zien we dus dat een relatief kleine eengezins-koopwoning die aan het begin van een keten vrijkomt in 38% van de gevallen naar een doorstromer gaat. Dankzij de woningen die zij weer achterlaten komen er uiteindelijk gemiddeld nog 0,7 woningen vrij verderop in de voorraad, met dus een gemiddelde ketenlengte van 1,7 als resultaat. Er zijn dus gemiddeld 1,7 huishoudens geholpen dankzij het initiële aanbod.

We zien dan een aantal algemene patronen:

- Grotere woningen genereren langere ketens dan kleine woningen, zowel in de koop als de huur.
- Koopwoningen genereren iets langere ketens dan huurwoningen. Er zit weinig verschil tussen en sociale huurwoning of een particuliere huurwoning.
- Grondgebonden woningen genereren iets langere ketens dan appartementen.
- En (niet in de tabel) duurdere woningen genereren langer ketens dan goedkopere.

Deze patronen zijn goed begrijpelijk: om populairdere woningen (groter, duurder, grondgebonden) te bemachtigen hebben woningzoekenden een hoger inkomen nodig (in koop en vrijesectorhuur), of meer inschrijfduur (in de sociale huur). Starters beschikken daar meestal in mindere mate over dan doorstromers.

Tabel 10 Gemiddelde lengte verhuisketens in het basismodel voor Amersfoort op basis van WoON: naar segment, type en kamers

	Doorstromers	Starters	Vestigers	Verhuisketen
Koop eengezins < 4k	38%	17%	45%	1,7
Koop eengezins ≥ 4k	58%	12%	30%	2,1
Koop gestapeld < 4k	40%	26%	35%	1,7
Koop gestapeld ≥ 4k	47%	21%	32%	1,9
Soc. huur eengezins < 4k	39%	33%	28%	1,6
Soc. huur eengezins ≥ 4k	56%	25%	19%	2,0
Soc. huur gestapeld < 4k	30%	50%	20%	1,5
Soc. huur gestapeld ≥ 4k	39%	34%	26%	1,7
Part. huur eengezins < 4k	37%	26%	37%	1,6
Part. huur eengezins ≥ 4k	48%	20%	32%	1,9
Part. huur gestapeld < 4k	28%	37%	36%	1,5
Part. huur gestapeld ≥ 4k	44%	24%	32%	1,7