

Wachlijsten in Groningen

In opdracht van
Provincie Groningen

Gooitske Marsman
Femina den Breejen



RIGO Research en Advies BV
De Ruyterkade 139
1011 AC Amsterdam
telefoon 020 522 11 11
telefax 020 627 68 40
<http://www.rigo.nl>

Gerard Heins



Heins Advies
Emmakade 71
8921 AG Leeuwarden
telefoon 058-2136729
telefax 058-2138949
<http://www.heinsadvies.nl>

Rapportnummer: 84120
Januari 2003

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	1
1.1	ACHTERGROND EN PROBLEEMSTELLING	1
1.2	WACHTLIJSTEN EN TOEWIJZINGEN	1
1.3	AANPAK ONDERZOEK	3
1.4	OPZET RAPPORTAGE	4
2	DE CONTEXT	5
2.1	BEVOLKING EN HUISHOUDENS	5
2.2	NIEUWBOUW EN ONTTREKKINGEN	8
2.3	TOENEMENDE DRUK OP DE MARKT	9
2.4	HUUR- EN KOOPMARKT: COMMUNICERENDE VATEN	10
3	WACHTLIJSTEN	13
3.1	ONTWIKKELINGEN IN HET AANTAL HUISHOUDENS OP DE WACHTLIJST	13
3.2	ONTWIKKELINGEN IN AANTAL TOEWIJZINGEN EN MUTATIEGRAAD	15
3.3	ONTWIKKELINGEN IN AANTAL REACTIES EN TOEWIJZINGEN	16
3.4	ONTWIKKELINGEN IN BENODIGDE INSCHRIJVINGS- OF WOONDUUR	17
3.5	ACCEPTATIEGRAAD	20
3.6	REDENEN OM TE WEIGEREN	22
3.7	URGENTEN	24
3.8	KANSEN VOOR DOELGROEPEN	26
3.9	TOEWIJZING AAN STUDENTEN	26
4	CONCLUSIES	26
5	BIJLAGE: CHECKLIST VOOR CORPORATIES	26

1

Inleiding

1.1 Achtergrond en probleemstelling

In de provincie Groningen is het beeld ontstaan dat in de afgelopen periode sprake is van een toenemende krapte binnen de sociale huursector. De (politieke) reactie van verschillende partijen¹ is groot en het provinciale beleid zoals verwoord in de Nota Bouwen en Wonen staat onder druk.

In de nota Bouwen en Wonen 2002-2006: Ruimte voor Kwaliteit krijgt de kwaliteitsslag, zoals de titel al zegt, alle ruimte. De provincie heeft plannen neergelegd waarin de bestaande voornemens voor transformatie fors worden verhoogd. Stijgende druk op de woningmarkt zou deze plannen in gevaar kunnen brengen, doordat er niet aan sloop (uitplaatsen van bewoners) tegemoet kan worden gekomen.

Een belangrijke vraag die zich in de discussie voordoet is de vraag of oplopende druk op de markt een kwantitatief tekort weergeeft of meer het resultaat is van een kwalitatieve vraag. Een van de bouwstenen om hierop meer vat te krijgen is een analyse van de (ontwikkelingen in de) wachtlijsten en woningtoewijzingen bij corporaties.

Deze rapportage bevat de resultaten van een quick scan van de wachtlijsten en woningtoewijzingen bij de elf grootste corporaties in de provincie Groningen. Deze quick scan heeft in de maand december van 2002 plaatsgevonden.

1.2 Wachtlijsten en toewijzingen

Een analyse van de ontwikkelingen in de wachtlijsten, van toewijzingen en mutaties geeft een indicatie van hetgeen op de markt gaande is, maar is zeker niet alles zeggend. Wachtlijsten en de ontwikkelingen worden door veel zaken beïnvloed. Een van de belangrijkste daarbij is de wijze waarop woningen worden toegewezen. Er zijn in de provincie twee basismodellen te onderscheiden:

voetnoot

¹ O.a. Dagblad van het Noorden (d.d. 14-12-2002), "Groot verschil wachttijden huurwoningen: minder huurders stromen door naar een koopwoning" en "De Sloophamer: ja of nee?".

- 1 **aanbodmodel:** periodiek worden de woningen die vrijkomen kenbaar gemaakt, bijvoorbeeld in een woningkrant of op internet. Binnen een gestelde termijn kunnen woningzoekenden kenbaar maken dat zij geïnteresseerd zijn in een beperkt aantal woningen in het aanbod. Wie de woning krijgt toegewezen, wordt meestal bepaald aan de hand van vastgestelde toewijzingscriteria, zoals de wachttijd of inschrijvingsduur of de leeftijd.
- 2 **distributiemodel:** op het moment dat woningzoekenden zich inschrijven bij een woningcorporatie, geven zij hun woonvoorkeuren op. De keuze van een woningzoekende kan worden beperkt door passendheidscriteria (op basis van inkomen en huishoudengrootte). Op het moment dat er een woning vrijkomt bekijkt de corporatie wie het best past bij de woning. Hierbij spelen naast woonvoorkeuren vaak passendheidscriteria en de wacht- of woontijd een rol.

Binnen deze twee typen modellen zijn weer allerlei varianten mogelijk. Niet altijd is inschrijven verplicht. Zo hanteren sommige corporaties een aanbodmodel waarbij inschrijven niet verplicht is en iedereen die geïnteresseerd is in een specifieke woning kan reageren.

Welke cijfers over de wachtlijst voor en toewijzing van woningen indicatief zijn voor de ontwikkelingen op de markt hangt af van het gehanteerde model. De belangrijkste waaraan gedacht moet worden zijn de volgende:

- aantal woningzoekenden (naar verschillende kenmerken)
- aantal toewijzingen
- aantal mutaties
- acceptatiegraad van woningen
- aantal urgenten
- aantal toewijzingen aan urgenten

Belangrijk bij de interpretatie van de cijfers zijn verder de toewijzings- en passendheidscriteria. Deze kunnen variëren of mogelijk zelfs ontbreken, bijvoorbeeld een aanbodmodel waarbij geloot wordt onder de gegadigden.

Verder kan de toewijzing van (en dus ook wachtlijsten voor) woningen beïnvloed worden door de labeling van woningen. Dit is eigenlijk het toevoegen van passendheidscriteria aan (een deel van) de voorraad.

Naast de reguliere woningzoekenden nemen urgenten veelal een aparte plaats in de woonruimteverdeling. Om verschillende redenen kan men als urgent worden gekenmerkt. Urgenten krijgen voorrang bij vrijkomend aanbod. Wie als urgent wordt beschouwd kan per corporatie verschillen. Gedacht kan worden aan:

- medische indicatie
- sociale indicatie
- herstructureringskandidaten
- asielzoekers

1.3 Aanpak onderzoek

De belangrijkste bron voor dit onderzoek betrof de grootste (clusters van) corporaties die actief zijn in de provincie Groningen. Gezamenlijk hebben deze corporaties zo'n 90% (ca 77.000 woningen) van het corporatiebezit in handen. Dit betreft:

corporatie	marktgebied	gebruikt toewijzingsmodel	aantal woningen
Wierden en Borgen	noorden	distributie	4.640
Marenland	noordoosten	distributie	2.474
SGBA	noordoosten	distributie	2.884
Acantus	oosten	aanbod	15.623
Wooncom	zuidoosten	aanbod	4.818
Huismeesters	gemeente Groningen	aanbod	} 38.113
Nijestee	gemeente Groningen	aanbod	
In	gemeente Groningen	aanbod	
Chr. wbv Patrimonium	gemeente Groningen	distributie	
Volksbelang	Hoogezand-Sappermeer	distributie	3.782
Wold & Waard	westen	distributie	4.748
totaal (overall)		wisselend aanbod en distributie	77.082

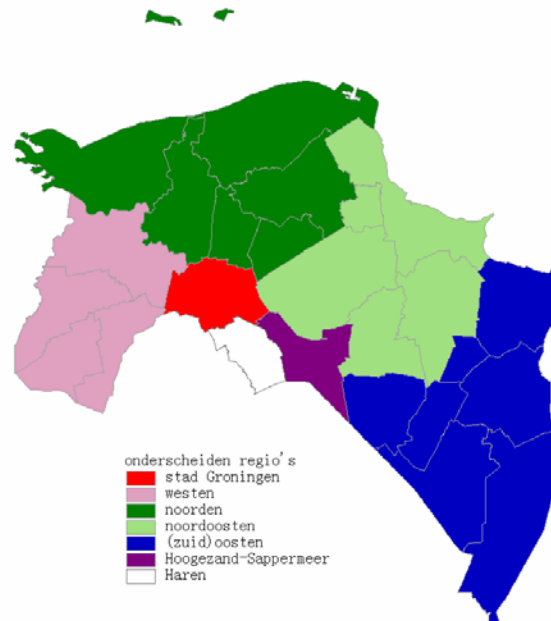
Deze corporaties zijn door de provincie Groningen gevraagd hun medewerking aan het onderzoek te verlenen, door het leveren van een aantal gegevens over de wachtlijsten in de periode 1997 – 2002 (zie checklist) en een kort interview om de gegevens nader toe te lichten. Tevens zijn de jaarverslagen van deze corporaties voor de periode 1997-2002 als informatiebron gebruikt.

De corporaties die met inschrijving werken, laten woningzoekenden minimaal een keer per jaar herinschrijven. Hierdoor blijven de lijsten redelijk actueel. Naast de gegevens van de corporaties zijn algemene gegevens over de woningmarkt in de provincie Groningen gebruikt.

Voor een aantal corporaties bleek het lastig om over meerdere jaren (alle) gegevens te leveren. Fusies en een nieuw registratiesysteem liggen hieraan veelal ten grondslag, zoals bij Acantus, Marenland, Wierden en Borgen en Wooncom. Daarnaast heeft het onderzoek in zeer korte tijd, zegge: één maand, plaatsgevonden. Dit had niet gekund zonder de bereidwillige medewerking van de corporaties die binnen een week de gegevens die ze konden verstrekken, hebben verstrekt.

De in deze rapportage onderscheiden geografische gebieden in de provincie Groningen staan in figuur 1.1.

figuur 1.1 In het rapport onderscheiden geografische gebieden



De resultaten van de quick scan zijn besproken met medewerkers van de gemeente Groningen en vertegenwoordigers van de RUG en de Hanzehogeschool te Groningen, teneinde de relatie te kunnen leggen met de specifieke situatie met betrekking tot de woningsituatie voor studenten in de stad Groningen.

1.4 Opzet rapportage

In hoofdstuk 2 wordt de context geschetst van de Groningse woningmarkt, voor zover relevant en nodig voor dit onderzoek en de interpretatie van de verkregen gegevens. In hoofdstuk 3 worden de belangrijkste resultaten met betrekking tot de ontwikkelingen in de wachtlijsten belicht. Hierbij wordt ook ingegaan op een specifieke groep woningzoekenden in de stad Groningen, te weten de studenten. Hoofdstuk 4 bevat een samenvatting van de belangrijkste resultaten en de conclusies.

2

De context

Om de ontwikkelingen in de wachtlijsten beter te kunnen interpreteren wordt in dit hoofdstuk de context geschetst. Daarbij wordt de aandacht met name gericht op de belangrijkste ontwikkelingen op de woningmarkt in de provincie Groningen die als oorzaak kunnen worden gezien van een oplopende druk.

Het betreft hier in eerste instantie de volgende ontwikkelingen:

1. Demografische ontwikkelingen: deze zijn van belang aan de vraagzijde, zowel wat het totale volume als de druk op specifieke segmenten betreft.
2. Ontwikkelingen in de woningvoorraad; de woningbouwproductie en de resultaten van de herstructureringsopgave: deze zijn van invloed op het aanbod en de doorstroming.

Vervolgens wordt ingegaan op de resultante van beide ontwikkelingen en wordt er kort ingegaan op de relatie tussen de huur- en koopmarkt. Ontwikkelingen in de koopmarkt zijn ook van invloed op de spanning in de huurmarkt.

2.1 Bevolking en huishoudens

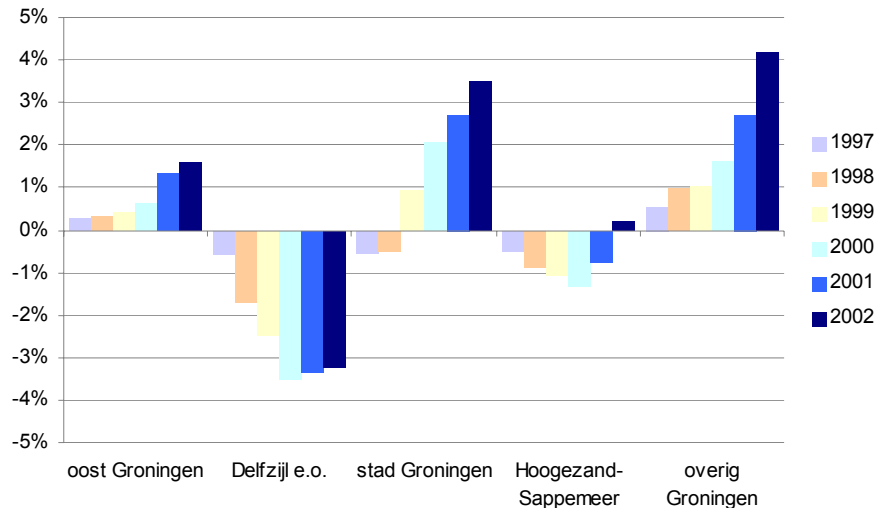
Het aantal inwoners in de provincie Groningen neemt sinds 1999 toe. Als we kijken naar verschillende geografische gebieden in de provincie dan blijkt dat deze groei niet overal en niet overal in dezelfde mate aanwezig is. In het noordoosten van de provincie (Delfzijl e.o.) en in de gemeente Hogeveen-Sappemeer lijkt de omslag in de bevolkingontwikkeling pas na 2000 te zijn gekomen (zie figuur 2.1).

De gemeente Groningen en de westelijke delen van de provincie (de stad Groningen en Westerkwartier) laten de sterkste groei zien.

Voor de vraag naar woningen is het ook interessant om te bezien in welke leeftijdsgroepen de groei groter en kleiner is aangezien dit vaak samengaat met bepaalde (kwaliteits)eisen die woningzoekenden aan de gewenste woning stellen. Wordt er gekeken naar leeftijdsgroepen dan blijkt dat de groei in de afgelopen jaren sinds 1988 bij de 35-54 jarigen en de 70-plussers vrij constant is geweest. Dit zijn twee groepen doorstromers. Meer recent (eind jaren negentig) is er een groei in alle leeftijdsklasse te bespeuren. Op dit moment neemt dus ook de vraag van

starters weer toe. Uitzondering hierop vormen de 25-35-jarigen die tot 1998 een kleine groei laten zien, maar daarna vindt er een daling plaats. Dit is mede het gevolg van de daling in de jongere leeftijdscategorieën die de jaren daarvoor heeft plaatsgevonden.

figuur 2.1 Relatieve ontwikkeling t.o.v. 1996 aantal personen in verschillende delen van de provincie Groningen

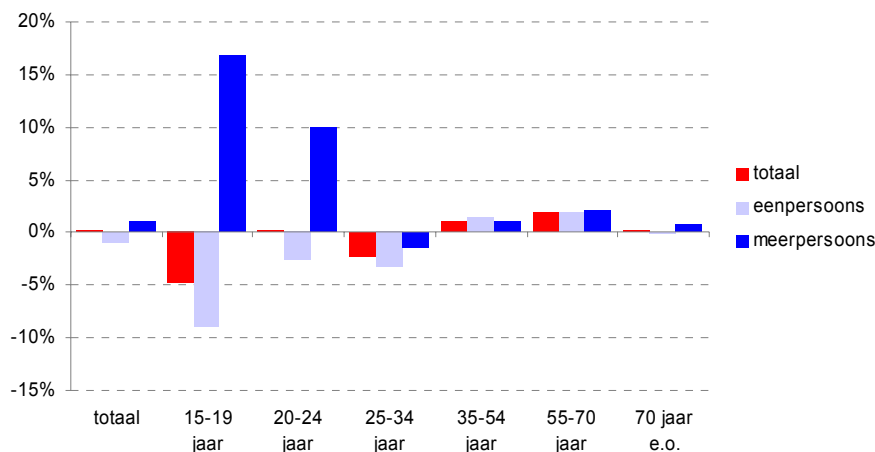


Bron: statline – CBS

De gemeente Groningen, als studentenstad, springt eruit in de leeftijd 20 tot 30 jaar. In deze gemeente wonen verder relatief weinig jonge kinderen.

Voor de benodigde woningvoorraad is niet zozeer het aantal personen als wel het aantal huishoudens van belang. De gegevens hierover gaan niet zo ver terug. In 2001 blijkt in de provincie Groningen een lichte stijging van de meerpersoonshoudens zichtbaar en een lichte daling van het aantal eenpersoonshuishoudens (zie figuur 2.2). Wat betreft de leeftijdscategorieën valt met name de relatief sterke groei van meerpersoonshuishoudens op.

figuur 2.2 Ontwikkeling in het aantal een- en meerpersoonshuishoudens tussen 2000 en 2001



Bron: CBS-statline

2.1.1 Verwachtingen t.o.v. werkelijke ontwikkelingen

Als de verwachtingen van vijf jaar geleden worden afgezet tegen de feitelijke ontwikkelingen van de afgelopen jaren dan valt op dat het migratiesaldo positiever is dan verwacht. Bijna 7.000 personen meer kwamen in Groningen wonen dan was geprognosticeerd (zie tabel 2.1). Omgerekend naar huishoudens betekent dit dat er zo'n 3.200 huishoudens meer gehuisvest moesten worden dan waarop gerekend was en dus ook waarop de woningbehoefte was geraamd.

tabel 2.1 Vergelijking verwachte migratie 97/98-2001 met de feitelijke migratie tussen 1997 en 2001

	Migratiesaldo		verschil
	volgens beleid	werkelijk	
stad Groningen	3.600	5.150	1.550
rest marktgebied stad	-2.250	1.050	3.300
Oost-Groningen	1.600	2.450	850
rest provincie	-600	650	1.250
totaal provincie	2.350	9.300	6.950

Bron: Provincie Groningen

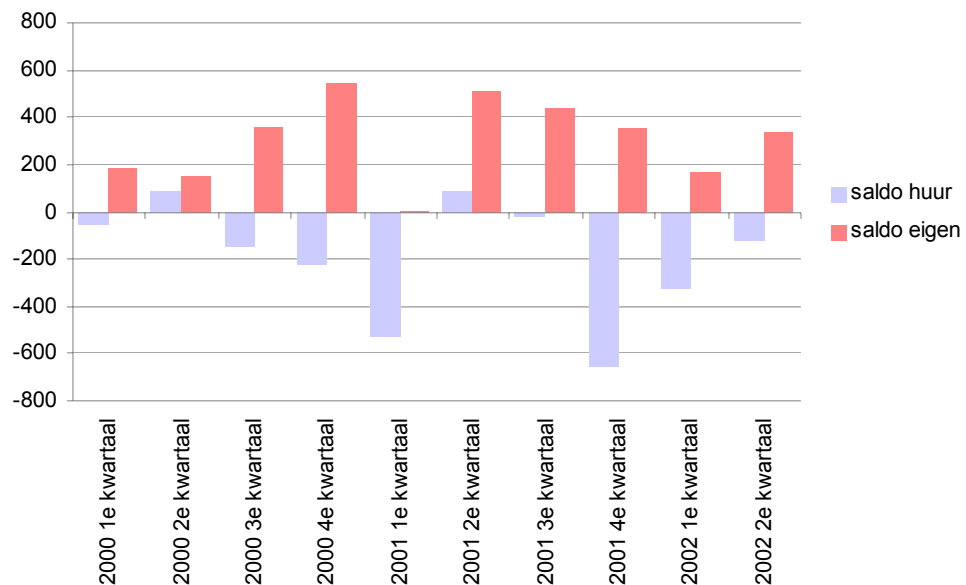
De belangrijkste oorzaak van de sterkere bevolkingsgroei is te vinden in de groei in de werkgelegenheid die sinds 1996 voor de provincie Groningen een positievere ontwikkeling dan gemiddeld in Nederland laat zien. In de provincie is er sprake van een toenemend aantal banen en een afnemende werkloosheid. De cijfers van 2002

zullen duidelijk moeten maken of deze positieve ontwikkeling in de provincie doorzet of dat de landelijke trend weer wordt gevolgd.

2.2 Nieuwbouw en onttrekkingen

De woningvoorraad in de provincie Groningen is tussen 1997 en 2001 met zo'n 5.000 woningen toegenomen. Deze toename heeft plaatsgevonden in de koopsector. De (sociale) huursector is in deze periode gekrompen. Tussen 2000 en heden nam het aantal huurwoningen met bijna 2.000 woningen af en steeg de koopvoorraad met ruim 3.000 woningen (zie figuur 2.3). Ook in de jaren voor 2000 is de sociale huurvoorraad gekrompen. De afname in deze sector tussen 1996 en 2000 betrof zo'n 6.000 woningen, waarvan een groot deel als gevolg van verkoop.

figuur 2.3 Saldo van toe- en afname in de huur en eigen woningvoorraad in de provincie Groningen in 2000 en 2001



Bron: CBS-statline

2.2.1 Afspraak en realisatie

Als wordt gekeken in hoeverre de realisatie van nieuwbouw in de provincie aansluit bij de planning dan blijkt de nieuwbouw per saldo 15%, oftewel 1.900 woningen, achtergebleven ten opzichte van de beschikbare ruimte van 12.600 woningen. De nieuwbouwruijme is een optelsom van de in beleidskaders vastgelegde nieuwbouwaantallen, respectievelijk uitbreidingsruimtes, aangevuld met het aantal gerealiseerde bedrijfswoningen, het aantal gesloopte woningen en het aantal in de sociale sector gebouwde woningen, voorzover deze gerealiseerd zijn in (delen van) gemeenten in het marktgebied van de stad Groningen.

Voor de verhouding van de voorgenomen sloop en de gerealiseerde sloop geldt hetzelfde aandeel. 86% van de geplande aantallen is in de periode 1997-2001 gerealiseerd. In de streekcentra is wat minder nieuwbouw gerealiseerd en meer gesloopt dan gepland. De gemeente Groningen heeft 91% van de geplande nieuwbouw aantallen gerealiseerd. Met sloop zit zij op 73% van de planning.

De kernen op het platteland hebben 84% van de geplande nieuwbouw gerealiseerd. Wat betreft de gerealiseerde sloop zitten zij op een vergelijkbaar aandeel als de gemeente Groningen.

2.3 Toenemende druk op de markt

Als de ontwikkelingen in de omvang van de bevolking en de woningvoorraad naast elkaar worden gezet dan valt het volgende op te merken. Het aantal huishoudens is met ongeveer 3.200 meer gegroeid dan verwacht. Daarnaast zijn er 1.900 woningen minder gerealiseerd dan gepland, maar ook 600 minder gesloopt dan gepland. Dit betekent een discrepantie van zo'n 4.500 woningen en derhalve een toenemende druk op de markt.

Een indicatie van de toenemende druk is de dalende leegstand. Een jaar of vijf geleden kenden de meeste corporaties in de provincie Groningen langdurige leegstand. In 1998 stonden 9 van de 1.000 woningen langer dan 3 maanden leeg (bron: CBS). In 2000 waren dit 8 van de 1.000 woningen. Recenter gegevens zijn er via het CBS niet te verkrijgen. Volgens de Groninger corporaties in het Extra Bouwmarktbericht van juli/aug. 2002 is er op dit moment geen sprake meer van leegstand. Daarbij moet men denken aan een percentage van 0,6% of lager.

Volgens de gegevens van de corporaties is de leegstand verder afgenomen. In de meeste gevallen is de leegstand anno 2002 toe te schrijven aan herstructureringsplannen of verkoop. In 1998 hadden corporaties nog langdurige leegstand omdat er geen huurders waren te vinden. Hierbij lijkt zich een verschil voor te doen tussen het zuidwesten van de provincie (inclusief de stad Groningen en haar woningmarktgebied) en het noorden en oosten van de provincie. In het (zuid)westen van de provincie komt geen leegstand meer voor anders dan in verband met herstructurering. In het noorden en oosten komt nog wel enige leegstand voor, maar ook hier is het aandeel woningen dat leegstaat waar geen sprake is van herstructurering fors gedaald.

tabel 2.2 Voorbeelden van de ontwikkeling van de leegstand tussen 1997 en 2001

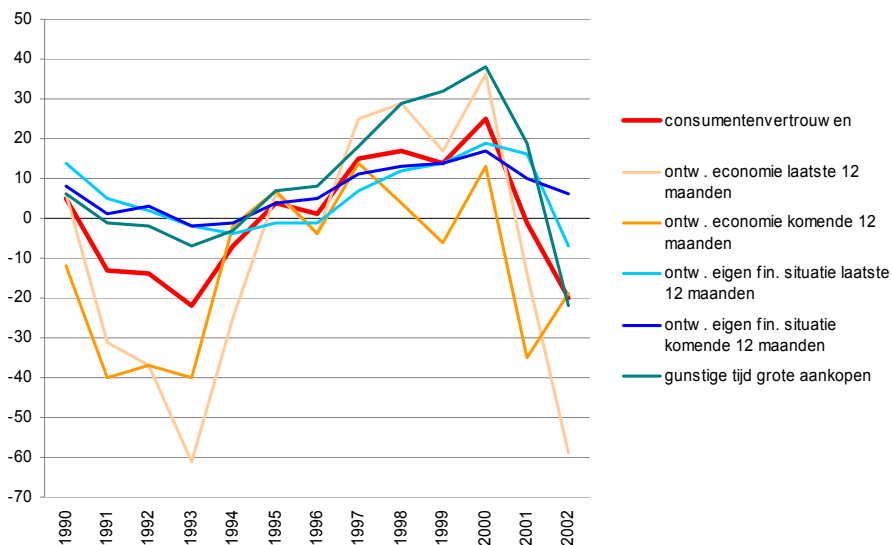
	Wierden en Borgen	Wold en Waard	Volksbelang
1997	2,3%	1,8%	2,6%
1998	3,7%	1,4%	2,5%
1999	3%	0,8%	3,1%
2000	1,5%	0,5%	1,9%
2001	0,7%	0,4%	1,4%

2.4 Huur- en koopmarkt: communicerende vaten

Naast de hierboven geschetste ontwikkelingen van een sterkere bevolkingsontwikkeling en iets achterblijvende bouwproductie kan de druk op de huurmarkt ook toenemen als de consument op de koopmarkt niet kan vinden wat hij zoekt, bijvoorbeeld door niet passend aanbod, ongunstige prijs-kwaliteitsverhouding, of doordat er sprake is van minder gunstige economische omstandigheden.

Het consumentenvertrouwen, een indicator die door het CBS maandelijks wordt bepaald, geeft inzicht in hoe consumenten denken over de economie en de eigen financiële situatie. Deze indicator is een van de factoren die inzicht kan geven in de (toekomstige) ontwikkeling van de consumptieve bestedingen, vooral van de bestedingen aan duurzame goederen. Sinds 2001 zakt het consumentenvertrouwen. Men is minder geneigd om grote aankopen te doen en te investeren in zaken als een (nieuwe) woning. Dit afnemende vertrouwen zou in 2001 en 2002 kunnen leiden tot een groeiende vraag naar huurwoningen. Andere factoren zoals bijvoorbeeld de nog steeds zeer lage rentestand kunnen de bereidheid om te kopen juist weer in positieve zin beïnvloeden.

figuur 2.4 Vertrouwen en verwachtingen van de consument in de economie en zijn eigen financiële situatie in Nederland



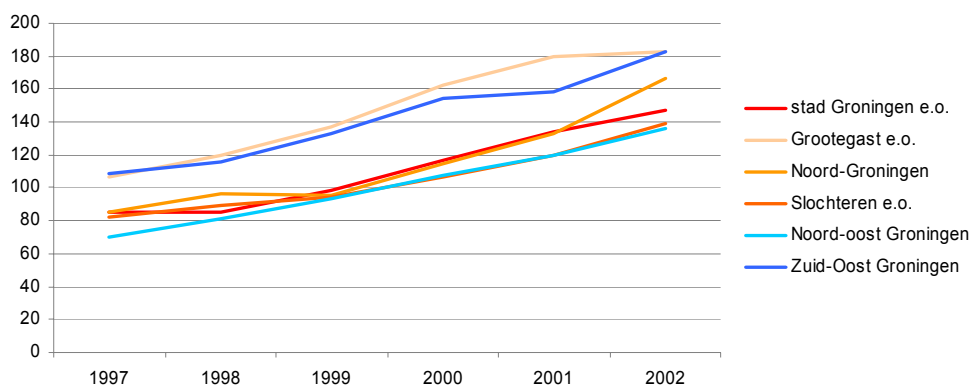
Bron: CBS; consumentenvertrouwen is een index gebaseerd op de andere 5 gepresenteerde items. De cijfers van deze items geven het saldo van het percentage van positieve en negatieve antwoorden van de volgende vragen weer:

- Vindt u dat in het algemeen de economische situatie van ons land de afgelopen twaalf maanden beter is geworden, slechter is geworden of hetzelfde is gebleven?
- En wat denkt u van de komende twaalf maanden? Zal in het algemeen de economische situatie van Nederland dan beter worden, slechter worden of hetzelfde blijven?
- Is de financiële situatie van het huishouden volgens u de laatste twaalf maanden beter geworden, slechter geworden of ongewijzigd gebleven?
- Wat verwacht u van de financiële situatie van uw huishouden? Zal deze in de komende twaalf maanden beter worden, slechter worden of ongewijzigd blijven?

- Als het gaat om meubelen, een wasmachine, een televisie en andere duurzame artikelen: vindt u dat het nu voor de mensen een gunstige of een ongunstige tijd is om zulke grote aankopen te doen, of noch het een noch het ander?

Net als in de rest van Nederland zijn de kooprijzen van bestaande woningen sinds 1997 gestegen. Ook in 2002 is nog een stijging t.o.v. 2001 te zien. De prijzen lijken in Grootegast e.o. iets meer af te vlakken dan in de andere regio's binnen de provincie Groningen. Hoewel het absolute prijspeil onder het landelijke gemiddelde blijft, is de relatieve groei in de periode 1997-2002 in alle onderscheiden regio's groter dan landelijk. Hiermee wordt de achterstand in de prijsontwikkeling ten opzichte van de rest van Nederland voor een deel ingelopen. De vraag is hoe lang deze stijgingen nog doorgaan en in hoeverre de prijsstijgingen nog in de pas lopen met de geboden kwaliteit. De wat gematigde economische groei van de afgelopen twee jaar lijkt de prijzen en de bereidheid van mensen om een woning te kopen wat te temperen.

figuur 2.5 Ontwikkelingen in de verkoopprijs in de bestaande woningvoorraad in de provincie Groningen (in € * 1.000)



Bron: NVM

De afnemende spanning in het afgelopen jaar binnen de koopsector, die uit onder andere de doorloopcijfers blijkt, is mede van invloed op de doorstroming (een lager aantal koopwoningen in de bestaande voorraad dat van eigenaar gewisseld is) en daardoor mede van invloed op de spanning binnen de huursector. Op basis van deze gegevens kan verwacht worden dat de vraag naar huurwoningen toeneemt.

3

Wachlijsten

In dit hoofdstuk staan de resultaten van de analyse van de wachtlijstgegevens weergegeven. De wachtlijsten zijn geanalyseerd op de volgende aspecten:

- ontwikkeling aantal huishoudens op de wachtlijst
- ontwikkeling aantal toewijzingen en in de mutatiegraad
- ontwikkeling in aantal reacties op woningaanbod
- ontwikkelingen in benodigde wacht-, inschrijvings- of woontijd
- ontwikkelingen in de acceptatiegraad
- redenen om te weigeren
- kansen van urgenten en andere doelgroepen
- toewijzing aan studenten

De analyse van deze aspecten is gericht op het verkrijgen van inzicht in de spanning binnen de sociale huursector. Relevante vragen zijn onder meer: Is er sprake van een structurele trend of is de opgelopen spanning een incident? Op welke marktsegmenten en op welke doelgroepen heeft dit betrekking? Wat zijn de achterliggende oorzaken? Daarnaast wordt in dit hoofdstuk specifiek aandacht gegeven aan de huisvesting van studenten. Dit is een belangrijke groep op de woningmarkt in de stad Groningen.

De analyse is geheel gebaseerd op gegevens en informatie die van de in hoofdstuk 1.3 aangegeven corporaties zijn verkregen.

3.1 Ontwikkelingen in het aantal huishoudens op de wachtlijst

Het aantal huishoudens op de wachtlijsten van corporaties is in de afgelopen paar jaar in de gehele provincie toegenomen. Bij vrijwel alle corporaties moeten woningzoekenden zich inschrijven alvorens zij een woning aangeboden krijgen of op woningaanbod kunnen reageren. Uitzondering hierop vormen Acantus en Wooncom. Iedereen kan reageren op vrijkomend aanbod van deze corporatie.

Ter illustratie is hieronder de ontwikkeling van het aantal huishoudens op de wachtlijst in de stad Groningen beschreven (zie tabel 3.1). Daarbij laten jongeren (veelal starters) in aantal vrijwel dezelfde ontwikkelingen zien als de huishoudens van 25 jaar en ouder. In aandeel zijn de jongeren echter veel sterker toegenomen dan de huishoudens van 25 jaar en ouder. Tevens zien we dat tussen 2000 en 2002 het aantal (wijkvernieuwings)urgenten is toegenomen maar in het totaal van woningzoekenden is dit een zeer kleine groep. Hierbij dient de kanttekening gemaakt te worden dat een deel van de wijkvernieuwingsurgenten niet in het systeem zichtbaar zijn. Dit is af te leiden uit het feit dat er jaarlijks ongeveer 600 à 700 huishoudens in Groningen geherhuisvest worden, waarvan het merendeel als urgent aangemerkt wordt.

tabel 3.1 Cumulatieve toename aantal woningzoekenden t.o.v. 1998 in de stad en totaal aantal woningzoekende op 1-12-2002 Groningen (exclusief inschrijvingen Patrimonium)

	1-1-1999	1-1-2000	1-1-2001	1-1-2002	1-12-2002	totaal woningzoekenden 1-12-2002
< 25 jaar	482	1.252	2.786	3.902	4.066	8.247
> 24 jaar	416	1.516	2.794	4.070	4.568	18.176
urgenten	-176	-204	-183	-174	-86	138
wijkvernieuwingsurgenten	34	394	398	368	275	275
doelgroepen	20	81	70	42	33	153
toename t.o.v. 1998	898	2.768	5.580	7.972	8.634	n.v.t.
totaal aantal woningzoekenden	18.687	20.557	23.369	25.761	26.423	26.423

Bron: Woonservicecentrum 2002

Ook bij Patrimonium is het aantal ingeschreven woningzoekenden de laatste jaren gestegen. De christelijke woningbouwvereniging Patrimonium in de gemeente Groningen wijst er wel op dat de laatste tijd actiever wordt gepromoot dat huishoudens voor de woningen van Patrimonium zich apart bij de corporatie moeten inschrijven en dat deze woningen niet via het Woonservicecentrum in de stad worden aangeboden. Daarentegen is het aantal nieuwe inschrijvingen vergeleken met 2000 enigszins gedaald.

tabel 3.2 Aantal ingeschreven huishoudens bij de Chr. woningbouwcorporatie Patrimonium

datum	nieuwe inschrijvingen	actief zoekend	passief zoekend
31-12-1997	3.154	2.322	550
31-12-1998	3.680	2.410	600
31-12-1999	3.603	2.425	566
31-12-2000	4.298	2.818	494
31-12-2001	4.042	4.761	562
31-12-2002	3.700	5.993	616

Bron: Chr. Woningbouwvereniging Patrimonium 2002

Het is goed denkbaar dat in de gehele provincie huishoudens zich bij meerdere corporaties inschrijven om hun kansen te vergroten nu de markt krapper lijkt te worden. Alle corporaties schonen jaarlijks hun wachtlijst op huishoudens die niet (langer) op zoek zijn naar een woning, maar dubbeltellingen met wachtlijsten van andere corporaties komen wel voor. In welke mate is niet met de beschikbare gegevens aan te geven.

Hoewel we geen concrete cijfers hebben lijkt op basis van de interviews die we gehouden hebben, dat de groei van het aantal ingeschrevenen bij de corporaties in het (noord)oosten van de provincie wat minder groot is dan in het westelijk deel en de stad Groningen.

Niet alle huishoudens op de wachtlijst zijn actief op zoek naar een woning. Aangezien een aantal corporaties inschrijfduur als toewijzingscriterium gebruikt, kunnen huishoudens strategisch gedrag vertonen. Zo reageert per editie van de woonkrant met het aanbod in de stad Groningen ongeveer 5 à 6% van de ingeschreven huishoudens bij het Woonservicecentrum. Bij Patrimonium staat zo'n 10% passief op de wachtlijst en bij Wold en Waard is dit 20%. Ook hier lijkt de groep huishoudens die zich als voorzorg passief inschrijft in het noordoosten van de provincie wat geringer. Zo bedraagt het percentage passief zoekenden bij corporaties die bij de SGBA zijn aangesloten een kleine 4%.

3.2 Ontwikkelingen in aantal toewijzingen en mutatiegraad

Het aantal mutaties in de huurwoningvoorraad neemt overal af. Deels kan dit verklaard worden doordat de corporatievoorraad in de afgelopen jaren kleiner is geworden. Zoals in het vorige hoofdstuk al werd aangegeven betrof de afname in de sociale huursector zo'n 6.000 woningen. Het stagneren van de doorstroming binnen de huursector, maar ook naar het koopsegment, moet echter als de belangrijkste oorzaak van deze afname worden gezien.

Naast het aantal mutaties neemt ook de mutatiegraad af, oftewel er komen binnen het bezit relatief minder woningen vrij dan een jaar of drie geleden. Voor enkele corporaties kunnen we verder in de tijd terugkijken en zien we dat het aandeel woningen dat vrijkomt vergelijkbaar is met het aandeel in het midden of begin van de jaren negentig.

tabel 3.3 Ontwikkelingen in de mutatiegraad

	gemeente Groningen				Volksbelang	Wooncom	Marenland	
	IN	Nijestee	Huismeesters	Patrimonium			wpa	het Hoogeland
1997	17%		18%	15%	18%	11%		
1998	18%		18%	14%	17%	13%	13%	16%
1999	16%	23%	17%	15%	15%	17%	14%	17%
2000	12%	20%	14%	12%	13%	16%	15%	15%
2001	12%	21%	13%	11%	11%		12%	14%
Prognose 2002		19%		11%			12%	13%

	Wold & Waard	SGBA						
		Oosterbroek	Appingedam	Termunten	Muntendam	Nieuwolda	Midwolda	Meeden
1994		10%	13%	12%	9%	9%	9%	8%
1995		10%	13%	11%	10%	12%	13%	12%
1996		11%	13%	14%	15%	15%	14%	11%
1997		17%	16%	16%	13%	13%	26%	9%
1998		17%	15%	14%	15%	18%	16%	11%
1999	14%	18%	26%	22%	17%	22%	21%	16%
2000	16%	14%	20%	12%	11%	14%	16%	12%
2001	14%	11%	16%	10%	12%	26%	12%	8%
2002	12%							

3.3 Ontwikkelingen in aantal reacties en toewijzingen

Voor de corporaties die het aanbodmodel hanteren kan gekeken worden naar het aantal reacties dat op een aangeboden woning komt. Overigens moet worden bedacht dat deze cijfers worden beïnvloed door het aantal vrijgekomen woningen dat buiten het aanbodmodel aangeboden wordt aan urgente woningzoekenden. Hoe meer woningen bijvoorbeeld aan urgenten of stadvernieuwingskandidaten worden toegewezen hoe minder via de woningkrant kunnen worden aangeboden. Zo geeft Acantus aan dat bijna de helft van de woningen buiten het aanbodmodel wordt aangeboden (855 van de 1.900 woningen). Dit betreft veelal toezeggingen van de gefuseerde corporaties uit het verleden.

Ook in de gemeente Groningen laten de cijfers een teruglopend aantal toewijzingen via het Woonservicecentrum zien (zie tabel 3.4). Hoewel de afspraak is gemaakt dat de aangesloten corporaties minimaal 50% van hun vrijkomend bezit via de woningkrant aanbieden komt feitelijk maar 34 % van de vrijkomende woningen in het Woonmagazine (bron: Prestatieverslag 2001, Woonservicecentrum Groningen). Er komen op dit moment minder woningen vrij. Ook in verband met leefbaarheid reserveren corporaties ruimte om eigen huurders te laten doorstromen. Het Woonservicecentrum schat dat de ruimte voor wensverhuizers vanaf 1998 is gehalveerd (bron: Prestatieverslag 2001, Woonservicecentrum Groningen).

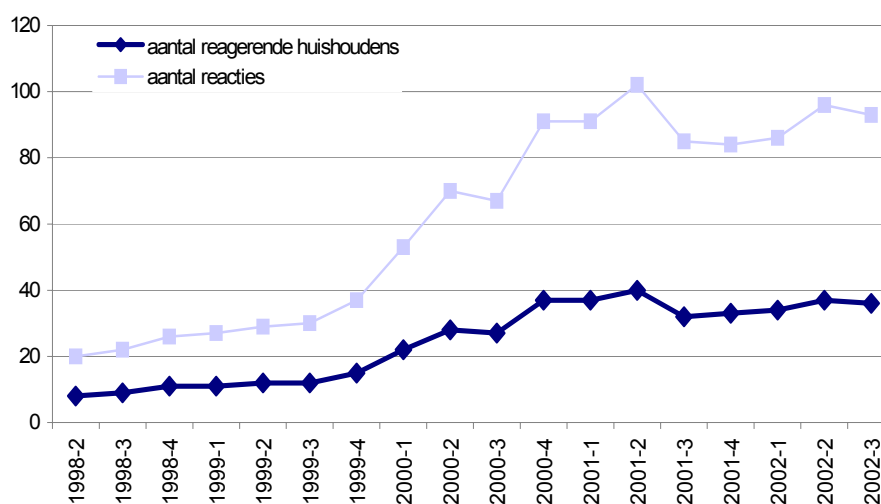
tabel 3.4 Cumulatief verschil in aantal toewijzingen ten opzichte van 1998 in de stad Groningen

	1-1-1999	1-1-2000	1-1-2001	1-1-2002	1-12-2002
< 25 jaar	-34	-195	-683	-794	-1.021
> 24 jaar	-282	-705	-1.274	-1.427	-1.795
urgenten	-595	-797	-793	-729	-681
wijkvernieuwingsurgenten	13	160	506	490	269
doelgroepen	-75	31	-50	5	-130
totaal	-316	-900	-1.957	-2.221	-2.816

Bron: Woonservicecentrum 2002

Het aantal reagerende huishoudens en aantal reacties per aangeboden woning in het Groningse Woonmagazine neemt toe (zie figuur 3.1). Ook neemt het aandeel van de ingeschreven woningzoekenden dat reageert toe. Een woningzoekende kan op meerdere woningen per editie van de woonkrant reageren.

figuur 3.1 Aantal reagerende huishoudens en aantal reacties per in het Woonmagazine aangeboden woning per kwartaal in de stad Groningen (1 huishouden kan op meer dan 1 woning per keer reageren)



Bron: Woonservicecentrum 2002

Bij Wooncom werden in het eerste kwartaal van dit jaar meer woningen aangeboden dan in het laatste kwartaal. Het gemiddeld aantal reacties per aangeboden woning lijkt niet sterk op te lopen. Hoe deze aantallen zich verhouden tot de jaren ervoor is niet bekend.

tabel 3.5 Aantal aangeboden woningen en gemiddeld aantal reacties per woning bij Wooncom

	woningen	gemiddeld aantal reacties per woning
1e kwartaal 2002	153	18
2e kwartaal 2002	138	17
3e kwartaal 2002	124	15
4e kwartaal 2002	112	18

3.4 Ontwikkelingen in benodigde inschrijvings- of woonduur

Inschrijvingsduur en woonduur zijn criteria die door de verschillende corporaties bij de toewijzing van woningen worden gehanteerd. Er zijn corporaties die mensen met de langste woonduur voor laten gaan, maar soms gaan starters voor doorstromers en dan telt de inschrijvingsduur. Bij twee corporaties hoeft men niet in te

schrijven om te kunnen reageren op vrijkomend aanbod. Dit betreft Acantus en Wooncom.

Krijgen we voor een woning meerdere bonnen, dan geven we voorrang aan belangstellenden die geen zelfstandige woonruimte hebben (starters). Oudere starters krijgen voorrang op jongere. Zijn er geen starters, dan gaat de woning naar de belangstellende die het langst op zijn huidige adres woont. In bijzondere situaties kunnen wij van de spelregels afwijken. Huurders uit bijvoorbeeld herstructureringsprojecten kunnen voorrang krijgen. Als u voor een woning in aanmerking komt, dan nodigen wij u zo spoedig mogelijk uit voor een gesprek.

Bron: website Acantus

De cijfers van de verschillende corporaties laten een oplopende wachtduur zien. Hoewel opgemerkt moet worden dat de oplopende duur niet voor alle woningtypen, wijken of delen van de provincie hetzelfde is. Als illustratie volgt hieronder een aantal cijfers van verschillende corporaties.

In de gemeente Groningen is de gemiddelde wachtduur in maanden ten opzichte van 1999 opgelopen. De groei is echter niet voor alle wijken en woningtypen gelijk (zie tabel 3.6). In 2002 lijkt de wachtduur overall ten opzichte van 2001 niet verder toegenomen. Hoewel ook hier weer voor verschillende woningtypen en/of wijken grote verschillen kunnen bestaan.

tabel 3.6 Ontwikkelingen in wachttijden per type woning t.o.v. 1999 in de gemeente Groningen (in maanden)

	2000	2001	tot 1-10-2002
benedenwoning	-2	4	7
bovenwoning	0	1	3
portiek-etage-woning	-1	9	10
galerijwoning	-3	12	8
eeengezinswoning	-5	1	5
aan-/inleunwoning	-8	-1	4
totaal	-3	6	7

Bron: Woonservicecentrum 2002

Ook bij Wold en Waard kent men sinds 1998 een oplopende wachtduur. In 2001 heeft de sterkste stijging plaatsgevonden. Opvallend is dat de benodigde wachtduur voor de kleinere woningen en eenpersoonswoningen in 2002 omlaag is gegaan (zie tabel 3.7). Als reden hiervoor geeft de corporatie aan dat ook eenpersoonshuishoudens voldoende ruimte in de woning willen en ook bij deze groep de kleinere woningen minder populair zijn geworden. Een deel van deze eenpersoonshuishoudens komt vanuit de koopsector. Door een scheiding moeten ze de koopwoning verlaten, maar ze zijn wel grootte en kwaliteit gewend en willen iets vergelijkbaars. Vooral de wachtduur voor grotere woningen en seniorenwoningen is toegenomen. De vergrijzing en de toename van het aandeel eenoudergezinnen

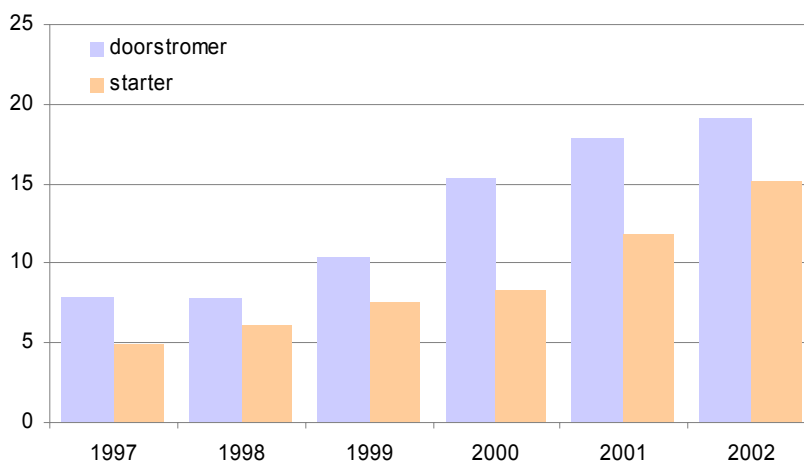
liggen hier volgens de corporatie aan ten grondslag. De toegenomen benodigde wachtduur kan ook het effect zijn van het inschrijven uit voorzorg. Hoe meer mensen dit doen, hoe hoger de gemiddelde benodigde wachtduur zal worden. Terwijl deze huishoudens op het moment dat zij actief worden, toch redelijk snel een woning kunnen hebben gevonden.

tabel 3.7 Ontwikkeling in de benodigde wachtduur voor verschillende woningtypen bij Wold en Waard (in jaren)

	eengezinswoning	eenpersoonswoning	seniorenwoning	kleine woning (2 slaapkamers)	totaal
1997	0,36	0,57	0,99	0,48	0,49
1998	0,53	0,82	1,12	0,83	0,71
1999	0,60	0,64	1,72	0,86	0,77
2000	0,85	0,80	2,08	0,98	1,10
2001	1,15	1,19	2,49	1,46	1,43
2002	1,16	1,01	2,60	1,15	1,51

Voor zowel starters als doorstromers is de wachttijd in de afgelopen jaren toegenomen (zie figuur 3.2). In relatieve zin is de wachttijd voor starters sterker toegenomen dan voor doorstromers.

figuur 3.2 Wachttijd voor starters en doorstromers bij Wold en Waard (in maanden)



Ook in het noordoosten van Groningen worden de ervaringen van Wold en Waard gedeeld als het gaat om de vergrijzing. De bij de SGBA aangesloten corporaties merken een toenemende vraag naar seniorenwoningen. Eenderde van de woningzoekenden geeft aan op zoek te zijn naar een seniorenwoning (zie tabel 3.8). Van de woningzoekenden woont ruim een kwart in een koopwoning en is ruim een kwart starter.

tabel 3.8 Huidige en gewenste woonsituaties van actief woningzoekenden ingeschreven bij corporaties aangesloten bij SGBA

	huidige woonsituatie		gewenste woonsituatie
	inclusief starters	exclusief starters	
eengezinswoning	31%	42%	46%
seniorenwoning	4%	7%	35%
etagewoning	2%	3%	3%
flatwoning	4%	5%	6%
HAT-woning	3%	4%	10%
eigen woning	28%	38%	n.v.t.
starter	27%	n.v.t.	n.v.t.
	100%	100%	100%

3.5 Acceptatiegraad

De ontwikkelingen in de acceptatiegraad met daarbij de redenen van weigeringen zijn een indicatie van vraag naar kwaliteit. Men mag verwachten dat bij een toenemende spanning op de woningmarkt, woningzoekenden eerder geneigd zijn een aangeboden woning te accepteren. Daarbij moet worden bedacht dat starters over het algemeen eerder een woning accepteren dan doorstromers. De 'nood' bij starters om een dak boven het hoofd te krijgen is immers groter dan bij doorstromers.

De acceptatiegraad wordt in sterke mate bepaald door het gehanteerde toewijzingsmodel. Bekend uit andere plaatsen (o.a. in de regio Amsterdam) is dat de drempel om te reageren bij het aanbodmodel, zeker als dit via internet gebeurt, laag is. Pas op het moment dat men de woning aangeboden krijgt gaat men denken 'is dit wat ik wil'. Veel woningzoekenden (vooral starters) reageren overal op en pas bij het ontvangen van een woningtoewijziging en de bezichtiging van de woning blijkt de reactie geen bewuste keuze geweest te zijn. Senioren reageren veel bewuster en weigeren minder vaak een woning. Wooncom onderschrijft deze bevindingen.

Bij het distributiemodel geeft de woningzoekende zijn voorkeuren duidelijk aan. Hoe specifiek dit gebeurt hoe beter de match zou moeten zijn en hoe minder er dus geweigerd wordt. Ontwikkelingen in de acceptatiegraad bij een distributiemodel kunnen in sterke mate beïnvloed worden door de zorgvuldigheid waarmee gematched wordt. Daarnaast kan op het weigeren van een aangeboden woning nog een sanctie staan. Bijvoorbeeld dat men na drie weigeringen weer onderaan de lijst komt te staan.

Bij meer druk op de woningmarkt is het de verwachting dat de acceptatiegraad stijgt. Het algemene beeld bij de betrokken corporaties is echter dat de acceptatiegraad in vergelijking met eind jaren negentig fors lager ligt. In 2002 stabiliseert de acceptatiegraad zich ten opzichte van 2001. Gezien de verschillende gehanteerde toewijzingsystemen kan er niet over een gemiddelde of verschillen tussen gebie-

den gesproken worden. De acceptatiegraad voor verschillende woningen, woningtypen en woningzoekenden binnen een gemeente varieert. Hieronder wordt dat aan de hand van een aantal voorbeelden geïllustreerd.

In de gemeente Groningen accepteren starters en studenten (veelal starters) sneller een woning dan de doorstromers. De starters zijn ook actiever met reageren dan de doorstromers. Vooral doorstromers op leeftijd accepteren minder vaak een woning. Zij zijn op zoek naar de wenswoning. Een tweede groep die kritisch lijkt te zijn bij het accepteren van een woning zijn de wijkvernieuwingsurgente. Aan deze groep moet in de gemeente Groningen vaker een woning aangeboden worden dan aan de niet-wijkvernieuwingsurgente.

tabel 3.9 Aantal keren dat een woning aangeboden moet worden voordat deze geaccepteerd wordt door wijkvernieuwingsurgente en andere urgente

	2001		1 ^e helft 2002	
	wijkvernieuwingsurgente	niet-wijkvernieuwingsurgente	wijkvernieuwingsurgente	niet-wijkvernieuwingsurgente
aanbiedingen	2,17	1,70	2,28	1,67
aanbiedingen	1,77		1,72	

Bron: Woonservicecentrum Groningen

Daarnaast valt in de gemeente Groningen op dat hoe langer men ingeschreven staat (hoe meer wachttijd men heeft), hoe meer men weigert. De weigeringsgraad onder woningzoekenden die korter dan 3 jaar staan ingeschreven is de afgelopen periode gedaald, terwijl die voor degenen die langer staan ingeschreven iets is gestegen (gemiddelde wachttijd in 2001 was 28 maanden en in de eerste helft van 2002 was dat 30 maanden). Een mogelijke verklaring hiervoor is strategisch gedrag: heeft men een lange wachttijd opgebouwd dan wil men kennelijk ook echt de wenswoning vinden voordat de wachttijd wordt ingeleverd. Of het zijn woningzoekenden die zeer kritisch zijn op kwaliteit.

Bij Wold en Waard kenden ze in 2001 de laagste acceptatiegraad van de laatste vijf jaar (zie tabel 3.10). Voor 2002 zal deze net iets hoger uitkomen, maar nog steeds 10% onder het niveau van 1999 liggen. Ook hier ligt de acceptatiegraad onder starters iets hoger dan onder doorstromers. Kleine woningen (twee slaapkamers) hebben relatief de laagste acceptatiegraad.

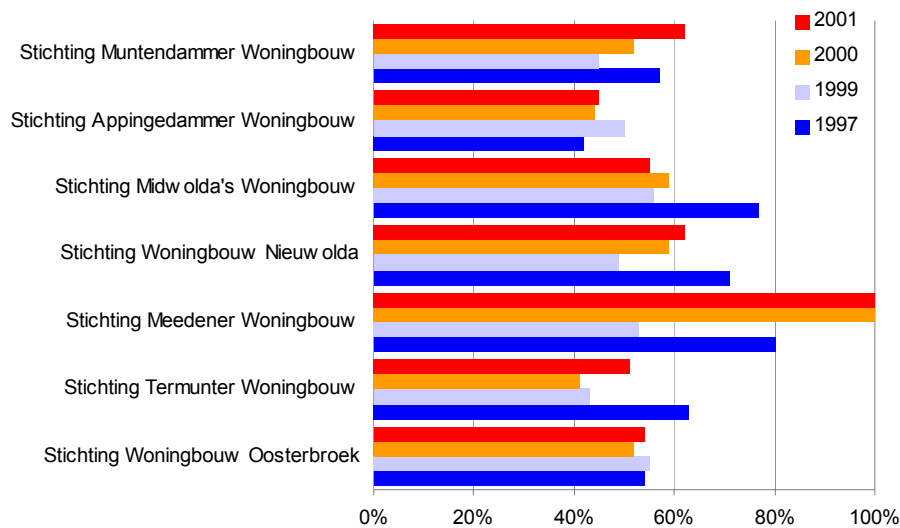
tabel 3.10 Acceptatiegraad Wold en Waard

jaar	eengezinswoning	eenpersoonswoning	seniorenwoning	kleine woning (2 slaapkamers)	totaal
1997	48%	49%	46%	38%	46%
1998	51%	52%	48%	37%	49%
1999	57%	45%	45%	35%	51%
2000	46%	45%	53%	46%	47%
2001	36%	41%	39%	41%	38%
2002	43%	43%	41%	30%	41%

Bij Acantus weigert één op drie huishoudens. Tijdens het interview komt naar voren dat dit relatief vaak oudere starters zijn (geen concrete cijfers beschikbaar). Dit betreffen mensen die gaan scheiden, die snel wat zoeken maar als ze de woning echt zien zich realiseren dat dit minder is dan wat ze gewend zijn (veel komen zij uit koopwoningen). Ook bij Acantus ervaren ze een oplopende weigeringsgraad.

De bij de SGBA aangesloten corporaties hanteren het distributiemodel. De resultaten laten bijna vergelijkbare resultaten zien met de corporaties die het aanbodmodel gebruiken (zie figuur 3.3). Ook hier weigert een fors aandeel van de mensen zodra ze een woning aangeboden krijgt. Het aandeel huishoudens dat weigert lijkt tussen 1997 en 2001 bij de SGBA aangesloten corporaties niet te stijgen.

figuur 3.3 Acceptatiegraad van 1997 t/m 2001 (1998 gegevens onbekend) voor de bij SGBA aangesloten corporaties



3.6 redenen om te weigeren

Een aantal corporaties registreert de redenen waarom de woningzoekenden een woning weigeren. Uit deze redenen, maar ook uit de ervaringen van de corporaties, blijkt dat de woningzoekenden steeds vaker om kwalitatieve redenen weigeren. De woonconsument wordt kritischer met wat hij wel en niet wil. Ter illustratie volgen hieronder wat top-lijsten van redenen van weigeren.

In de gemeente Groningen blijkt uit de redenen om te weigeren dat 1 op de 5 woningzoekenden (21 % in 2001 en 20 % in de eerste helft van 2002) kennelijk niet op een woning zit te wachten (zie tabel 3.11 de *cursieve* redenen: geen reactie, reeds voorzien, voorlopig geen aanbieding). In de gemeente Groningen kan onderscheid gemaakt worden naar weigeringen op aanbod via het Woonmagazine en via de corporaties. Als alleen naar de weigeringen op het aanbod in het Woonmagazine gekeken, dan valt op dat ruim 1 op de 3 keer (36 % in 2001 en 37 % in de eerste

helft van 2002) om redenen wordt geweigerd die men van tevoren had kunnen inschatten (buurt bevalt niet, straat bevalt niet, te duur, woonomgeving niet goed, te weinig kamers of kamers te klein). De drempel om te reageren is kennelijk laag en waarschijnlijk verdiept men zich pas in de feitelijke situatie van de aangeboden woning op het moment dat deze concreet wordt aangeboden.

tabel 3.11 Top 10 van meest genoemde redenen om een woning niet te accepteren in de gemeente Groningen

TOP	2001		1 ^e helft 2002	
1	<i>geen reactie</i>	13,7 %	1 kamers te klein	14,5 %
2	kamers te klein	13,3 %	2 <i>geen reactie</i>	14,4 %
3	buurt bevalt niet	5,9 %	3 buurt bevalt niet	7,6 %
4	onderhoud	5,1 %	4 te weinig kamers	6,5 %
5	persoonlijke redenen	4,7 %	5 onderhoud	5,4 %
6	te weinig kamers	4,4 %	6 straat bevalt niet	4,0 %
7	<i>reeds voorzien</i>	4,4 %	7 persoonlijk redenen	3,3 %
8	straat bevalt niet	4,3 %	8 te duur	3,1 %
9	te duur	3,6 %	9 <i>reeds voorzien</i>	2,8 %
10	<i>voorlopig geen aanbieding</i>	3,1 %	10 <i>voorlopig geen aanbieding</i>	2,7 %
11	<i>geen of andere reden genoemd</i>	47,5%	11 <i>geen of andere reden genoemd</i>	45,5%
totaal	100 %	Totaal	100 %	

Ook bij Wold en Waard zijn kwalitatieve kenmerken van de woning of woonomgeving de meest genoemde redenen om een woning te weigeren. Het grootste verschil tussen doorstromers en starters is gelegen in het feit dat starters vaker aangeven een andere woning gevonden te hebben. Dit is een mogelijke aanwijzing voor uitwijkgedrag richting de particuliere huur- en koopvoorraad en een indicatie van dubbele inschrijvingen in het geval zij uitwijken naar een woning van een andere sociale verhuurder. Daarentegen geven doorstromers vaker aan andere woonwensen te hebben.

tabel 3.12 Redenen om woning te weigeren bij Wold en Waard

	doorstromer						starter					
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	1997	1998	1999	2000	2001	2002
andere woonwensen	23%	20%	19%	26%	21%	27%	16%	15%	17%	27%	18%	17%
voorlopig niet verhuizen	25%	24%	18%	24%	19%	18%	19%	24%	26%	18%	20%	16%
woning te klein	7%	11%	14%	10%	12%	11%	3%	7%	4%	5%	9%	10%
buurt spreekt niet aan	5%	9%	12%	7%	15%	11%	15%	14%	9%	8%	13%	13%
woning gekocht/gehuurd	7%	11%	9%	10%	9%	9%	13%	11%	17%	15%	14%	18%
overig	14%	5%	9%	6%	7%	6%	15%	5%	9%	8%	4%	6%
huurprijs te hoog	6%	5%	5%	4%	5%	3%	11%	11%	7%	9%	9%	7%
slechte staat onderhoud	3%	7%	6%	3%	2%	3%	2%	3%	4%	0%	3%	4%
medische redenen	4%	1%	1%	3%	2%	4%	0%	0%	1%	1%	1%	1%
woning te ver van winkels	4%	2%	2%	2%	3%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
woning te groot	1%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	4%	2%	3%	1%	1%
woning te ver van werk	1%	1%	2%	2%	2%	3%	1%	6%	3%	4%	6%	5%
andere optie	0%	0%	1%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	1%	1%	1%

Het SGBA kan geen concrete cijfers leveren maar volgens mondelinge informatie zijn de ervaringen in lijn met de bovenstaande gegevens. Doorstromers weigeren vaker dan starters en zij noemen vaker redenen die te maken hebben met de kwaliteit van de buurt of de woning. Zij zijn kieskeurig en wachten liever op een betere woning. Mensen die zeer dringend op zoek zijn naar een woning accepteren ieder aanbod.

3.7 Urgenten

Urgenten vormen een aparte groep op de woningmarkt. Zij hebben veelal voorrang bij de woningtoewijzing. De definitie van wie wel of niet urgent is, wisselt per corporatie. Veel voorkomende criteria zijn:

- medische indicatie
- sociale indicatie
- afstand woon-werkverkeer
- doorstroming
- kamertekort (te kleine woning gegeven het huishouden)

Herstructureringsurgenten vormen een aparte groep in de afgelopen jaren. Deze huishoudens moesten binnen een bepaalde tijd verhuizen in verband met de herstructurering van hun huidige woning en buurt.

Uit de beschikbare cijfers blijkt dat de wachtduur voor urgenten veelal niet apart af te leiden is. Deels komt dat door de systematiek. Urgenten krijgen een aantal extra punten waardoor ze bij de gehanteerde criteria bovenaan komen te staan. Als voorbeeld: bij Wierden en Borgen krijgt een woningzoekende voor elke maand dat hij wacht een punt. Extra punten kunnen worden toegekend vanwege een aantal

urgentieredenen, zoals medische indicatie of sociale indicatie. Met deze extra punten komen de urgenten redelijk hoog op de wachtlijst te staan.

In de gesprekken met de corporaties geven de meeste informanten aan dat zij niet meer moeilijkheden met het herhuisvesten van (herstructurerings)urgenten ervaren dan voorgaande jaren. Wel vallen een aantal andere zaken ten aanzien van de urgenten op.

Allereerst blijkt dat hoe breder het begrip 'urgent' is gedefinieerd hoe meer moeilijkheden een corporatie heeft met het huisvesten van de urgenten. Op zich niet verwonderlijk aangezien de groep urgenten dan ook relatief groot wordt ten opzichte van het totaal aantal woningzoekenden.

In de gemeente Groningen is er sprake van een oplopend aantal urgenten. Een van de oorzaken kan zijn dat huishoudens die zichzelf konden redden in een ruimere markt dat nu niet meer kunnen. Zij vragen urgentie aan. In tabel 3.13 zijn de cijfers voor Patrimonium weergegeven. Voor de stad Groningen als geheel zijn geen concrete cijfers over het verhuren aan urgenten voorhanden. Wel geeft het stijgende aandeel verhuringen buiten het aanbodsysteem om (zie eerder) aan dat er een relatief groter deel aan urgenten wordt toegekend.

tabel 3.13 Toewijzingen aan specifieke doelgroepen (Patrimonium stad Groningen)

	2000	2001	2002
urgenten	25	35	62
wijkvernieuwingsurgenten	8	13	3
statushouders	12	2	3
uitgezette huishoudens	9	12	8
individueel traject	3	0	0
gehandicapten	1	1	1
medische indicatie	10	1	0
woonvoorziening verhuiskosten	14	14	14
begeleid wonen	2	2	7
<i>totaal</i>	84	80	98
<i>% van aantal toewijzingen</i>	12%	12%	16%

Wold en Waard geeft aan dat zij geen extra moeite behoeft te doen voor de huisvesting van urgenten ten opzichte van voorgaande jaren. Deels is dit te verklaren door het woonruimteverdelingsmodel (distributiemodel) dat zij hanteert. Urgenten krijgen extra punten waardoor men de zekerheid krijgt dat men binnen een half jaar een woning aangeboden krijgt.

De wijkvernieuwingsurgenten kunnen nog steeds wel in toenemende mate geholpen worden, maar in combinatie met de teruglopende aantallen overige urgenten, doelgroepen, starters en doorstromers is hier kennelijk sprake van 'verdringingsverschijnselen'.

Alleen Volksbelang geeft aan dat de sloop van enkele portiekflats op dit moment wordt getemporeerd of stopgezet omdat er niet genoeg herhuisvestingsmogelijkheden zijn voor de bewoners.

3.8 Kansen voor doelgroepen

De corporaties is gevraagd in hoeverre zij verschillen zien in de kansen die de doelgroepen op de huurwoningmarkt hebben: ofwel, waar is de discrepantie tussen vraag en aanbod het grootst. Ouderen die naar een seniorenwoning willen verhuizen worden het meest genoemd. De nieuwbouw, buiten de stad Groningen, die bestemd is voor de huursector staat ook veelal in het teken van deze doelgroep. De kansen die huishoudens bij de toewijzing hebben worden in sterke mate bepaald door de toewijzingscriteria, bijv. starters voor doorstromers, doorstromers voor starters of leeftijds criterium.

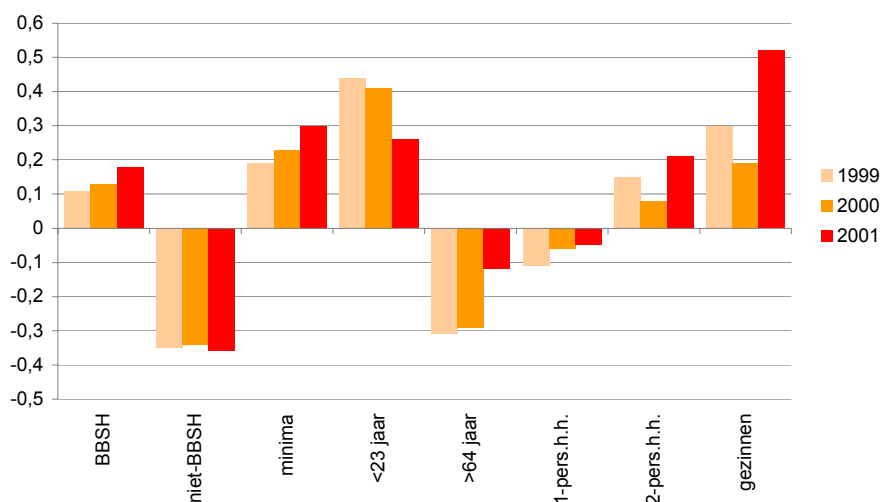
Acantus kent in beperkte mate knelpunten wat betreft de huisvesting van jongeren. Binnen deze groep woningzoekenden kunnen twee subgroepen worden onderscheiden: jongeren met laag inkomen en de tweeverdieners. De jongeren met een laag inkomen hebben een voorkeur voor de stad en de regionale centra. In deze grotere kernen is te merken dat in de afgelopen jaren herstructurering heeft plaatsgevonden. Het overschot is hier verminderd waardoor de woningen, ook met minder kwaliteit, goed verhuurd kunnen worden. Buiten de grotere kernen zijn vooral jongeren die tot de categorie tweeverdieners kunnen worden gerekend te vinden. Zij willen kwaliteit en in hun vraag kan op het moment wat moeilijker worden voorzien. Doorstroming die door de nieuwbouw (ouderen uit betere huurwoningen) weer op gang moet komen, moet hier weer wat meer evenwicht brengen.

Er is meer vraag naar seniorenwoningen dan aanbod. Acantus bouwt vooral in dit segment (90%). De oplevering van de nieuwbouw loopt iets achter. Er zijn 300 woningen per jaar gepland. In 2002 realiseren zij 210. Voor 2003 staan 350 woningen gepland en voor 2004 en 2005 rond de 450 woningen. Met een dergelijk programma hoopt men de opgelopen achterstand en het tekort aan seniorenwoningen weg te werken.

Voor de stad Groningen zijn relatieve slaagkansen voor verschillende doelgroepen bekend. De relatieve slaagkans geeft aan welk aandeel van ingeschreven woningzoekende huishoudens in een specifieke doelgroep wordt bemiddeld. Een score boven de nullijn houdt in dat relatief meer van die doelgroep wordt gehuisvest dan staat ingeschreven (zie figuur 3.4). Jongeren en mensen met lage inkomens en meerpersoonshuishoudens hebben relatief hogere kansen dan mensen met hogere inkomens, oudere en eenpersoonshuishoudens.

De relatieve slaagkans zegt niets over de kans dat een huishouden een woning krijgt aangeboden. Het geeft de verhouding aan tussen de verschillende doelgroepen op de wachtlijst en de doelgroepen die een woning krijgen toegewezen.

figuur 3.4 Relatieve slaagkansen



Bron: Prestatieverslag 2001, Woonservicecentrum 2002

tabel 3.14 Vorige woonsituatie van huurders die een woning kregen toegewezen door Patrimonium

	vorige woonsituatie		
	huurwoning	koopwoning	inwonend/thuiswonend
1997	51%	6%	43%
1998	47%	5%	48%
1999	46%	9%	46%
2000	63%	9%	28%
2001	47%	6%	47%
2002	36%	7%	57%

Bij Marenland ervaren ze over de gehele linie een toenemende spanning. Vooral voor seniorenappartementen in Appingedam is een lange wachtlijst. Komende jaren wordt er voor deze groep ook nieuw gebouwd. Voor starters is op dit moment ook erg weinig aanbod.

Voor het gebied waar de bij de SGBA aangesloten corporaties werkzaam zijn, geldt een vergelijkbaar verhaal. Vooral op de markt van de seniorenwoningen (en gelijkvloerse woningen geschikt voor senioren of 'levensloopbestendige woningen') is er sprake van toenemende spanning. Bij SGBA is de helft van de woningzoekenden op zoek naar een seniorenwoning. De komende jaren zullen deze ook nieuw gebouwd worden. Voor starters en doorstromers valt het nog mee: er is niet echt sprake van toenemende spanning, maar ook niet van afnemende spanning.

Ook in het werkgebied van Wierden en Borgen geldt een vergelijkbaar verhaal. Voor alle woningtypen is er ook sprake van een toenemende spanning. De spanning is het grootst voor de seniorenwoningen. Verder is het aantal woningzoekenden voor seniorenwoningen ook wel toegenomen door de berichtgeving in de kran-

ten. Men hoort dat er te weinig woningen zijn, dat de wachttijden erg lang zijn en besluit zich vast in te schrijven uit voorzorg, voor over een aantal jaren.

Volksbelang in Hoogezand-Sappermeer ervaart een toenemende spanning bij de goedkope eengezinswoningen (prijs tot €440) en seniorenappartementen. Aan de vraagkant spelen volgens hen de volgende factoren een rol: het toenemende aantal echtscheidingen en minder mogelijkheid voor starters in de koopsector ten gevolge van de prijsstijgingen. Ook bij andere doelgroepen leiden de stijgingen in het koopsegment er toe dat mensen willen (blijven) huren. Aan de aanbodkant is volgens Volksbelang de belangrijkste oorzaak te vinden in de daling van de mutatiegraad ten gevolge van sloop en verkoop van huurwoningen.

3.9 Toewijzing aan studenten

Voor de stad Groningen vormen de studenten een aparte doelgroep met deels een aparte onzelfstandige woningvoorraad: de kamermarkt. Bij ruimte op de huurmarkt merken de verhuurders van deze onzelfstandige eenheden dit als eerste. De reguliere (zelfstandige) woningen zijn dan meer in trek en de studenten hebben een grotere kans om aan dergelijke woningen te komen. Bij een krappe huurmarkt is het voor studenten moeilijker om in de reguliere voorraad een woning te vinden en loopt de druk op de onzelfstandige (studenten)eenheden op. Een eerste indicatie daarvan is de teruglopende mutatiegraad onder de studenteneenheden van IN in de stad Groningen:

1997	1998	1999	2000	2001
51%	48%	47%	41%	37%

3.9.1 Groeiend aantal studenten

Het aantal studenten aan de RUG en de Hanzehogeschool is in de afgelopen jaren toegenomen (zie tabel 3.15). Voor de afgelopen drie jaren is deze toename gemiddeld 3% per jaar. Op dit moment vlakt de toename enigszins af. Deze jaarlijkse toename van studenten wordt veroorzaakt door een positief saldo tussen de uit- en instroom van studenten.

tabel 3.15 Aantal studenten aan de RUG en Hanzehogeschool

	1999	2000	2001	2002
RUG*	18.390	18.916	19.899	20.480
Hanzehoge School**	16.179	17.189	17.304	17.425

* Bron: web-site RUG (peildatum 1-12);

**Bron: jaarverslag 2001, Hanze Hoge School Groningen

Ook het aantal buitenlandse studenten die voor een beperkte periode naar Groningen komen is toegenomen. Daarbij moet de kanttekening worden gemaakt dat de Hanzehogeschool in 2002 een terughoudend beleid gevoerd heeft ten aanzien van

het aantrekken van buitenlandse studenten, vanwege het niet kunnen garanderen van voldoende en adequate huisvesting. Desondanks studeren dit onderwijsjaar 2002/2003 weer meer buitenlandse studenten in Groningen dan vorig jaar.

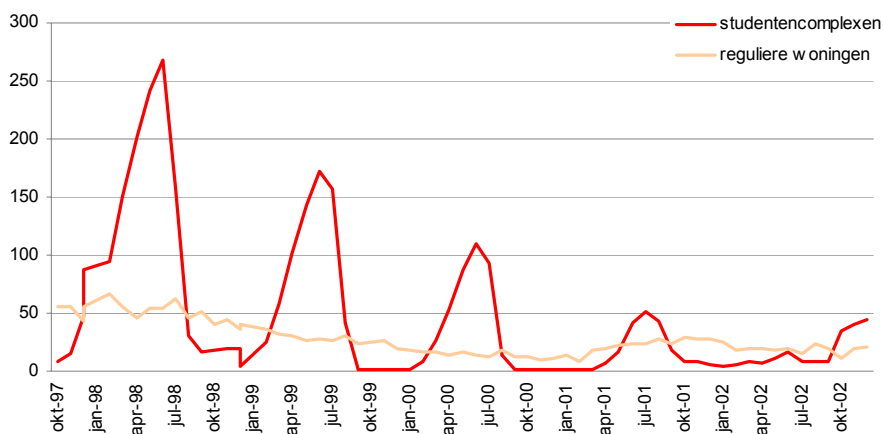
Voor de komende jaren verwachten beide onderwijsinstellingen een verdere stijging van het aantal studenten mede als gevolg van de invoering van het Bachelor-mastersysteem, waarmee een tweede instroommoment wordt geïntroduceerd en door het aantrekken van buitenlandse studenten, die overigens steeds langer in Groningen blijven.

3.9.2 Leegstand loopt terug

Studenteneenheden laten door het jaar heen veel meer schommelingen in de bezettingsgraad (en leegstand) zien dan reguliere woningen. Aan het einde van een studiejaar staat er meer leeg dan aan het begin van het jaar. Dit blijkt ook uit de cijfers van IN, de corporatie in Groningen die de meeste studenteneenheden in beheer heeft. De structurele leegstand (meer dan 1 maand) in de studenteneenheden is duidelijk teruggelopen (zie figuur 3.5).

Deze dalende leegstand is enerzijds het gevolg van een toenemende vraag, maar tevens van een afnemend aanbod. Zo is het aantal kamers in de afgelopen jaren in de stad Groningen door sloop en verkoop met enkele honderden verminderd. Deze vermindering van de kamervoorraad gebeurde gelijktijdig met het oplopen van de spanning in de huursector.

figuur 3.5 Leegstand in de studenteneenheden en reguliere woningvoorraad van IN in de gemeente Groningen



3.9.3 Specifieke initiatieven voor studenten

Voor de huisvesting van de studenten heeft in de gemeente Groningen in de afgelopen periode een aantal specifieke initiatieven plaatsgevonden. Dit betrof de volgende acties:

- | | |
|---|-------------------------------------|
| • verruiming kamerverhuurbeleid (voorgenomen beleid) | streven naar 600 extra panden |
| • ligplaats grote boot | nog geen concrete locatie gevonden |
| • advertentie campagne voor meer kamers | leverde enkele tientallen kamers op |
| • aankoop corporaties | leverde 62 studenteneenheden op |
| • kamergewijze verhuur woning corporaties | |
| • tijdelijke verhuur woningen corporaties aan studenten | |
| • CareX als partner bij studentenhuysvesting | geen concrete resultaten |

Ook voor de opvang van buitenlandse studenten zijn in de afgelopen periode een aantal specifieke initiatieven ontplooid. Dit betreft de volgende acties:

- | | | |
|-------------------------------|--|--------------|
| • Campus Nijenborgh | tijdelijk (5 jaar) | 105 plaatsen |
| • Vliegopleidingsschool Eelde | gehuurd, oplevering okt. 2002, tijdelijk | 60 plaatsen |
| • Martinihotel | | 90 plaatsen |
| • Ruige Hoek Haren | voor 3 jaar | 35 plaatsen |
| • Bisschop Nierman Centrum | | 75 plaatsen |

3.9.4 Aantal inschrijvingen onder studenten

Het Woonservicecentrum bemiddelt bij de studentenhuysvesting in de stad Groningen. Ten opzichte van 2001 waren er in 2002 minder inschrijvingen van studenten. Naast het afnemende aantal eerstejaars kan ook een verklaring worden gezocht in het feit dat op internet door derden overzichten worden gegeven van het aantal vrijstaande kamers per studiestad.² In de eerste helft van 2002 zijn minder kamers bemiddeld dan de eerste helft in 2001. Vanaf juni is echter een stijging (ten opzichte van vorig jaar) waar te nemen in het aantal bemiddelingen. Volgens het Woonservicecentrum wordt deze stijging verklaard door de advertentiecampagne voor meer kamers. Het Woonservicecentrum in de stad Groningen is in de zomer van 2002 meer in het nieuws gekomen, waardoor het kamerbemiddelingsbureau bij een breder publiek bekend is geworden.

De wachtlijst van ingeschreven woningzoekende studenten is bij woningcorporatie IN op dit moment (eind 2002) nog ongeveer 400 personen groot. Bij IN hebben 1.350 studenten zich vanaf 1 maart 2002 tot eind 2002 ingeschreven voor een kamer. Kamers die nu vrijkomen, moeten ongeveer driemaal worden aangeboden voordat de kamer door een student wordt geaccepteerd (bron: Stand van zaken Studentenhuisvesting, een gemeentelijke notitie, 2002). Volgens informatie van de onderwijsinstellingen is dit een gevolg van een slechte prijs-kwaliteitverhouding. Studenten zijn tegenwoordig net als de andere woonconsumenten kritisch op de woonruimte die wordt aangeboden.

Van de bijna 1.100 buitenlandse studenten die er op 1 oktober 2002 waren, hebben 130 studenten zelf een kamer in Groningen gevonden. Zij huren dus geen kamer via het Housing Office of SHBS-G.

voetnoot

² Hierbij valt te denken aan www.studentenkamers.nl, www.studentopkamers.nl, etc.

Het Woonservicecentrum heeft momenteel geen wachtlijst voor de huisvesting van buitenlandse studenten. Zoals hierboven werd aangegeven, is de Vliegopleidingschool in Eelde, als gevolg van de vertraagde renovatie, nog niet vol. Alhoewel hier ook geluiden opgaan dat studenten daar niet zouden willen wonen. De locatie en hetgeen aangeboden wordt sluit niet aan bij de wensen van de studenten.

4

Conclusies

De centrale vraag van dit onderzoek luidde: Wat kunnen de ontwikkelingen op de wachtlijst van corporaties ons leren over de oplopende druk op de woningmarkt in de provincie Groningen? Meer specifiek: is er sprake van een oplopend kwantitatief tekort of betreft het meer de resultaten van een kwalitatieve vraag? Een analyse van de wachtlijsten bij de corporaties tracht meer inzicht te geven in deze vraagstelling.

Een sterker groeiende bevolking

Vanaf 1997 is er een omslag in de bevolkingsgroei in de provincie Groningen. Eerst zichtbaar in het oostelijk en westelijk deel van de provincie (inclusief in de stad Groningen) later ook in Delfzijl e.o. en Hoogezand-Sappemeer. Deze groei is sterker dan waarmee in de prognoses (die ten grondslag lagen aan het huidige vastgestelde provinciale woonbeleid) rekening was gehouden. Door de provincie wordt geschat dat er 3.200 huishoudens meer naar de provincie zijn gekomen dan volgens deze prognoses. De belangrijkste verklaring achter de bevolkingsgroei is het groeiende aantal arbeidsplaatsen in de provincie sinds de tweede helft van de jaren negentig.

In de ontwikkelingen neemt de stad Groningen als studentenstad een aparte plaats in. Hier zien we een toename van het aantal studenten in de periode 1997 – 2002.

Geplande woningbouw en sloop iets achter op schema

In de periode 1996 – 2001 is de koopsector in de provincie gegroeid met 12.000 woningen. De sociale huursector is afgenomen. Er werden zo'n 7.000 à 8.000 woningen gesloopt of verkocht. Netto nam het aantal woningen met 5.000 toe. Van de in 1997 geplande nieuwbouw en sloopplannen is 15% niet gerealiseerd. Dit betekent dat er een kleine 2.000 woningen minder gebouwd zijn dan gepland en dat er 600 woningen minder gesloopt zijn.

Groeiende druk op de huurmarkt

Worden bovenstaande ontwikkelingen aan elkaar gerelateerd dan betekent dit dat er 3.200 huishoudens boven het geprognosticeerde aantal zijn bijgekomen en dat er 1.400 woningen minder af zijn gegaan dan gepland. Kwantitatief betekent dit een discrepantie van zo'n 4.600 woningen. Dit betekent extra druk op de gehele woningmarkt.

Een tweede ontwikkeling die extra druk op de huurmarkt veroorzaakt is een afnemende vraag naar koopwoningen. Deze afnemende vraag kan komen doordat de prijs-kwaliteitverhouding niet meer in evenwicht is, oftewel het aanbod niet aansluit bij de vraag.

De prijzen op de koopmarkt zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Op dit moment lopen de mutaties in de bestaande koopvoorraad terug en duurt het langer voordat woningen verkocht zijn. Het zijn tekenen dat hetgeen wordt aangeboden niet past bij de vraag. Daarnaast neemt ook het consumentenvertrouwen om in eigen woning te investeren het laatste jaar af. Beide ontwikkelingen hebben in het afgelopen jaar bijgedragen aan de stijgende druk op huurmarkt.

Leegstand in de sociale sector verdwenen

Een van de tekenen van de toenemende druk op de huurmarkt is de afname in het aantal woningen dat langdurig leegstaat. Een jaar of vijf geleden hadden de corporaties in de provincie Groningen nog in grote mate te maken met structurele leegstand. Dit betrof woningen die langer dan drie maanden niet verhuurd waren en die niet op de nominatie stonden om gesloopt, gerenoveerd of verkocht te worden. Op dit moment is de structurele leegstand vrijwel verdwenen. In het westen van de provincie en in de stad Groningen is er geen structurele leegstand meer, in de andere delen nog in zeer beperkte mate.

Afnemend aantal mutaties in de voorraad huurwoningen

Het aantal mutaties in de sociale huurvoorraad neemt af. Dit afnemende aantal kan niet verklaard worden door het afnemende aantal woningen in de totale voorraad, maar is een indicatie van een stagnerende doorstroming zowel binnen de huursector als naar het koopsegment. Ook het aandeel woningen waar een mutatie plaatsvindt, neemt af.

Ook hier laten de ontwikkelingen voor verschillende delen van de provincie verschillen zien. In het westen van de provincie en in de stad Groningen nam het aantal mutaties al sinds 1998 af. In andere delen van de provincie is deze ontwikkeling later ingezet.

Toenemend aantal ingeschrevenen en reacties op woningaanbod

Bij de corporaties die met het inschrijven van woningzoekenden werken, neemt het aantal inschrijvingen toe. Ook hier zien we weer verschillen tussen de regio's. In het noordoosten van de provincie is de toename minder sterk dan in het westen en in de stad Groningen. Naast een teken van een oplopend tekort aan woningen zijn er twee mogelijke verklaringen voor deze toename aan inschrijvingen.

tabel 4.1 Belangrijkste resultaten ontwikkelingen wachtlijsten samengevat

marktgebied	Model	aantal woningen	leegstand	aantal ingeschreven t.o.v. 1999	inschrijftijd als criterium	starters voor doorstromers	mutatiegraad t.o.v. 1998	aantal reagerende huishoudens	aantal toewijzingen/urgen-doelgroepen	wachttijd	acceptatiegraad t.o.v. 1998
Wierden en Borren	distributie	4.640	afname	onbekend	ja		dalend sinds 2000	n.v.t.	toename	oplopend	weigeringen komen weinig voor
Marenland	distributie	2.474	afname	constant	ja		dalend sinds 2000	n.v.t.	onbekend	onbekend	onbekend
SGBA	distributie	2.884	wisselend	onbekend	ja		dalend sinds 2000	n.v.t.	onbekend	onbekend	wisselend
Acantus	aanbod	15.623	?	n.v.t.	n.v.t.	ja	constant	?	constant	n.v.t.	afname
Wooncom	aanbod	4.818	afname	n.v.t.	n.v.t.	nee	dalend sinds 1999	toename	n.v.t.	n.v.t.	afname, stabilisatie in 2002
Huismeesters	aanbod		afname	toename	ja		dalend	toename	toename	oplopend	afname, stabilisatie in 2002
Nijestee	aanbod		afname	toename	ja		dalend	toename	toename	oplopend	afname, stabilisatie in 2002
In	aanbod	38.113	afname	toename	ja		dalend	toename	toename	oplopend	afname, stabilisatie in 2002
Chr. wbv Patrimonium	aanbod		afname	toename	ja		wisselend	toename	toename	oplopend	afname, stabilisatie in 2002
Volksbelang	distributie		afname	toename	ja		dalend	n.v.t.	toename	oplopend	afname, stabilisatie in 2002
Wold & Waard	distributie	3.782	afname	onbekend	ja		dalend	n.v.t.	?	oplopend	onbekend
totaal (overal)	wisselend	77.082	afname	m.n. toename	ja		dalend	n.v.t.	onbekend	oplopend	afname, stabilisatie in 2002
							m.n. dalend	toename	m.n. toename	oplopend	m.n. afname

onbekend = niet bijgehouden

? i.v.m. fusie onbekend

cursief kwalitatief onderbouwd

Allereerst kan het groeiende aantal ingeschreven deels verklaard worden doordat huishoudens zich vaker bij meerdere corporaties laten inschrijven. Hierdoor vergroten zij hun kansen, doordat zij op meer woningen kunnen reageren. Meer inzicht in deze mogelijke dubbelingen kunnen niet met de beschikbare gegevens worden verkregen.

Een tweede verklaring voor het groeiende aantal woningzoekenden is dat meer huishoudens zich uit voorzorg vast inschrijven. Inschrijvingsduur als woningzoekende wordt door veel corporaties gehanteerd als criterium bij de toewijzing. Met de negatieve berichtgeving over de huidige slechte kansen op de woningmarkt is het waarschijnlijk dat huishoudens zich uit voorzorg inschrijven. De benodigde woon- of inschrijvingsduur voor het verkrijgen van een woning neemt dan ook toe.

In hoeverre huishoudens 'uitwijkgedrag' naar de particuliere sector laten zien, is onbekend. Hierover zijn geen statistische gegevens bekend. Van studenten, maar ook van de wat meer traditionele klanten van de huursector, de oudere starters, is bekend dat zij bij toenemende spanning op de woningmarkt uitwijken naar de particuliere sector.

Toenemend aantal urgenten

Urgenten nemen een specifieke plaats in op de wachtlijsten. Zij verkrijgen veelal voorrang bij de woningtoewijzing. Enerzijds kan dit doordat zij een 'label' geplakt krijgen waardoor zij, als zij reageren, boven andere woningzoekenden worden geplaatst. Anderzijds kan dit ook doordat hun mate van urgentie wordt vertaald in extra inschrijvingsduur waardoor zij snel bovenaan de lijst komen te staan.

Corporaties bemerken dat zij meer urgentie-aanvragen krijgen en dat er meer woningen aan mensen met urgentie worden toegewezen. Mensen die het in het verleden zonder urgentieverklaring redden, redden het nu niet meer.

Uit de interviews komt overigens naar voren dat vrijwel alle corporaties geen extra problemen ervaren om urgenten binnen een acceptabele periode van de gewenste huisvesting te voorzien. Wel is er sprake van 'verdringingsverschijnselen'. Door het groeiende aantal urgenten blijft een kleiner aantal woningen over voor de 'reguliere' woningzoekende.

Acceptatiegraad loopt terug

Bij een toenemende druk op de woningmarkt mag men verwachten dat woningzoekenden eerder een aangeboden woning accepteren dan bij een ruimtere markt. De ontwikkelingen in de acceptatiegraad met daarbij de redenen van weigering zijn een indicatie van de vraag naar kwaliteit. Starters zullen daarbij over het algemeen eerder een woning accepteren, zij hebben immers een dak boven het hoofd nodig.

De acceptatiegraad is in vergelijking met eind jaren negentig fors gedaald. In 2002 lijkt de acceptatiegraad ten opzichte van 2001 niet verder af te nemen. De acceptatiegraad is wisselend voor verschillende typen woningen, verschillende woningen en verschillende huishoudens. Hieruit komt naar voren dat de vraag de laatste jaren verandert. De woonconsument, en zeker de doorstromer en oudere starter

binnen de huursector maar ook de student, worden kritischer. Locatiefactoren en sociale omgevingkenmerken spelen een steeds grotere rol. Klantgericht woonbeleid betekent dat meer ingespeeld moet worden op de wensen van de woningzoekende. Corporaties, buiten de stad Groningen, ervaren de grootste vraag van senioren. Echter deze groep is ook gelijk een van de meest kritische. Zij willen de overstap wel maken, maar alleen als de woning volledig aan de wensen voldoet.

Verwacht moet worden dat een belangrijk deel van de vraag naar een andere en betere (koop)woning nog steeds bestaat en dat de goedkope scheefheid (huishoudens die gezien de hoogte van hun inkomen relatief goedkoop wonen) binnen de huursector zal zijn toegenomen. Recent onderzoek elders (bijv. in Leeuwarden) laat zien dat dit wel degelijk het geval is, maar om meer onderbouwd voor de provincie Groningen uitspraken te kunnen doen, zal gewacht moeten worden op de uitkomsten van het Woningbehoefte Onderzoek 2002 dat momenteel wordt uitgevoerd.

Tekort aan huisvesting voor studenten

Er is sprake van een kwantitatief en kwalitatief tekort aan huisvestingsmogelijkheden voor studenten in de stad Groningen. Het kwantitatieve tekort kan worden verklaard door de stagnatie van de doorstroming binnen de reguliere woningmarkt, door een afnemend aanbod van kamers en een toenemende vraag van de studenten zelf. Bovendien blijkt dat ook studenten steeds kritischer letten op de prijs-kwaliteitverhouding, getuige het aantal weigeringen.

Tot slot

Alles overziend kunnen de volgende eindconclusies uit de quick scan van de wachtlijsten van de Groningse corporaties worden getrokken. De afgelopen tijd is het aantal woningzoekenden op de wachtlijsten in de sociale huursector duidelijk gestegen, evenals de gemiddelde wachttijd voordat de woningzoekende een woning vindt. Deels wordt dit veroorzaakt door een oplopend kwantitatief tekort, maar tegelijkertijd speelt de veranderde kwalitatieve vraag van een kritischer geworden woonconsument een belangrijke rol, zoals onder andere blijkt uit de toename van het percentage huishoudens dat een aangeboden woning weigert. De woningbouwcorporaties geven aan nog steeds in staat te zijn om huurders van te slopen complexen en huishoudens die om andere redenen als urgent worden bestempeld fatsoenlijk en binnen een acceptabele tijd te (her)huisvesten.

Tegelijkertijd kan gezegd worden dat de woningmarkt in de provincie Groningen, vooral in de stad Groningen en het Westerkwartier, op slot dreigt te raken. De kwantitatieve vraag naar woningen is groter dan verwacht. De kwalitatieve vraag leidt er toe dat de doorstroming op dit moment stagneert. De ontwikkelingen in de koopmarkt leiden tot een grotere druk op de huurmarkt, maar ook de woningzoekenden op de huurmarkt zijn kritisch als het gaat om de gewenste woning.

5

Bijlage: checklist voor corporaties

Geachte heer/mevrouw,

Het algemene beeld is in de provincie Groningen ontstaan dat er sprake is van een toenemende krapte binnen de sociale huursector. Het provinciaal beleid, zoals verwoord in de nota Bouwen en Wonen staat daarbij onder druk. Zoals u weet voeren wij, in overleg met de branche, in opdracht van de Provincie een quick scan uit naar de wachtlijsten bij de woningcorporaties in de provincie. Wij verwijzen hierbij naar een zeer recent verstuurd brief van Gedeputeerde M.Calon aan uw directie over de noodzaak van dit onderzoek.

Voor dit onderzoek hebben wij gegevens van de corporaties in de provincie Groningen nodig. Gezien de hoge urgentie van dit onderzoek en de korte doorlooptijd hopen wij dat u ons deze gegevens zo spoedig mogelijk toestuurt. In de eerste week van januari 2003 moeten de resultaten van het onderzoek bekend zijn. Gezien de feestdagen zouden wij graag voor woensdag 18 december a.s. over de gegevens kunnen beschikken.

Bij voorkeur ontvangen wij de gegevens digitaal (via email).

Wij zouden graag de volgende gegevens van u ontvangen:

- aantal woningzoekenden uitgesplitst naar starters, doorstromers, urgenten
- de mutatiegraad en aantal mutaties per jaar
- de inschrijvingsduur (voordat woning gevonden wordt)
- aantal reacties op advertenties
- de acceptatie/weigeringsgraad en gemiddeld aantal weigeringen
- redenen om te weigeren
- Hoeveel woningen worden toegewezen aan personen met urgentiestatus?
- Wat is de gemiddelde wachttijd voor urgenten? Wie zijn urgent?
- Hoe groot is het aantal urgente woningzoekenden en hoeveel hiervan beschikken niet over zelfstandige woonruimte?

Deze gegevens zouden we graag over de afgelopen 5 jaar en onderverdeeld naar doelgroepen, als starters, doorstromers, studenten, ouderen ontvangen.

Mocht u deze gegevens in spreadsheets voorhanden hebben, dan zouden wij het prijs stellen als u ons deze zou willen mailen. Mocht u alleen databestanden op woningniveau of op het niveau van woningzoekende hebben dan zouden we die graag ontvangen.

Naast de data hebben we nog een aantal vragen. Met deze meer kwalitatieve vragen willen we de cijfers meer betekenis geven. Wij bellen u in week 51 op om met u over deze vragen van gedachten te wisselen. Mocht u de antwoorden reeds kunnen mailen dan kan dit het gesprek ondersteunen of mogelijk zelfs overbodig maken.

- 1) Wat is het totaal aantal woningen dat u beheert, in welke gemeenten staat dit bezit en wat is de verdeling naar huurprijs en woningtype (eengezins/meergezins en grootte van woning), woningen voor specifieke doelgroepen (zoals ouderen/jongeren en specifiek studenten / aandachtsgroep)?
- 2) Welk woonruimteverdelings- of aanbodmodel hanteert uw organisatie?
- 3) Op welke wijze registreert u de vraag naar woningen? Kunt u een korte beschrijving geven welke zaken met welke frequentie worden bijgehouden?
- 4) Indien de woningzoekenden bij uw corporatie worden geregistreerd, wat is uw indruk van de betrouwbaarheid van de lijst? Is er een indicatie te geven omtrent het aandeel dubbeltellingen? En wanneer heeft er voor het laatst een opschoning plaatsgevonden?
- 5) Hoe is het verloop van de mutatiegraad van de afzonderlijke woningtypen (eengezins/meergezins, woningen voor specifieke doelgroepen) over de afgelopen 5 jaar (indien mogelijk gaarne met jaarcijfers (in % en aantal))?
- 6) Voor welke markttypen (naar prijs en type) is er sprake van een toenemende spanning (kunt u dit met cijfers onderbouwen)? Wat is volgens u de oorzaak van de toenemende spanning? Is dit het gevolg van een verandering van de vraag, van het aanbod of van beide?
- 7) Voor welke markttypen (naar prijs en type) is er sprake van een afnemende spanning (kunt u dit met cijfers onderbouwen)? Wat is volgens u de oorzaak van de afnemende spanning? Is dit het gevolg van een verandering van de vraag, van het aanbod of van beide?
- 8) Is er een patroon zichtbaar met betrekking tot weigeringen/acceptaties? En is hier onderscheid zichtbaar tussen doelgroepen, zoals ouderen, studenten, starters, doorstromers?
- 9) Wat zijn volgens u de redenen van een toe- of afname van het aantal weigeringen?
- 10) Hoeveel woningen heeft uw organisatie in de afgelopen 5 jaar gesloopt, nieuwgebouwd, verkocht? Wat zijn de plannen voor de komende vijf jaar? Hebben bepaalde plannen vertraging opgelopen? Zo, ja waardoor komt deze vertraging? Indien er woningen gesloopt zijn, hoeveel huishoudens uit gesloopte woningen heeft uw organisatie geherhuisvest? (Wanneer dit veel

huishoudens zijn, kan dit een verklaring zijn van de lengte van wachtlijst: andere woningzoekenden komen niet meer aan bod.)

- 11) Hoe is de ontwikkeling in de langdurige leegstand (langdurige > 3 maanden): voor de verschillende woningtypen?

Zou u tenslotte ons de jaarverslagen van de jaren 1997, 1998, 1999, 2000 en 2001 willen toezenden? Indien gewenst zenden wij ze in januari weer retour.

