

2008WMC97 bijlage

Rapportage Evaluatie Lokaal Maatwerk Provincie Utrecht 2007

Gedeputeerde Staten, 9 september 2008

Inleiding

In 2006 zijn de provinciale beleidsregels bindingseisen inzake één provinciale woningmarkt voorgelegd aan alle gemeenten. Verschillende gemeenten hebben destijds in een zienswijze kenbaar gemaakt 30% lokaal maatwerk op te willen hogen om meer te kunnen doen voor de eigen inwoners. Verschillende gemeenten uit het Gewest Eemland hebben destijds aangegeven geen voorstander te zijn van een provinciale woningmarkt.

In het voorjaar van 2008 is een vragenlijst gestuurd naar alle gemeenten om onder andere te evalueren in welke mate er gebruik is gemaakt van lokaal maatwerk en hoe tevreden (of ontevreden) gemeenten uiteindelijk zijn met deze regeling. Daarnaast is er informatie gevraagd over de verhuisstromen (toewijzingen binnen gemeenten en binnen/buiten deelgebied) en urgentiecijfers.

In het coalitieakkoord 'slagvaardig samen werken aan kwaliteit en duurzaamheid' 2007-2011 is het volgende vastgelegd: "woningzoekenden kunnen zich met één handeling inschrijven als woningzoekende in alle gemeenten in de provincie Utrecht". In de vragenlijst die naar gemeenten is gestuurd is ook een vraag opgenomen over de houding van de gemeenten ten opzichte van één inschrijfpunt voor de gehele provincie.

Uitkomsten Evaluatie

Lokaal maatwerk

Lokaal maatwerk is toegestaan op maximaal 30% van het vrijkomende aanbod van woonruimte in een gemeente. Lokaal maatwerk heeft betrekking op onder andere de verdeling van woningen via andere modellen dan het aanbodmodel, evt. afwijkende passendheids-, urgentie en selectiecriteria, afspraken in het kader van leefbaarheidsproblemen of de regeling experimenten. Daarnaast mogen gemeenten of kernen waarvan is vastgesteld dat zij beperkte uitbreidingsmogelijkheden hebben gebruik maken van een voorrangregeling. Deze gemeenten kunnen lokaal maatwerk inzetten om toe te wijzen met voorrang aan eigen inwoners.

Na evaluatie blijkt dat er veel gemeenten zijn die (nog) geen gebruik maken van lokaal maatwerk. Er is wel een aantal gemeenten, bijvoorbeeld Soest, De Bilt en Oudewater, dat aangeeft in 2008 misschien wel gebruik te willen gaan maken van de mogelijkheden die lokaal maatwerk biedt. Daarnaast valt op dat er verschillen zijn tussen de gemeenten met beperkte uitbreidingsmogelijkheden of gemeenten met kernen met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, en gemeenten die wel voldoende uitbreidingsmogelijkheden hebben. De eerste categorie maakt vaker gebruik van lokaal maatwerk, omdat zij dit in mogen zetten voor toewijzing aan eigen inwoners. De gemeenten die wel voldoende uitbreidingsmogelijkheden hebben zouden lokaal maatwerk in kunnen zetten voor experimenten, andere verdeelmodellen of bijvoorbeeld andere passendheidscriteria. Echter hier wordt door gemeenten nauwelijks gebruik van gemaakt.

Als we kijken naar de percentages die ingezet mogen worden (30%) ten behoeve van lokaal maatwerk en naar de toewijzingen per gemeente valt op dat fors meer dan 30% van de woningen wordt toegewezen aan inwoners uit de eigen gemeente. Dit gebeurt op basis van de reguliere toewijzingen, de meeste woningzoekenden zoeken een woning in de gemeente waar zij nu al woonachtig zijn. De gemeente Bunnik heeft het laagste percentage, met 47,4% toewijzingen aan eigen inwoners. Er zijn ook gemeenten die bijna 90% van de woningen toewijzen aan inwoners uit de gemeenten, zoals Amersfoort, Bunschoten en Leusden. Aan gemeenten die eventueel in de toekomst willen vragen om een ophoging van het percentage lokaal maatwerk, kan gevraagd worden waarom ze dit nodig vinden. Aangezien uit de cijfers blijkt dat in bijna alle gemeenten al meer dan 50% van de woningen wordt toegewezen aan inwoners uit de eigen gemeente, ook zonder toepassing van lokaal maatwerk.

Vorm lokaal maatwerk

Van de 16 gemeenten die in 2007 gebruik hebben gemaakt van het lokaal maatwerk, heeft de meerderheid (9 gemeenten) gebruik gemaakt van de regeling voor kleine kernen. Binnen deze regeling mogen gemeenten met kernen die beperkte uitbreidingsmogelijkheden hebben, woningen in deze

kernen met voorrang toewijzen aan inwoners van de betreffende kernen. In totaal mag 30% van de woningen die worden toegewezen (gemiddeld over de afgelopen drie jaar) in de betreffende gemeente toegewezen worden via lokaal maatwerk.

Drie gemeenten met beperkte uitbreidingsmogelijkheden (Abcoude, Baarn en Utrechtse Heuvelrug) hebben lokaal maatwerk gebruikt om met voorrang toe te wijzen aan eigen inwoners. Dit ging in Abcoude om voorrang voor starters bij de toewijzing van sociale nieuwbouw koopwoningen, in Baarn om voorrang voor starters en 55+-ers uit de eigen gemeente en in Utrechtse Heuvelrug om voorrang voor inwoners uit de eigen gemeente.

Twee gemeenten hebben lokaal maatwerk aangewend voor experimenten op het gebied van leefbaarheid, Utrecht in Overvecht en Vianen in het kader van herstructurering Vijfheerenlanden. En twee gemeenten hebben toegewezen door middel van loting, gemeente Veenendaal en gemeente Zeist.

Tevredenheid van gemeenten

Veel gemeenten zijn tevreden met de mogelijkheden die lokaal maatwerk hen biedt. Een aantal gemeenten maakt nu nog geen of nauwelijks gebruik van lokaal maatwerk maar geeft aan wel in de toekomst gebruik te willen gaan maken van de regeling. Doordat de gemeenten afspraken moet maken met de corporaties heeft het toepassen van lokaal maatwerk in sommige gemeenten langer op zich laten wachten.

De samenwerkende gemeenten in Utrecht-West geven aan tevreden te zijn over het lokaal maatwerk. Zij maken zich wel wat zorgen over de herindeling van de gemeenten Abcoude, Breukelen, Loenen en De Ronde Venen. Het zou kunnen zijn dat de nieuwe gemeente met relatief veel kleine kernen al snel tegen de grenzen van 30% aanloopt. Het BRU geeft aan afhankelijk te zijn van het WoningNet-systeem. Er zijn binnen het BRU-gebied verschillende gemeenten die aangeven gebruik te willen gaan maken van het optie- en/of lotingmodel om woningen te verdelen. Het WoningNet-systeem is hier echter pas medio 2009 voor geschikt.

Gemeenten die aangeven niet tevreden te zijn met de regeling lokaal maatwerk zijn vooral gemeenten die niet met voorrang aan eigen inwoners mogen toewijzen, omdat zij voldoende uitbreidingsmogelijkheden hebben. Deze gemeenten, Leusden en Woudenberg, zouden graag lokaal maatwerk willen inzetten om met voorrang aan eigen inwoners toe te kunnen wijzen. Binnen de huidige beleidsregels is dit niet mogelijk. Opmerkelijk is dat in de gemeenten Leusden en Amersfoort respectievelijk 89% en 86% van de woningen wordt toegewezen aan 'eigen inwoners', zonder dat er gebruik wordt gemaakt van de regeling lokaal maatwerk.

Urgentie

Sinds een aantal jaar worden de urgentiecijfers jaarlijks bij gemeenten opgevraagd. Een belangrijke reden om deze cijfers te monitoren was onder andere dat in 2006 bleek dat het urgentiecijfer in de gemeente Bunschoten zorgwekkend hoog was (60% in 2005) en de idee dat urgentie gebruikt zou kunnen worden om onder de provinciale bindingseis uit te komen.

Uit de urgentiecijfers over 2007 blijkt dat er wel gemeenten zijn met een hoger urgentiecijfer dan het voorgaande jaar. In een aantal gevallen, zoals de gemeente Breukelen en Oudewater, hadden de gemeenten in 2006 juist een heel laag percentage urgenten. Gemeenten die een flink lager urgentiecijfer hadden dan voorgaande jaren zijn onder andere de gemeente Bunschoten (23% t.o.v. 45% in 2006) en de gemeente Bunnik (5,3% t.o.v. 30,9%). Voor de hier genoemde gemeenten geldt dat het fluctuerende urgentiecijfer te verklaren is door het zeer geringe aantal woningen dat jaarlijks wordt toegewezen. Het procentuele urgentiecijfer vertoont dan al snel uitschieters.

Voor het deelgebied Utrecht-West geldt dat het gemiddelde percentage voor alle gemeenten is toegenomen. Het gemiddelde urgentiecijfer in 2007 is 13,7% ten opzichte van 6,8% in 2006. Het gemiddelde percentage voor het Stadsgewest Utrecht is ongeveer gelijk gebleven (14,3% t.o.v. 14,7%). Het deelgebied Zuid-Oost heeft in 2007 een gemiddeld urgentiecijfer van 12,2%. Dat is iets hoger dan het gemiddelde van 9,5% in 2006. Alle gemeenten in Zuid-Oost hebben een iets hoger urgentiecijfer dan een jaar eerder.

Wachttijd

De gemiddelde wachttijd is het hoogst in de gemeente Abcoude met 8,7 jaar. In de gemeente Soest is de wachttijd met een gemiddelde van 0,7 jaar het laagst. De gemeente Soest verdeelt de woningen volgens een ander verdeelmodel dan de andere gemeenten, namelijk volgens loting. In het Stadsgewest Utrecht is de gemiddelde wachttijd met 6,7 jaar het hoogst. In het deelgebied Utrecht-West is dat 6,2 jaar en in Utrecht Zuid-Oost is de wachttijd gemiddeld 5,3 jaar. In het Gewest Eemland gemeenten een eigen inschrijfsystematiek of verdeelsysteem. De gemiddelde wachttijd in dit gebied is met een duur van gemiddeld 2,7 jaar veruit het laagst.

Inschrijfpunt

Bij de evaluatie is gevraagd aan de gemeenten of er behoefte is aan één centraal inschrijfpunt waar alle woningzoekenden zich voor de gehele provincie kunnen inschrijven. Het voornemen om te komen tot één centraal inschrijfpunt is vastgelegd in het coalitieakkoord 2007-2011. Uit de evaluatie is naar voren gekomen dat er eigenlijk maar twee gemeenten zijn die hier positief tegenover staan, namelijk de gemeente Veenendaal en de gemeente Bunschoten. Zij zijn in ieder geval voor een centraal informatiepunt, maar vragen zich af of dezelfde regels en voorwaarden voor iedere gemeente haalbaar is en of dit technisch uitvoerbaar is voor de corporatie(s).

De overige gemeenten geven aan dat zij niet voor één centraal inschrijfpunt zijn en hebben hiervoor verschillende redenen. De samenwerkende gemeenten in Utrecht-West en het Bestuur Regio Utrecht geven aan dat zij al centraal werken via WoningNet. Een groot aantal gemeenten (23) gebruiken de website van WoningNet als centraal inschrijfportaal. Zij zien in een provinciaal inschrijfpunt geen toegevoegde waarde en geven aan dat eerdere initiatieven, bijvoorbeeld woondomein (landelijk) of recentelijk een central portal in Haaglanden, zijn gestrand omdat daar niet voldoende belangstelling voor was. Er is ook een aantal gemeenten, zoals Leusden die een centraal punt zien als vergroting van de concurrentie van Leusdense woningzoekenden, omdat dit drempelverlagende zou kunnen werken.

De gemeente Soest en de gemeente Utrechtse Heuvelrug geven aan het op zich prima te vinden als er een informatiepunt komt, maar vinden een provinciaal inschrijfpunt niet gerechtvaardigd. Volgens Soest is de woningmarkt waar mensen zich op begeven niet gelijk aan het gebied dat wordt afgebakend door de provinciegrenzen. Utrechtse Heuvelrug wil ook graag de vrijheid behouden om gemeentelijk of regionaal de woonruimteverdeling zelf in te richten.

Conclusie

Veel gemeenten zijn tevreden met de regeling lokaal maatwerk. De angst van een aantal gemeenten, (vooral uit het Gewest Eemland) bij de invoering van de beleidsregels bindingseisen woningmarkt provincie Utrecht 2006, was dat door de provinciale bindingseisen inwoners uit de eigen gemeenten 'verdrongen' zouden worden door woningzoekenden van buiten de gemeente/regio. Deze angst blijkt niet gegrond als je kijkt naar de verhuisstromen. In bijna alle gemeenten wordt meer dan 50% (soms zelfs bijna 90%) toegewezen aan eigen inwoners; daarnaast is de gemiddelde wachttijd in het Gewest Eemland veruit het laagst (2,7 jaar). Verder is er een aantal gemeenten dat nu nog geen gebruik maakt van lokaal maatwerk, maar de regeling in 2008 wel wil gaan toepassen. Het voorstel is om de huidige regeling lokaal maatwerk ongewijzigd voort te zetten.

Over één provinciaal inschrijfpunt zijn de gemeenten minder enthousiast. Veel gemeenten geven aan hier geen behoefte aan te hebben en hebben het idee dat ook woningzoekenden hier niet op zitten te wachten. Een woningzoekende die een woning zoekt in een bepaalde gemeente zal eerder zijn zoektocht naar een woning beginnen op de website van een gemeente dan via een website van de provincie. Veel gemeenten (23) maken gebruik van WoningNet en hierdoor is voor veel gemeenten de informatie al centraal beschikbaar. De conclusie is dan ook dat er weinig draagvlak is voor een provinciaal inschrijfpunt. Het voorstel is om de nieuwe Huisvestingswet af te wachten, verwachting invoering per 1 januari 2010, en vervolgens verder onderzoek te doen naar de mogelijkheden om tot een centraal inschrijfpunt te komen.

Cijfers Lokaal Maatwerk 2007

	Aantal toewijzingen via lokaal maatwerk	Percentage lokaal maatwerk excl. kleine kernen	Percentage lokaal maatwerk incl. kleine kernen
<i>De Bilt</i> ¹	*	*	*
<i>Bunnik</i>	*	*	*
Houten	9	**	3,3%
<i>Maarssen</i>	*	*	*
Nieuwegein	*	*	*
Utrecht	500	18,9%	**
<i>Vianen</i>	68	42%	**
<i>IJsselstein</i>	*	*	*
Zeist	14	2,5%	**
<i>Abcoude</i>	8	21,6%	**
Breukelen	5	**	9,4%
Loenen	18	**	37%
<i>Lopik</i>	29	**	43%
Montfoort	26	41,5%	63,4%
<i>Oudewater</i>	*	*	*
De Ronde Venen	4	**	1,9%
Woerden	27	**	7,8%
Renswoude	*	*	*
Rhenen	13	**	10,5%
<i>Utrechtse Heuvelrug</i>	54	21,8%	**
Veenendaal	68	10,5%	**
<i>Wijk bij Duurstede</i>			
Amersfoort	*	*	*
<i>Baarn</i>	54	26%	**
Bunschoten	*	*	*
Eemnes	*	*	*
Leusden	6	1%	2,8%
<i>Soest</i>	*	*	*
Woudenberg	*	*	*

* = geen lokaal maatwerk toegepast

** = wel lokaal maatwerk toegepast, maar niet in deze vorm

¹ Cursief gedrukt zijn de gemeenten met beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Deze gemeenten mogen jaarlijks maximaal 30% van de aangeboden woonruimte onder de huur- danwel kooprijsgrens, gemiddeld over de laatste drie kalenderjaren, bij voorrang toewijzen aan woningzoekenden met een economische of een maatschappelijke binding aan de betreffende gemeente.

Vorm lokaal maatwerk per gemeente

Gemeente	Aantal woningen	Vorm lokaal maatwerk
Abcoude	8	(8) sociale nieuwbouw koopwoningen met voorrang toegewezen aan starters onder de 35 jaar woonachtig in de gemeente Abcoude
Baarn	54	(37) voorrang aan woningzoekenden onder de 31 jaar met een maatschappelijke of economische binding aan Baarn (16) voorrang aan woningzoekenden boven de 55 jaar met een maatschappelijke of economische binding aan Baarn (1) afwijkende passendheidscriteria voor complex Eemborg (complex voor 55-plussers)
Breukelen	5	(5) kern Kockengen
Houten	9	(9) kernen 't Goy en Schalkwijk
Leusden	6	(4) kern Leusden-Zuid (1) experiment woningtoewijzing i.v.m. langdurige overlast (1) bemiddeling vrijgekomen gehandicaptenwoning
Loenen	18	(18) kernen Vreeland en Nigtevecht
Lopik	29	(29) voorrangsregeling kernen met beperkte bouwmogelijkheden
Montfoort	26	(9) kern Linschoten (17) toewijzing aan starters en senioren*
Rhenen	13	(13) kern Elst
De Ronde Venen	4	(4) kern Amstelhoek
Utrecht	500	(142) leefstijlexperiment Overvecht (111) doorschuifregeling binnen complexen (58) toewijzingen op basis van beheerdersbelang (3) project van Groot naar Beter voor ouderen (84) doorstroming uit kamers (27) maatschappelijke doelgroepen (onderwijs, zorg, politie) (75) omzetten woonduur in registratietijd bij herstructurering
Utrechtse Heuvelrug	54	(54) voorrang voor woningzoekenden uit de eigen gemeente
Vianen	68	(68) alternatieve toewijzing leefbaarheid herstructureringsgebied Vijfheerenlanden
Veenendaal	68	(68) woningen verdeeld via lotingmodel
Woerden	27	(27) kernen Kamerik en Zegveld
Zeist	14	(5) voorrang 55+ uit eengezinswoningen (2) voorrang 18-22 jaar 1-kamerflat (7) toewijzing starterswoningen aan Bergweg middels loting

* = deze toewijzing valt niet onder lokaal maatwerk, maar is door de gemeente wel als maatwerk opgegeven.

Cijfers Verhuisstromen 2007

	Percentage toewijzingen aan inwoners eigen gemeente	Percentage toewijzingen aan inwoners uit deelgebied (excl. eigen gemeente)
De Bilt	48,6%	42,4%
Bunnik	47,4%	36,8%
Houten	64,3%	29%
Maarssen	58,5%	34,1%
Nieuwegein	62,6%	30,9%
Utrecht	84%	9,5%
Vianen	59,1%	36,6%
IJsselstein	55,3%	37,3%
Zeist	57,5%	29,9%
Stadsgewest Utrecht	59,7%	31,8%
Abcoude	64,9%	8,1%
Breukelen	67,9%	7,6%
Loenen	63,3%	8,2%
Lopik	56,7%	4,5%
Montfoort	63,4%	12,2%
Oudewater	65,1%	14%
De Ronde Venen	71,8%	9,4%
Woerden	69,5%	10,5%
Deelgebied West	65,3%	9,3%
Renswoude	86,6%	6,7%
Rhenen	67,7%	13,7%
Utrechtse Heuvelrug	53,2%	6,9%
Veenendaal	81%	5%
Wijk bij Duurstede	63%	10%
Deelgebied Zuid-Oost	70,3%	8,5%
Amersfoort	86%	6%
Baarn	84%	6%
Bunschoten	87%	5,5%
Eemnes	*	*
Leusden	89%	8%
Soest	69%	18%
Woudenberg	54%	22%
Stadsgewest Eemland	76,6%	11,9%

* geen informatie ontvangen

Urgentiecijfers

	2007	2006	2005	gem. 3 jaar
De Bilt	14,2%	10,8%	10,8%	11,9%
Bunnik	5,3%	30,9%	12,9%	16,4%
Houten	19,5%	18,9%	18,8%	19,1%
Maarssen	19,3%	14,7%	17,0%	17,0%
Nieuwegein	26,8%	19,5%	15,0%	20,4%
Utrecht	19,8%	18,6%	13,9%	17,4%
Vianen	5,4%	2,3%	7,3%	5,0%
IJsselstein	13,4%	11,9%	14,3%	13,2%
Zeist	5,1%	4,3%	2,6%	4,0%
Stadsgewest Utrecht (gemiddeld)	14,3%	14,7%	12,5%	13,8%
Abcoude	10,8%	6,4%	12%	9,7%
Breukelen	28,3%	1,0%	11,8%	13,7%
Loenen	10,2%	3,6%	18,1%	10,6%
Lopik	4,5%	12,4%	2,1%	6,3%
Montfoort	7,3%	2,1%	7,9%	5,8%
Oudewater	25,6%	3,8%	3,2%	10,9%
De Ronde Venen	6,6%	8,5%	10,3%	8,5%
Woerden	16,0%	16,7%	18,6%	17,1%
Deelgebied West (gemiddeld)	13,7%	6,8%	10,5%	10,3%
Renswoude	13%	*	*	*
Rhenen	6,5%	5,0%	7,0%	6,2%
Utrechtse Heuvelrug	8,9%	4,8%	13,7%	9,1%
Veenendaal	13,7%	8,4%	8,2%	10,1%
Wijk bij Duurstede	20,7%	18%	16,2%	18,3%
Deelgebied Zuid-Oost (gemiddeld)	12,6%	9,5%	11,3%	10,9%
Amersfoort	27,8%	21,7%	21,8%	21,8%
Baarn	29%	23,2%	17,2%	23,1%
Bunschoten	23%	45%	60,0%	42,7%
Eemnes	*	15,0%	*	*
Leusden	1,4%	*	12,0%	6,7%
Soest	9,7%	7,8%	*	8,8%
Woudenberg	*	1,0%	7,0%	4,0%
Stadsgewest Eemland (gemiddeld)	15,8%	19%	23,6%	17,9%
Gemiddeld provincie Utrecht	14,1%	12,5%	14,5%	13,2%

* = niet bekend

Gemiddelde wachttijd in 2007

	Gemiddelde wachttijd in jaren bij acceptatie (excl. urgenten)
De Bilt	7,7
Bunnik	7,4
Houten	6,7
Maarssen	7,5
Nieuwegein	6,1
Utrecht	6,3
Vianen	7,5
IJsselstein	5,8
Zeist	5,0
Stadsgewest Utrecht	6,7
Abcoude	8,7
Breukelen	7,1
Loenen	6,2
Lopik	4,7
Montfoort	5,4
Oudewater	6,7
De Ronde Venen	5,9
Woerden	4,9
Deelgebied West	6,2
Renswoude	4,5
Rhenen	*
Utrechtse Heuvelrug	5,8
Veenendaal	*
Wijk bij Duurstede	5,7
Deelgebied Zuid-Oost	5,3
Amersfoort	4,2
Baarn	*
Bunschoten	3,5
Eemnes	**
Leusden	2,7
Soest	0,7
Woudenberg	*
Stadsgewest Eemland	2,8

* de gemiddelde wachttijd is niet bekend, bijvoorbeeld doordat een ander systeem wordt gehanteerd of dat er een nieuw verdeelsysteem is ingevoerd halverwege 2007 (bijv. Rhenen en Veenendaal).

** geen informatie ontvangen