

Evaluatie loting SVNK

1 juli 2019

t/m

30 juni 2020

Inhoud

Inleiding	3
Leegmeldingen	4
Reacties	8
Woningzoekenden en verhuringen	10
Herkomst en slaagkansen	13
Zoek- en inschrijfduur	14
Conclusie	15

Inleiding

Vanaf 1 juli 2019 worden op svnk.nl woningen verloot. Via loting willen we de kansen vergroten op een woning voor mensen die met hun inschrijftijd niet aan bod komen. We hebben afgesproken dat er in de regio gemiddeld per week één woning via loting wordt aangeboden. Nu we een jaar verder zijn, is het tijd voor een evaluatie. Dit rapport geeft antwoord op de volgende vragen:

Hoeveel woningen zijn er aangeboden voor loting? Is dat er inderdaad gemiddeld 1 per week?

Wat zijn de kenmerken van de lotingswoningen: huurprijs, kameraantal, woningtype.

Is er verder een lijn te ontdekken in de kenmerken? Zijn het de minder populaire woningen (voor zover die in deze markt nog bestaan), of juist ook een aantrekkelijke eengezinswoningen?

Wat is de verdeling over gemeente/wijk/corporatie (in aantal en als % van totaal aantal vrijkomende woningen).

Hoe vaak wordt er op een advertentie gereageerd en is daar een trend in te zien?

Is het aantal reacties en het soort woningzoekenden anders dan bij vergelijkbare woningen die op de reguliere wijze werden aangeboden?

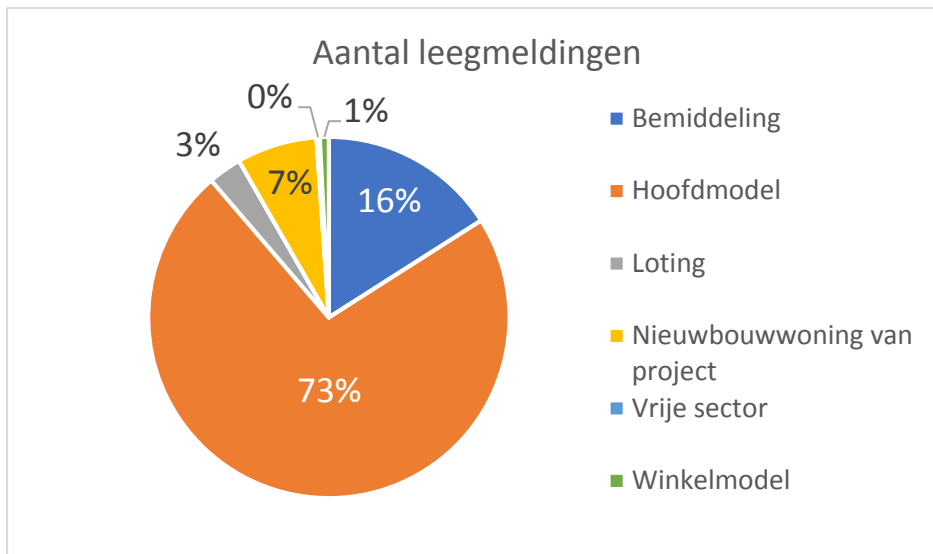
Wat is de acceptatiegraad bij loting en bij het hoofdmodel?

Wat zijn de kenmerken van de woningzoekenden die reageerden en zij die een woning vonden.

Tenslotte geven we antwoord op de belangrijkste vraag. Zorgt loting er inderdaad voor dat er woningen terecht komen bij mensen die anders niet aan bod zouden zijn gekomen?

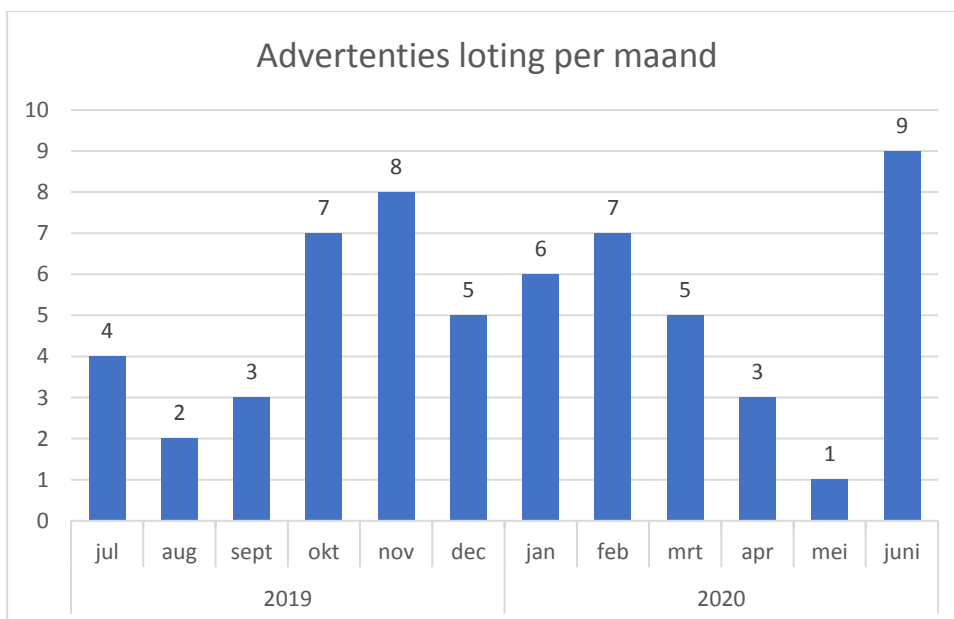
Leegmeldingen

Leegmeldingen van 1 juli 2019 tot 1 juli 2020



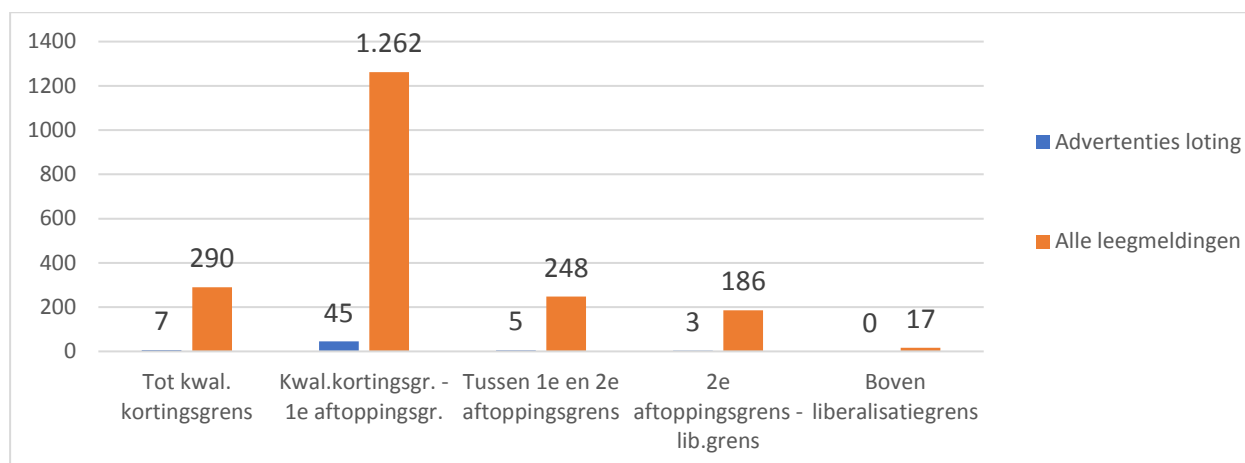
In de verslag periode werden 60 advertenties gepubliceerd die werden verloot. Dat is iets meer dan 1 woning per week en 3% van het totaal aantal leegmeldingen.

Aantal advertenties lotingsmodel per maand juli 2019 tot 1 juli 2020



Niet elke week werd met een lotingswoning geadverteerd. Toch is het aantal advertenties goed gespreid over het jaar.

Leegmeldingen naar huurprijsklasse 1 juli 2019 tot 1 juli 2020



Huurprijs	Advertenties loting	Alle leegmeldingen	%
Tot kwal. kortingsgrens	7	290	2,4%
Kwal.kortingsgr. - 1e aftoppingsgr.	45	1.262	3,6%
Tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	5	248	2,0%
2e aftoppingsgrens - lib.grens	3	186	1,6%
Boven liberalisatiegrens	0	17	0,0%
Eindtotaal	60	2.003	3,0%

De meeste lotingswoningen werden aangeboden tot de eerste aftoppingsgrens en waren hiermee bereikbaar voor de laagste inkomensgroepen. Er werden verhoudingsgewijs weinig duurdere woningen verloot.

Leegmeldingen naar woninggrootte 1 juli 2019 tot 1 juli 2020

Aantal kamers	Advertenties loting	Alle leegmeldingen	%
1 kamer	2	160	1,3%
2 kamers	16	503	3,2%
3 kamers	28	835	3,4%
4 kamers	11	405	2,7%
5 kamers	3	96	3,1%
6 kamers	0	4	0,0%
Eindtotaal	60	2.003	3,0%

Eénkamerwoningen werden relatief weinig verloot.

Leegmeldingen naar woningtype 1 juli 2019 tot 1 juli 2020

Type	Advertenties loting	Alle leegmeldingen	%
Appartement begane grond	11	310	3,5%
Appartement met lift	16	642	2,5%
Appartement zonder lift	17	495	3,4%
Eengezinswoning	16	556	2,9%
Eindtotaal	60	2.003	3,0%

Bij het verloten kwamen alle woningtypes aan bod. Verhoudingsgewijs zijn er iets minder appartementen met lift en eengezinswoningen verloot.

Leegmeldingen naar corporatie 1 juli 2019 tot 1 juli 2020

Corporatie	Advertenties loting	Alle leegmeldingen	%
Kennemer Wonen	19	637	3,0%
Mooiland	0	56	0,0%
Van Alckmaer voor Wonen	6	161	3,7%
Wooncompagnie	0	14	0,0%
Woonstichting Langedijk	3	100	3,0%
Woonwaard	32	1.030	3,1%
Ymere	0	5	0,0%
Eindtotaal	60	2.003	3,0%

Vier corporaties hebben woningen verloot. Verhoudingsgewijs heeft Van Alckmaer de meeste woningen verloot, maar de verschillen onderling zijn klein.

Leegmeldingen naar gemeente 1 juli 2019 tot 1 juli 2020

Gemeente	Advertenties loting	Alle leegmeldingen	%
Alkmaar	29	1.016	2,9%
Bergen NH	4	137	2,9%
Castricum	4	159	2,5%
Heerhugowaard	12	361	3,3%
Heiloo	5	121	4,1%
Langedijk	4	134	3,0%
Uitgeest	2	75	2,7%
Eindtotaal	60	2.003	3,0%

In alle gemeenten werden woningen verloot. Verhoudingsgewijs in Castricum het minste aantal.

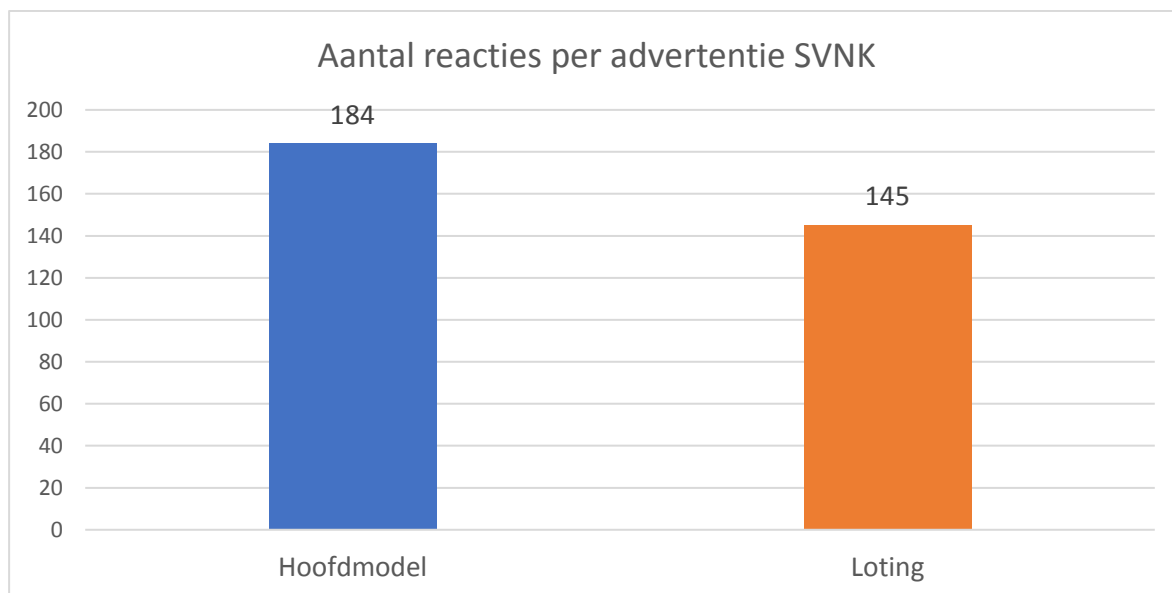
Advertenties naar wijk 1 juli 2019 tot 1 juli 2020

Gemeente	Wijk	Advertenties loting
Alkmaar		
Alkmaar	Alkmaar Centrum	1
	Alkmaar-West	1
	Alkmaar-Zuid	3
	Daalmeer en Koedijk	3
	De Rijp	1
	het Rak	1
	Huiswaard	1
	Huiswaard-Zuid	3
	Oudorp	3
	Overdie	11
	Schermereiland	1
Alkmaar Totaal		29
Bergen NH		
Bergen NH	Bergen	3
	Schoorl	1
Bergen NH Totaal		4
Castricum		
Castricum	Akersloot	2
	Bakkum	1
	Castricum	1
Castricum Totaal		4
Heerhugowaard		
Heerhugowaard	Bomen- en Recreatiewijk	1
	HHW de Noord	2
	Molenwijk	1
	Oostertocht	1
	Planetenwijk	2
	Rivierenwijk	2
	Schrijverswijk	1
	Stad van de Zon	1
	Zuidwijk-Huygenhoek	1
Heerhugowaard Totaal		12
Heiloo		
Heiloo	Heiloo	5
Langedijk		
Langedijk	Broek op Langedijk	1
	Noord-Scharwoude	2
	Zuid-Scharwoude	1
Langedijk Totaal		4
Uitgeest		
Uitgeest	Uitgeest	2
Eindtotaal		60

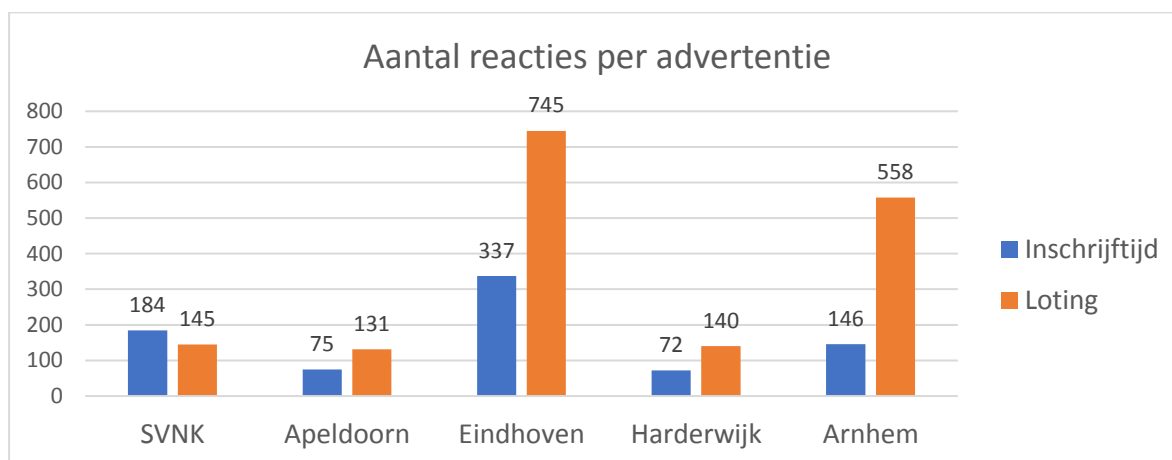
Er zijn relatief veel woningen in Overdie verloot. In de Egmondten zijn geen woningen verloot.

Reacties

Gemiddeld aantal reacties per advertentie naar model



Gemiddeld aantal reacties per advertenties per regio naar model

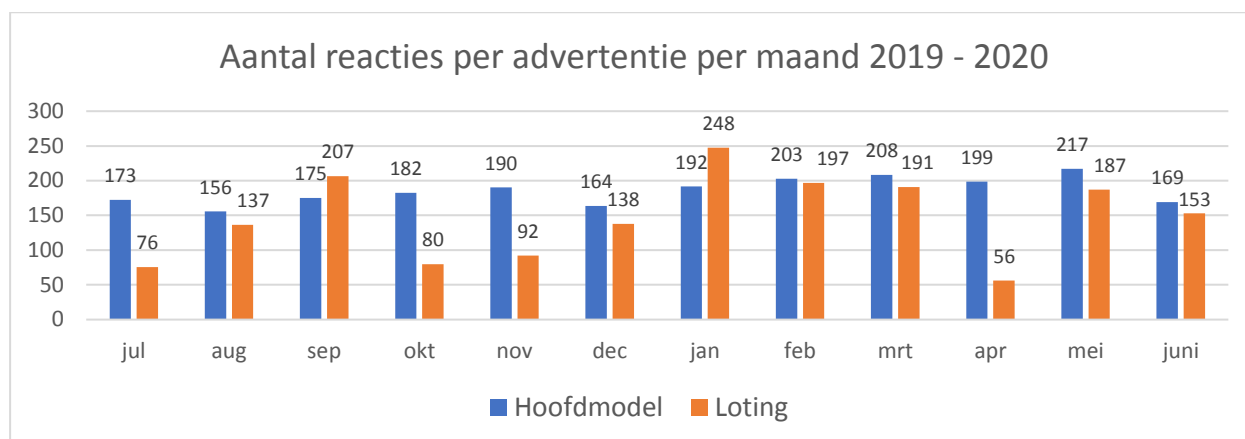


Het aantal reacties op lotingsadvertenties ligt bij SVNK lager dan op reguliere advertenties. Dat is opvallend. In de andere regio's waar woningen verloot worden, ligt het aantal reacties op lotingsadvertenties beduidend hoger dan op de advertenties op basis van inschrijftijd.

Het hoge aantal reacties in de regio Eindhoven komt mede omdat woningzoekenden op een onbeperkt aantal advertenties kunnen reageren. Bij de andere regio's is het aantal uitstaande reacties gelimiteerd.

Waarom SVNK afwijkt van de andere regio's is vanuit de cijfers niet goed te verklaren, maar zou te maken kunnen hebben met de korte tijd dat de woningen online staan. (2 uur op maandagavond)

Gemiddeld aantal reacties per advertentie per maand naar model



Het gemiddeld aantal reacties ligt voor beide modellen in 2020 hoger dan in 2019. De trend dat het aantal reacties toeneemt is al een aantal jaren zichtbaar.

Gemiddeld aantal reacties naar woningtype

Woningtype	Hoofdmodel	Loting
Appartement begane grond	188	147
Appartement met lift	136	172
Appartement zonder lift	216	120
Eengezinswoning	210	146
Gemiddeld	184	145

Voor bijna alle woningtypes geldt dat bij het hoofdmodel vaker wordt gereageerd dan bij loting. Het appartement met lift is hierop de uitzondering. Een verklaring hiervoor kan zijn dat in het hoofdmodel appartementen met lift vaak gelabeld worden voor 55 plus. Door dit label kunnen er minder mensen reageren.

Aanbiedingscoëfficiënt

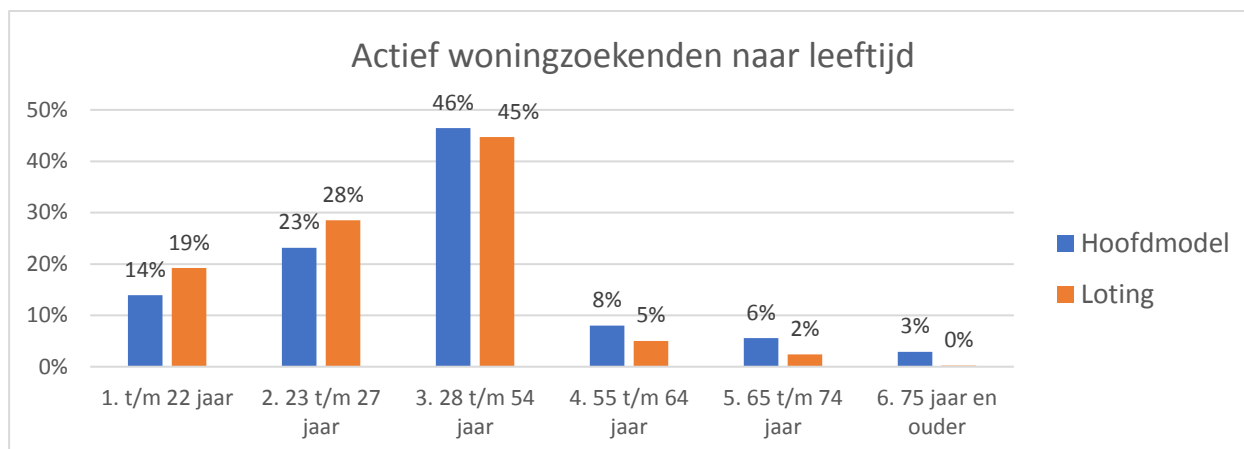
Woningtype	Hoofdmodel	Loting
Appartement begane grond	1,15	1,44
Appartement met lift	1,16	1,14
Appartement zonder lift	1,23	1,08
Eengezinswoning	1,14	1,17
Gemiddeld	1,17	1,19

De aanbiedingscoëfficiënt wordt gevormd door het aantal aanbiedingen van geadverteerde woningen te delen door het aantal verhuringen.

Er is weinig verschil tussen het aantal weigeringen bij beide modellen.

8 woningen die verloot werden zijn verhuurd aan kandidaat nummer 2. 1 lotingwoning is verhuurd aan kandidaat nummer 3. De overige lotingwoningen zijn aan de eerste kandidaat verhuurd. Waarom er 10 mensen hebben geweigerd staat niet in de database. Dit kan worden opgezocht in het Woonruimte Bemiddeling Systeem.

Actief woningzoekenden naar leeftijd 2019 - 2020

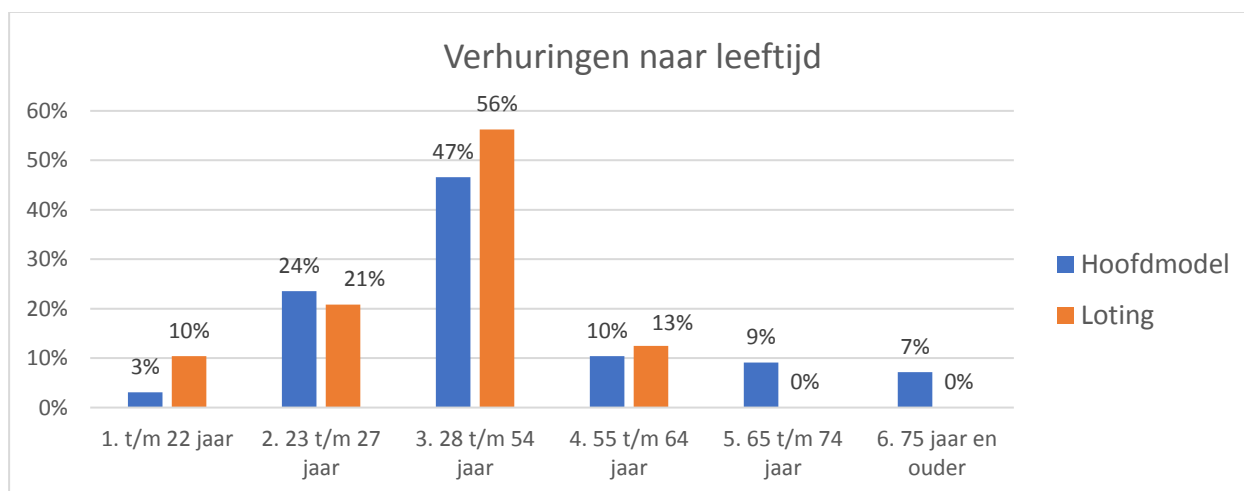


Bij analyse van deze gegevens over leeftijd moet met het verschil in klassengrootte rekening worden gehouden. De groep 28 tot 55 jaar beslaat ruim zesmaal zoveel jaren als bijvoorbeeld 23 tot 27 jaar.

Jongeren zijn actief op zoek naar een woning. Naarmate mensen ouder worden, zijn ze steeds minder actief op zoek.

Jongeren reageren relatief vaak op lotingswoningen. Dit effect is het sterkste bij jongeren tot 23 jaar. Logisch zij hebben meestal nog te weinig inschrijftijd opgebouwd om kans te maken op woningen die verhuurd worden op basis van inschrijftijd.

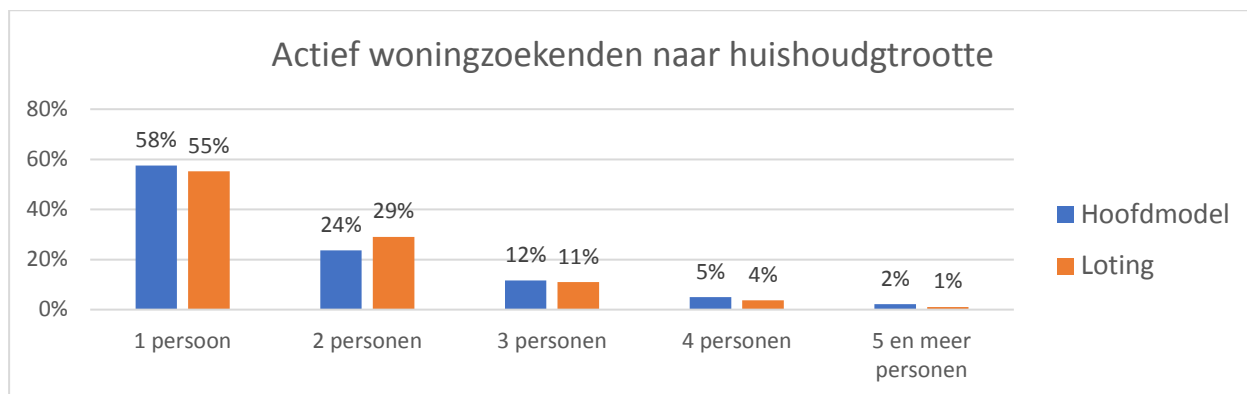
Verhuringen naar leeftijd 2019 – 2020



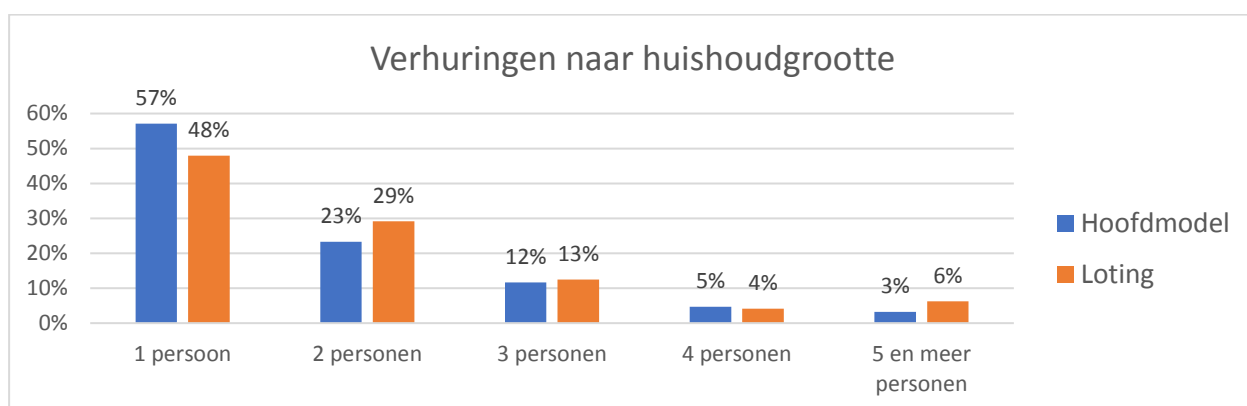
Deze tabel laat duidelijk zien dat jongeren tot 23 jaar baat hebben bij loting. Het verschil tussen loting en het hoofdmodel is een factor 3.

Aan 65 plussers werden geen woningen verloot. Dit kan mede veroorzaakt worden, omdat corporaties woningen die specifiek voor ouderen geschikt zijn niet verloot hebben.

Actief woningzoekenden naar huishoudgrootte 2019 - 2020



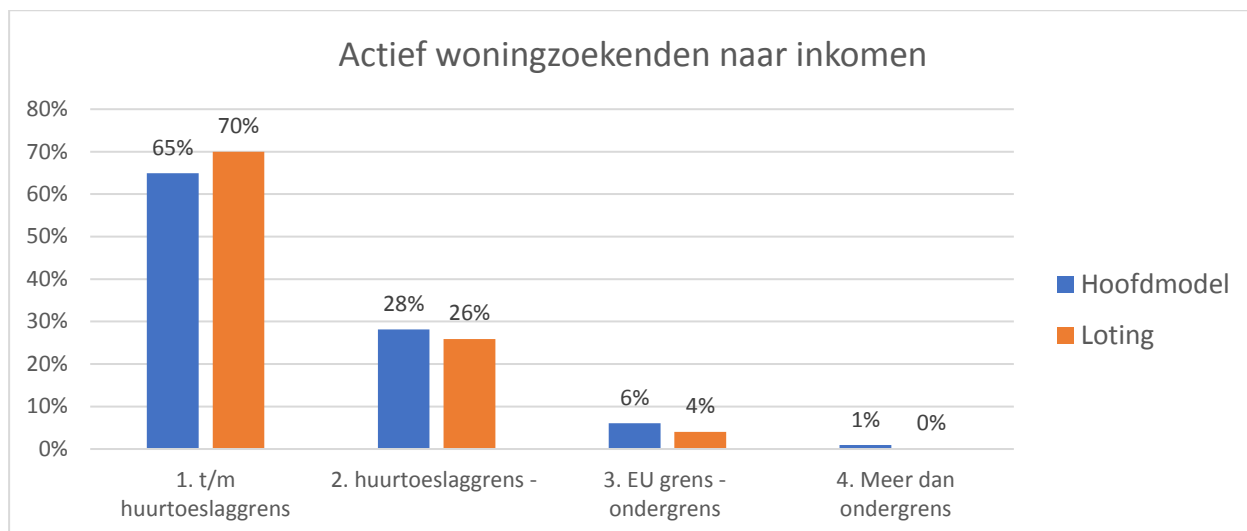
Verhuringen naar huishoudgrootte 2019 – 2020



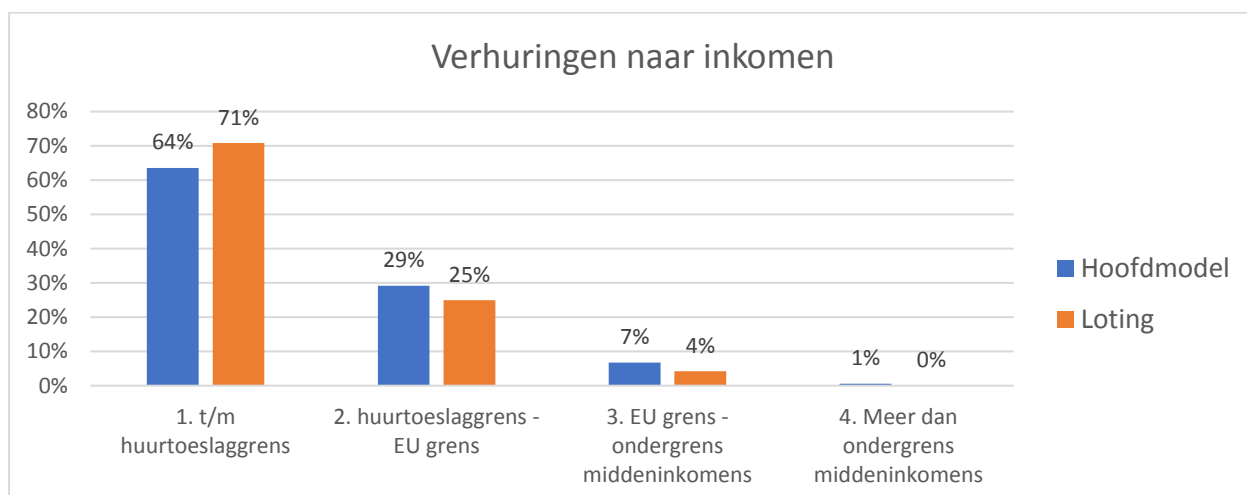
Alleenstaanden vinden iets minder vaak een woning via loting dan via het hoofdmodel. Toch is dit ook bij loting de aller grootste groep.

De tweepersonshuishoudens zijn bij loting iets oververtegenwoordigd in vergelijking met het hoofdmodel.

Actief woningzoekenden naar inkomen 2019 - 2020



Verhuringen naar inkomen 2019 – 2020



De meeste lotingswoningen werden aangeboden tot de eerste aftoppingsgrens en waren hiermee bereikbaar voor de laagste inkomensgroepen. Dat zien we hier terugkomen in het inkomen van de nieuwe huurders bij loting. Dat ligt lager dan bij het hoofdmodel. Ook leeftijd kan hier een rol spelen. Verhoudingsgewijs vinden jongeren via loting vaker een woning. Hun inkomen is meestal lager dan het gemiddelde.

Herkomst woningzoekenden bij loting 1 juli 2019 tot 1 juli 2020

Herkomst woningzoekende	Gemeente waar de lotingwoning staat							Totaal
	Alkmaar	Bergen	Castricum	HHwaard	Heiloo	Langedijk	Uitgeest	
ALKMAAR	10	2	1	1	3	2		19
BERGEN NH	1		1		1			3
Buiten de regio	7	1		2	1	1	2	14
CASTRICUM	1		1					2
HEERHUGOWAARD	5		1	4		1		11
HEILOO	1	1						2
LANGEDIJK	2			3				5
Eindtotaal	27	4	4	10	5	4	2	56

Het aantal verhuringen ligt lager dan het aantal advertenties. Dit komt omdat nog niet alle geadverteerde woningen uit de verslagperiode verhuurd zijn.

Nieuwe huurders van buiten de regio komen vaak uit buurgemeenten. Zo werden er twee woningen in Uitgeest verhuurd aan mensen uit de gemeente Zaanstad.

Slaagkans naar herkomst 1 juli 2019 tot 1 juli 2020

Herkomst huurder	Model inschrijftijd	Model loting
ALKMAAR	10,3%	1,9%
BERGEN NH	9,5%	2,9%
Buiten de regio	2,7%	3,0%
CASTRICUM	8,5%	1,8%
HEERHUGOWAARD	8,7%	3,0%
HEILOO	10,9%	2,1%
LANGEDIJK	9,5%	3,9%
UITGEEST	8,6%	0,0%
Totaal	7,9%	2,4%

De slaagkans bij het model inschrijftijd is voor mensen buiten de regio beduidend lager dan voor woningzoekenden die in de regio wonen. Een verklaring hiervoor is, dat woningzoekenden buiten de regio vaak minder inschrijftijd hebben opgebouwd dan lokale woningzoekenden. Bij het model inschrijftijd werkt dat in hun nadeel. Bij loting is iedereen gelijk en vervalt dit verschil. We zien dit effect ook in andere regio's voorkomen.

Zoek- en inschrijfduur

Zoek- en inschrijfduur in jaren van 1 juli 2019 tot 1 juli 2020

Model	zoekduur	inschrijfduur
Hoofdmodel	2,30	7,74
Loting	1,79	2,52
Eindtotaal	2,29	7,59

De zoekduur van een geslaagde woningzoekende is het verschil in jaren tussen de datum van het ondertekenen van het huurcontract en de datum van de oudste reactie van de woningzoekende.

De inschrijfduur is het verschil tussen de datum dat de stap 'huurcontract getekend' in het systeem is doorgevoerd en de inschrijfdatum van de woningzoekende die de woning heeft gekregen.

Het lotingsmodel zorgt voor veel kortere inschrijfduren. Dat is logisch omdat bij loting inschrijfduur geen rol speelt.

Voor woningzoekenden die op een reguliere advertentie reageerden, was de gemiddelde inschrijfduur 7,74 jaar. Bij loting was de kortste inschrijfduur anderhalve maand. De langste inschrijfduur voor een lotingwoning bedroeg bijna 6,9 jaar. Van alle verlotte woningen lag de inschrijfduur dus onder het gemiddelde van 7,74 jaar van het hoofdmodel.

Een lange inschrijfduur hoeft nog niet te betekenen dat een woningzoekende ook lang heeft moeten zoeken naar de woning. Veel woningzoekenden staan uit voorzorg ingeschreven. De zoekduur is dan een betere indicatie om aan te geven hoelang het duurt dat iemand een woning heeft gevonden.

Opvallend is dat ook de zoekduur bij loting korter is dan het hoofdmodel. Dit kan veroorzaakt worden omdat woningzoekenden met veel inschrijftijd kritischer zijn dan zij die via loting reageren.

De lotingsmodule is nog maar een jaar actief. De zoekduur van deze module kan met het verstrijken van de jaren nog stijgen.

Conclusie

Zorgt loting er inderdaad voor dat er woningen terecht komen bij mensen die anders niet aan bod zouden zijn gekomen?

Ja, loting voorziet in een behoefte. Met name jongeren en ook andere woningzoekenden met weinig inschrijftijd krijgen door deze wijze van adverteren toch een kans om een woning te huren.

Die kans is overigens niet heel groot, als we naar het aantal reacties op een lotingsadvertentie kijken. De kans is 1/144 per advertentie. Er werden 52 woningen onder de eerste aftoppingsgrens geadverteerd. Als een alleenstaande of tweepersoonshuishouden met een minimuminkomen op al deze advertenties gereageerd zou hebben, dan is de kans dat hij een woning bemachtigt 30%.

Loten loont, mits er voldoende verloot wordt. Dat plaatst corporaties voor een dilemma. Om de kans voor bovenstaande groep te vergroten, is het verstandig het aantal lotingsadvertenties uit te breiden.

Andere regio's en corporaties staan voor hetzelfde dilemma. Er zijn corporaties die ervoor kiezen al hun aanbod te verloten. Anderen kiezen voor louter inschrijftijd, of woonduur. Verloten heeft als voordeel dat de actief woningzoekende, hij die op veel woningen reageert, een grote kans maakt. Bijkomend voordeel, een aparte commissie die urgenties beoordeelt, is dan niet meer nodig.

Loten kent natuurlijk ook nadelen. Per advertentie is de kans erg klein. De woningzoekende met een specifieke woonwens vist vaak achter het net. Veel regio's kiezen daarom voor een mix. Waarbij het aantal lotingsadvertenties tussen de 10 en 20% schommelt.