

Schaarste-onderbouwing sociale huur regio Noord-Veluwe

1. Inleiding

De gemeenten in de regio Noord-Veluwe¹ maken via de Huisvestingsverordening gebruik van de mogelijkheden die de Huisvestingswet 2014 biedt om te sturen op de woonruimteverdeling. De gemeente stelt regels aangaande de verdeling van huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens die in eigendom zijn van een woningcorporatie.

De gemeente grijpt slechts in in de woonruimteverdeling als dat noodzakelijk is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte voor groepen woningzoekenden. In veel woningmarktgebieden zullen niet alle huurwoningen schaars zijn. Het is de bedoeling dat gemeentelijke regels alleen betrekking hebben op de categorieën woningen die schaars zijn. Daarom is het zaak een onderscheid te maken naar verschillende clusters van woningen, bijvoorbeeld op basis van woningtype en huurprijsklasse.

In deze notitie onderzoeken we de druk op sociale huursector in de gemeenten in de Regio Noord-Veluwe. Hierin betrekken we de corporatiewoningen die via het woonruimte-verdeelsysteem Huren Noord-Veluwe zijn aangeboden. We analyseren de gegevens van de woonruimteverdeling omtrent aanbod, vraag, inschrijfduur en zoekduur en de slaagkansen van de verschillende groepen woningzoekenden. Tenslotte gaan we in op de vraag wat de gemeenten doen om de tekorten in de sociale huur aan te pakken. Voor het beantwoorden van deze vraag maken we gebruik van de gegevens van Huren Noord-Veluwe over de woonruimteverdeling in de jaren 2019 tot en met 2022, aangevuld met gegevens uit het Woningmarktonderzoek Noord-Veluwe en Zeewolde 2022.

Deze schaarste-onderbouwing gaat in op de sociale huursector. De vraag daarbij is:

In welk mate is er sprake van schaarste in de sociale huursector in de regio Noord-Veluwe?

¹

De gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Oldebroek en Putten.

2. Schaarste en verdringing in de sociale huursector

In dit hoofdstuk onderzoeken we in hoeverre woningzoekenden in de sociale huursector te maken hebben met schaarste. Allereerst bekijken we de samenstelling van de woningvoorraad in de regio Noord-Veluwe om de resultaten in de sociale huursector in context te kunnen plaatsen. Vervolgens onderzoeken we de sociale huursector. Daarvoor gaan we in op de indicatoren die een maat zijn voor de schaarste op de woningmarkt en aan de hand waarvan in beeld gebracht kan worden welke doelgroepen verdrongen worden (welke doelgroepen te maken met de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste). Daarmee onderzoeken we de mogelijkheden van woningzoekenden en verkrijgen we een beeld waar sprake is van schaarste.

De vraag is in hoeverre woningzoekenden in aanmerking komen voor een woning in de sociale huursector, en of het aanbod aan sociale huurwoningen in de regio Noord-Veluwe schaars is. We kijken naar ontwikkeling in het aanbod sociale huurwoningen, de vraag van woningzoekenden, inschrijfduur en zoekduur en slagingskansen.

2.1 De woningvoorraad naar eigendom

Voordat we ingaan op de vraag in welke mate er sprake is van schaarste in de sociale huursector, bekijken we de woningvoorraad van de regio Noord-Veluwe weergegeven naar eigendom (2022).

Tabel 1: De woningvoorraad naar eigendom

	KOOP		CORPORATIE		VRIJE HUUR		2 ^e WONING		totaal
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	
Noord-Veluwe	51.650	69%	16.910	23%	4.690	6%	1.760	2%	75.010
Elburg	6.890	70%	2.375	24%	325	3%	200	2%	9.790
Ermelo	8.120	69%	2.635	22%	780	7%	230	2%	11.770
Harderwijk	14.285	65%	5.300	24%	1.970	9%	340	2%	21.895
Nunspeet	8.170	70%	2.525	22%	615	5%	370	3%	11.675
Oldebroek	6.950	72%	2.065	21%	365	4%	255	3%	9.630
Putten	7.230	71%	2.015	20%	640	6%	365	4%	10.250

Bron: • Woningmarktonderzoek Noord-Veluwe en Zeewolde, 9 december 2022, KAW;

De bovenstaande tabel laat zien dat het aandeel (sociale) huurwoningen in de corporatiesector in de regiogemeenten tamelijk gelijkwaardig is. Gemiddeld is 23%² van de woningvoorraad in elke gemeenten een huurwoning in het bezit van een corporatie.

2.2 Toegang en verdeling

Sociale huurwoningen worden door woningcorporaties in de regio Noord-Veluwe aangeboden via [Huren Noord-Veluwe](#). Daar kunnen ingeschreven woningzoekenden reageren op vrijkomend aanbod. In eerste instantie zijn sociale huurwoningen bedoeld voor woningzoekenden met een laag inkomen, de primaire en secundaire doelgroep, zoals hierna gedefinieerd.

- **Primaire doelgroep:** Huishoudens met een inkomen tot aan de grens voor passend toewijzen. De grens voor passend toewijzen (huurtoeslaggrens) is afhankelijk van leeftijd en gezinssamenstelling. Afhankelijk van leeftijd en huishoudensgrootte geldt een inkomensgrens waarbij het huishouden recht heeft op huurtoeslag (bovengrens).

² Dit is inclusief het niet-gereguleerde bezit van corporaties (woningen met een huur boven de liberalisatiegrens).

- **Secundaire doelgroep:** Huishoudens met een inkomen tussen de grens voor passend toewijzen en de EU-grens (bovengrens tot € 48.625, prijspeil 2023). Deze huishoudens komen in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar hebben geen recht op huurtoeslag.

Woningcorporaties kunnen vrijkomende woningen op verschillende manieren toewijzen aan woningzoekenden. Het gaat daarbij om toewijzing op basis van inschrijfduur, toewijzing door middel van bemiddeling³ (voor het grootste deel statushouders), toewijzing door loting, en toewijzing op basis van vrije beleidsruimte (maximaal 7,5% landelijk, maximaal 15% mits opgenomen in prestatieafspraken. In paragraaf 2.3 wordt hier nader op ingegaan.

2.3 Aanbod

Het aanbod aan sociale huurwoningen – uitgedrukt in het aantal verhuurde woningen – is in 2022 aanzienlijk afgenomen ten opzichte van voorgaande jaren:

Tabel 2: Verhuurde woningen (totaal en naar verhuurmodel)

	Verhuringen totaal				Percentage			
	2019	2020	2021	2022	2019	2020	2021	2022
Inschrijfduur	601	707	660	589	64%	68%	64%	65%
Bemiddeling	110	135	223	212	12%	13%	21%	23%
Loting	179	178	155	95	19%	17%	15%	10%
Nieuwbouw*	48	19	0	8	5%	5%	0%	1%
Vrije beleidsruimte	0	0	1	2	0%	0%	0%	0%
Totaal	938	1.039	1.039	906	100%	100%	100%	100%

*Nieuwbouw wordt soms apart geregistreerd. Het gaat hier om verzameladvertenties, die tot meerdere verhuringen leiden. De meeste nieuwbouw wordt verhuurd via reguliere advertenties waarbij toewijzing op basis van inschrijfduur plaatsvindt

Tabel 3: Verhuringen naar huurprijs

	Verhuringen totaal				Percentage			
	2019	2020	2021	2022	2019	2020	2021	2022
t/m 1 ^e aftoppingsgrens	628	686	716	571	67%	66%	69%	63%
Tussen 1 ^e en 2 ^e aftoppingsgrens	134	144	114	158	14%	14%	11%	17%
Tussen 2 ^e aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens	169	195	193	169	18%	18%	19%	19%
Boven huurtoeslaggrens	7	14	16	8	1%	1%	2%	1%
Totaal	938	1.039	1.039	906	100%	100%	100%	100%

³ Statushouders en mensen die uitstromen uit maatschappelijke instellingen (Centrale Uitgang) krijgen een woning toegewezen (directe bemiddeling). Als mensen Urgentie toegekend krijgen, moeten ze zelf op een woning reageren.

Tabel 4: Verhuringen naar gemeente

	Aantal sociale huurwoningen in 2022	Verhuringen totaal				Percentage			
		2019	2020	2021	2022	2019	2020	2021	2022
Elburg	2.375	126	229	153	113	13%	13%	15%	12%
Ermelo	2.635	145	140	157	202	15%	15%	15%	22%
Harderwijk	5.300	287	255	345	269	31%	31%	33%	30%
Nunspeet	2.525	205	168	133	102	22%	22%	13%	11%
Oldebroek	2.065	98	113	87	114	10%	10%	8%	13%
Putten	2.015	77	134	164	106	8%	8%	16%	12%
Totaal	16.910	938	1.039	1.039	906	100%	100%	100%	100%

Tabel 4 laat soms stevige schommelingen in het aandeel verhuringen per gemeente zien. Dit komt voornamelijk door nieuwbouw, of juist door het wegvallen daarvan. Voor de gehele regio zien we een flinke daling in 2022 ten opzichte van de voorgaande jaren. Het is aannemelijk dat door de druk op de woningmarkt in zijn geheel de doorstroming vanuit sociale huurwoningen naar andere type woningen afneemt en daardoor ook het aantal vrijkomende woningen afneemt. Ten opzichte van 2021 werden er in 2022 in de gemeenten Ermelo en Oldebroek meer woningen verhuurd. Dit komt voornamelijk door nieuwbouw.

In tabel 3 zien we een kleine verschuiving van het aandeel verhuringen tot de 1^e aftoppingsgrens naar verhuren tussen de 1^e en 2^e aftoppingsgrens.

Tabel 2 laat een duidelijk toename in het aandeel woningwijzingen door middel van bemiddeling zien. Dit lijkt ten koste te gaan van het aandeel woningtoewijzingen door middel van loting. Vooral jongeren maken gebruik van loting om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning omdat hun inschrijfduur veelal onvoldoende is.

2.4 Vraag

De vraag naar sociale huurwoningen kan worden afgeleid aan het aantal ingeschreven woningzoekenden, het aantal actief woningzoekenden en het aantal reacties per advertentie.

Tabel 5: Vraag naar sociale huurwoningen

	Ingeschreven woningzoekenden	Actief woningzoekenden	Reacties per advertentie
1-1-2019	22.600	6.088	88
1-1-2020	24.000	6.968	92
1-1-2021	25.900	7.562	125
1-1-2022	28.200	7.657	140
1-1-2023	29.800		

Uit bovenstaande tabel blijkt duidelijk dat de vraag naar sociale huurwoningen flink is toegenomen: Zowel ten aanzien van de ingeschreven woningzoekenden, de actief woningzoekenden als het aantal reacties per advertentie is er sprake van een forse toename.

Tabel 6: Actief woningzoekenden per jaar

	2019		2020		2021		2022	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
1 keer gereageerd	1.085	17,8	1.211	17,4	1.345	17,8	1.383	18,1
2 t/m 5 keer gereageerd	1.835	30,2	2.122	30,5	2.265	30,0	2.310	30,2
6 t/m 10 keer gereageerd	959	15,8	1.131	16,2	1.223	16,2	1.204	15,7
> 10 keer gereageerd	2.206	36,3	2.504	35,9	2.722	36,0	2.760	36,0
Totaal	6.085	100,0	6.968	100,0	7.555	100,0	7.657	100,0

2.5 Inschrijfduur en zoekduur

Inschrijfduur en zoekduur zijn indicatoren die samen een beeld geven van de wachttijd van woningzoekende voordat ze een woning vinden. Inschrijfduur geeft aan hoe lang woningzoekenden ingeschreven staan bij de toewijzing van een woningen. De zoekduur geeft aan hoe lang woningzoekenden hebben gezocht voordat een woning is toegewezen.

Inschrijfduur en zoekduur zijn indicatoren die samen een beeld geven van de wachttijd van woningzoekenden voordat ze een woning vinden. De woningzoekenden hebben minstens één keer per jaar op een woning gereageerd. De inschrijfduur geeft aan hoe lang woningzoekenden ingeschreven stonden op het moment dat ze een woning kregen toegewezen.

Tabel 7: Gemiddelde inschrijftijd in jaren regio Noord-Veluwe

Jaar	2019	2020	2021	2022
Inschrijftijd	14,0 jaar	13,4 jaar	15,0 jaar	15,2 jaar

Tabel 8: Gemiddelde inschrijftijd in jaren per gemeente en per woningtype (2022)

Woningtype	Elburg	Ermelo	Harderwijk	Nunspeet	Oldebroek	Putten	Totaal	
Benedenwoning	20,5	12,6	11,8	20,2	26,1	30,0	16,4	
Bovenwoning	11,3	8,1	8,0	7,9	3,2		8,2	
Eengezinswoning	18,0	20,2	15,6	11,0	13,0	22,9	15,8	
Etagewoning met lift	11,6	6,5	17,3	31,7	41,7	24,6	17,2	
Etagewoning zonder lift	5,3	5,7	8,4	3,4	3,9		6,4	
Totaal	15,5	10,9	15,0	13,9	15,9	24,6	15,2	

In de regio heeft de etagewoning met lift de langste gemiddelde inschrijftijd⁴. Voor een etagewoning zonder lift is de inschrijftijd het kortst. Op deze woningen reageren vaak starters en zij staan gemiddeld korter ingeschreven dan de overige woningzoekenden. Een lange inschrijftijd betekent niet dat woningzoekenden ook lang hebben moeten zoeken naar een woning. Veel woningzoekenden hebben zich in het verleden uit voorzorg ingeschreven. Daarbij komt dat doorstromers hun woonduur mogen gebruiken als inschrijftijd. Tabel 7 laat duidelijk zien dat de gemiddelde inschrijftijd de laatste jaren oploopt.

De zoektijd – de tijd vanaf de eerste reactie tot het vinden van een woning - is bijna altijd veel korter. Er zijn echter nog onvoldoende gegevens om de zoektijd weer te geven. Woningen worden nog maar enkele jaren verloot en dat is te kort voor betrouwbare gegevens.

⁴ Etagewoningen met lift worden veelal toegewezen aan senioren. Senioren hebben vaak lange inschrijfduur. Bovendien mochten zij hun woonduur meenemen bij de wijziging van het woningverdeelsysteem. Dit geeft dan ook een vertekend beeld.

2.6 Slagingskansen

De slaagkans geeft aan in hoeverre de woningzoekenden daadwerkelijk slagen. De slaagkans is het aandeel actief woningzoekenden dat een woning heeft gevonden. De slagingskans wordt berekend door voor een bepaalde periode het aantal toewijzingen te delen door het aantal actief woningzoekenden. Een actief woningzoekenden is iemand die in het betreffende jaar minstens 1 keer gereageerd heeft.

De slagingskans geeft niet de kans op een woning voor individuele woningzoekenden weer. Per individu spelen daarvoor andere factoren een rol, zoals inschrijfduur of zoekgedrag. De slagingskans geeft voornamelijk de verhouding weer tussen vraag en aanbod in de corporatiesector en geeft daarmee een goede indicatie van de vraagdruk.

Tabel 9: Slagingskansen naar herkomst

	Actieven				Verhuringen				Slagingskans			
	2019	2020	2021	2022	2019	2020	2021	2022	2019	2020	2021	2022
Buiten de regio	1370	1824	2105	2233	113	147	192	139	8%	8%	9%	6%
Elburg	533	604	564	573	102	151	114	74	19%	25%	20%	13%
Ermelo	913	934	1006	1048	150	138	144	187	16%	15%	14%	18%
Harderwijk	1680	1842	2032	1959	257	272	329	262	15%	15%	16%	13%
Nunspeet	593	650	677	630	147	134	118	73	25%	21%	17%	12%
Oldebroek	436	523	497	529	84	99	52	79	19%	19%	11%	15%
Putten	550	591	659	685	85	98	90	92	15%	17%	14%	13%

In 2022 hadden woningzoekenden uit Ermelo de grootste slagingskansen. In deze gemeente werden de meeste nieuwbouwwoningen opgeleverd in 2022. Woningzoekenden van buiten de regio hebben de laagste slagingskansen. Een mogelijke verklaring van deze lage slaagkans, is dat actief woningzoekenden van buiten de regio korter staan ingeschreven, waardoor hun kansen lager zijn. Woningzoekende van buiten de regio die wel slagen, zijn vaak eigen jongeren die terugkeren en al langer ingeschreven staan. In het algemeen zien we de slagingskansen in de laatste jaren afnemen, wat duidt op schaarste.

Tabel 10: Slagingskansen naar inkomen

	Actieven				Verhuringen				Slagingskans (%)			
	2019	2020	2021	2022	2019	2020	2021	2022	2019	2020	2021	2022
1.	4518	5157	5298	4896	683	730	756	620	15,1%	14,2%	14,3%	12,7%
2.	1761	1995	2512	3066	209	263	210	244	11,9%	13,2%	8,4%	8,0%
3.	433	564	722	595	46	46	73	42	10,6%	8,2%	10,1%	7,1%

1. = tot grens doelgroep (huurtoeslaggrens)
2. = grens doelgroep tot Europese grens
3. = Europese grens en meer

De slaagkans van de eerste inkomensgroep is met 12,7% (2022) het hoogst. Het passend toewijzen heeft niet tot verdringing van de laagste inkomensgroep geleid. Corporaties hebben hun huurbeleid hierbij aangepast. Opvallend is dat het aantal actief woningzoekenden in de eerste inkomensgroep in 2022 afnam. Wel zien we een sterke groei van het aantal actieven in de tweede inkomensgroep. Voor alle inkomensgroepen zien we een daling van de slagingskansen. Daar hebben natuurlijk vooral de eerste 2 inkomensgroepen last van omdat die primair zijn aangewezen op de sociale huurwoningvoorraad. Gezien de stijgende kooprijzen in de koopmarkt is het overigens begrijpelijk

dat het aantal actief woningzoekenden met een inkomens boven de Europese grens toeneemt en daarmee de slagingskans voor deze groep afneemt.

Tabel 11: Slagingskans naar leeftijd

Leeftijd	Actieven				Verhuringen				Slagingskans			
	2019	2020	2021	2022	2019	2020	2021	2022	2019	2020	2021	2022
t/m 22	783	924	1045	1053	58	55	74	90	7,4%	6,0%	7,1%	8,5%
23 t/m 27	1366	1549	1757	1817	151	169	171	150	11,1%	10,9%	9,7%	8,3%
28 t/m 54	2993	3448	3617	3677	451	509	507	392	15,1%	14,8%	14,0%	10,7%
55 t/m 74	911	1050	1145	1133	171	214	198	178	18,8%	20,4%	17,3%	15,7%
75 en ouder	244	233	266	293	107	92	89	96	43,9%	39,5%	33,5%	32,8%

Er is een vrijwel lineair verband tussen de leeftijd en de slagingskansen. Wie ouder is, staat vaak langer ingeschreven als woningzoekenden en heeft daardoor meer kans op een woning. De 75-plussers hebben de grootste slagingskans. De meesten van hen verhuisden binnen de eigen gemeente naar een gelijkvloerse woning. Welk woningtype deze 75-plussers achterlieten is niet bekend. Door woningen te verloten, of gebruik te maken van een maximumleeftijdsgrens vergroot je de slagingskansen van jongeren. Eerder zagen we al dat het aandeel verlotingen daalt. Dit komt nog niet tot uitdrukking in de slaagkans voor jongeren tot en met 22 jaar. Mogelijk houdt dit verband met de realisatie van een aantal projecten voor jongeren in 2022. Over de hele linie daalt de slagingskans door het toegenomen aantal actief woningzoekenden en het dalende aantal verhuringen. Dit is een belangrijke indicatie s voor schaarste.

Zowel naar leeftijd, herkomst als inkomens zien we de slagingskansen afnemen. In het algemeen neemt het aantal actief woningzoekenden toe, terwijl het aantal verhuringen afneemt. Een duidelijk signaal dat er sprake is van schaarste op de sociale huurwoningmarkt.

3. Aanpak schaarste

Uit het WoON2021 onderzoek blijkt een duidelijke behoefte aan betaalbaar wonen. Dat betekent sociale huur, midden huur en betaalbare koop tot € 320.000 (de NHG-grens in 2021 toen het WoON2021 onderzoek is uitgevoerd). De netto behoefte (nieuwbouw minus sloop) aan sociale huurwoningen bedraagt 30,2% (16,2 % tot 1^e aftoppingsgrens, 4% tussen 1^e en 2^e aftoppingsgrens, en 10,0% tussen 2^e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens). In de Woondeal regio Noord-Veluwe 2022-2030 (inclusief Hattem) is afgesproken om in de periode 2022 tot en met 2030 12.740 woningen te realiseren, waarvan 3.659 woningen in de sociale huur (29%). De woningcorporaties nemen daarvan 3.159 woningen (25%) voor hun rekening.

4. Conclusie

De indicatoren die de stand van zaken ten aanzien van de verdeling van sociale huurwoningen meten, laten zien dat er druk staat op het hele sociale segment. Het aantal verhuringen is sinds 2019 afgenomen, terwijl het aantal actief woningzoekenden in de periode juist toenam. Ook het gemiddelde aantal reacties per woning neemt toe. Tegelijkertijd stijgt de gemiddelde inschrijvingstijd en daalt de slagingskans; zowel voor de verschillende inkomensgroepen als de verschillende leeftijdsgroepen. Alleen voor jongeren t/m 22 jaar is de slagingskans iets toegenomen.

Op basis van de hier genoemde indicatoren kan worden gesteld dat alle woningzoekenden die tot de doelgroep van woningcorporaties behoren schaarste ervaren, en dat dit voor alle gemeenten in de regio Noord-Veluwe geldt.

Bronnen

- Woningmarktonderzoek Noord-Veluwe en Zeewolde, 9 december 2022, KAW;
- Rapportage woonruimteverdeling 2020 Noord Veluwe
- Rapportage woonruimteverdeling 2022 Noord Veluwe