Schaarste-onderbouwing sociale huur regio Noord-Veluwe

1. Inleiding

De gemeenten in de regio Noord-Veluwe[1] maken via de Huisvestingsverordening Regio Noord-Veluwe 2025 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 onderscheid te maken tussen verschillende clusters van woningen, bijvoorbeeld op basis van woningtype en huurprijsklasse.

In deze notitie onderzoeken we de druk op de sociale huursector in de gemeenten binnen de Regio Noord-Veluwe. Hierin betrekken we de corporatiewoningen die via het woonruimteverdeelsysteem Home zijn aangeboden. We analyseren de gegevens van de woonruimteverdeling over aanbod, vraag en inschrijfduur 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 2024, aangevuld met gegevens uit het Woningmarktonderzoek Noord-Veluwe en Zeewolde 2024.

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 hebben te maken met de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste). Hiermee schetsen we een beeld van de ontwikkeling van vraag en aanbod in de sociale huursector. 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 van sociale huurwoningen, de vraag van woningzoekenden, inschrijfduur 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 samenstelling van de woningvoorraad van de regio Noord-Veluwe weergegeven naar eigendom (2024).

Tabel 1: De woningvoorraad naar eigendom

	KOOP		**CORPORATIE**		**VRIJE HUUR**		**ONBEKEND**		
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	totaal
Noord-Veluwe	**50.950**	**67%**	**17.375**	**23%**	**6.625**	**9%**	**1.560**	**2%**	**76.510**
Elburg	6.575	67%	2.460	25%	780	8%	45	0%	9.860
Ermelo	7.970	65%	2.730	22%	1.060	9%	405	3%	12.165
Harderwijk	14.030	63%	5.510	25%	2.145	10%	640	3%	22.325
Nunspeet	8.155	68%	2.550	21%	1.160	10%	50	0%	11.915
Oldebroek	7.100	72%	2.050	21%	515	5%	155	2%	9.820
Putten	7.120	68%	2.075	20%	965	9%	265	3%	10.425

Bron: • Woningmarktonderzoek Noord-Veluwe en Zeewolde (KAW, 2024)

De bovenstaande tabel laat zien dat het aandeel corporatiewoningen in de woningvoorraad in de regiogemeenten tamelijk gelijkwaardig is. Gemiddeld is 23%[2] van de woningvoorraad in elke gemeente 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 de website hurennoordveluwe.nl. 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.

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

- **Primaire doelgroep:** Huishoudens met een inkomen tot aan de grens voor passend toewijzen[3].
- **Secundaire doelgroep:** Huishoudens met een inkomen tussen de grens voor passend toewijzen en de EU-grens (bovengrens tot € 52.671, prijspeil 2024).

Woningcorporaties kunnen vrijkomende woningen op verschillende manieren toewijzen aan woningzoekenden. Het gaat daarbij om toewijzing op basis van inschrijfduur, toewijzing door middel van bemiddeling (daarbij gaat het veelal om mensen met urgentie, waaronder statushouders), toewijzing door loting en toewijzing op basis van vrije beleidsruimte (landelijk maximaal 7,5% of lokaal maximaal 15% indien zo opgenomen in prestatieafspraken). In paragraaf 2.3 wordt hier nader op ingegaan.

2.3 Aanbod

Het regionale aanbod aan sociale huurwoningen – uitgedrukt in het aantal verhuurde woningen – is na een aanzienlijke daling in 2022 in de jaren 2023 en 2024 weer op bijna 1000 woningen per jaar uitgekomen:

Tabel 2: Verhuurde woningen (totaal en naar verhuurmodel)

	Verhuringen totaal					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Inschrijfduur	601	707	660	589	619	647
Bemiddeling	110	135	223	212	206	235
Loting	179	178	155	95	83	81
Nieuwbouw verzameladvertentie*	48	19	0	8	49	0
Vrije beleidsruimte	0	0	1	2	0	1
Direct te huur					7	8
Totaal	938	1.039	1.039	906	964	972

	Percentage					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Inschrijfduur	64%	68%	64%	65%	64,2%	66,6%
Bemiddeling	12%	13%	21%	23%	21,4%	24,2%
Loting	19%	17%	15%	10%	8,6%	8,3%
Nieuwbouw verzameladvertentie*	5%	2%	0%	1%	5,1%	0%
Vrije beleidsruimte	0%	0%	0%	0%	0%	0,1%
Direct te huur					0,7%	0,8%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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

[3] Grenzen passend toewijzen 2024: eenpersoonshuishoudens tot AOW: € 27.725, vanaf AOW € 27.225; meerpersoonshuishouden tot AOW: € 37.625, vanaf AOW € 36.675

Tabel 3: Verhuringen naar huurprijs

	Verhuringen totaal					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
t/m 1e aftoppingsgrens	628	686	716	571	608	578
Tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	134	144	114	158	177	209
Tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	169	195	193	169	156	166
Boven liberalisatiegrens	7	14	16	8	23	19
Totaal	938	1.039	1.039	906	964	972

	Percentage					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
t/m 1e aftoppingsgrens	67%	66%	69%	63%	63,1%	59,4%
Tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	14%	14%	11%	17%	18,4%	21,5%
Tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	18%	18%	19%	19%	16,2%	17,1%
Boven liberalisatiegrens	1%	1%	2%	1%	2,4%	2%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Tabel 4: Verhuringen naar gemeente

	Verhuringen totaal					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Elburg	126	229	153	113	114	123
Ermelo	145	140	157	202	167	196
Harderwijk	287	255	345	269	292	357
Nunspeet	205	168	133	102	203	119
Oldebroek	98	113	87	114	99	91
Putten	77	134	164	106	89	86
Totaal	938	1.039	1.039	906	964	972

	Percentage					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Elburg	13%	13%	15%	12%	12%	13%
Ermelo	15%	15%	15%	22%	17%	20%
Harderwijk	31%	31%	33%	30%	30%	37%
Nunspeet	22%	22%	13%	11%	21%	12%
Oldebroek	10%	10%	8%	13%	10%	9%
Putten	8%	8%	16%	12%	9%	9%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Tabel 2 laat een duidelijke toename van het aandeel woningtoewijzingen 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.

In tabel 3 zien we een verschuiving van het aandeel verhuringen tot de 1e aftoppingsgrens naar verhuringen tussen de 1e en 2e aftoppingsgrens. Een mogelijke verklaring zou het in 2023 door Uwoon ingevoerde tweehurenbeleid kunnen zijn.

Tabel 4 laat soms stevige schommelingen in het aandeel verhuringen per gemeente zien. Dit komt voornamelijk door oplevering van nieuwbouwwoningen, of juist door het ontbreken daarvan.

2.4 Vraag

De vraag naar sociale huurwoningen kan worden afgeleid uit 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	8.743	177
1-1-2024	32.377	9.998	248
1-1-2025	36.313		

Uit bovenstaande tabel blijkt duidelijk dat de vraag naar sociale huurwoningen de afgelopen jaren flink is toegenomen: Zowel het aantal ingeschreven woningzoekenden, het aantal actief woningzoekenden, als het aantal reacties per advertentie is fors gestegen.

Tabel 6: Actief woningzoekenden per jaar

	2022		**2023**		**2024**	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%
1 keer gereageerd	1.383	18,1	1.370	15,6	1.626	16,2
2 t/m 5 keer gereageerd	2.310	30,2	2.381	27,3	2.716	27,2
6 t/m 10 keer gereageerd	1.204	15,7	1.260	14,4	1.379	13,8
> 10 keer gereageerd	2.760	36,0	3.732	42,7	4.277	42,8
Totaal	7.657	100,0	8.743	100,0	9.998	100,0

2.5 Inschrijfduur

De inschrijfduur geeft aan hoe lang woningzoekenden ingeschreven stonden op het moment dat zij een woning kregen toegewezen. Zoals uit tabel 7 blijkt, is de gemiddelde inschrijftijd lang en ligt deze momenteel op ruim 14 jaar.

Tabel 7: Gemiddelde inschrijftijd in jaren regio Noord-Veluwe

Jaar	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Inschrijftijd	14,0 jaar	13,4 jaar	15,0 jaar	15,2 jaar	12,7 jaar	14,3 jaar

Tabel 8: Gemiddelde inschrijftijd in jaren per gemeente en per woningtype (2024)

Woningtype	Elburg	Ermelo	Harderwijk	Nunspeet	Oldebroek	Putten	Totaal
Benedenwoning	23,6	20,1	10,9	8,6	5,9	6,9	14,2
Bovenwoning	5,8	8,1	9,4	7,8	0,9	8,9	8,0
Eengezinswoning	8,7	12,5	13,9	10,2	12,7	11,9	11,8
Etagewoning met lift	17,8	27,3	16,6	22,0	31,2	34,2	21,8
Etagewoning zonder lift	-	7,4	8,9	8,0	-	9,1	8,6
Totaal	13,3	18,1	13,2	10,9	17,2	13,6	14,3

De benodigde inschrijftijd varieert per woningtype en per gemeente. In de regio is de gemiddelde benodigde inschrijftijd voor een etagewoning met lift het langst. Voor een bovenwoning en etagewoning zonder lift is de gemiddeld benodigde 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.

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 slaagkans wordt berekend door voor een bepaalde periode het aantal toewijzingen te delen door het aantal actief woningzoekenden. Een actief woningzoekende is iemand die in het betreffende jaar minstens 1 keer gereageerd heeft.

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

Tabel 9: Slaagkans naar herkomst

	Actieven				Verhuringen				Slaagkans			
	2021	**2022**	**2023**	**2024**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Buiten de regio	2105	2233	2691	3281	192	139	148	114	9%	6%	5,5%	3,5%
Elburg	564	573	710	751	114	74	105	81	20%	13%	14,8%	10,8%
Ermelo	1006	1048	1163	1252	144	187	135	164	14%	18%	11,6%	13,1%
Harderwijk	2032	1959	2111	2579	329	262	295	366	16%	13%	14,0%	14,2%
Nunspeet	677	630	836	802	118	73	124	91	17%	12%	14,8%	11,3%
Oldebroek	497	529	538	607	52	79	77	77	11%	15%	14,3%	12,7%
Putten	659	685	691	724	90	92	80	78	14%	13%	11,6%	10,8%

In 2024 was de slaagkans voor woningzoekenden uit Harderwijk het grootst, gevolgd door Ermelo en Oldebroek. Zowel in Harderwijk als in Ermelo zijn nieuwe woningen opgeleverd. Ook in Elburg werden nieuwe woningen opgeleverd, desondanks nam hier de slaagkans af ten opzichte van 2023. De woningzoekenden van buiten de regio hebben (net als voorgaande jaren) de laagste slaagkans. Deze is verder afgenomen. Een verklaring voor deze lage slaagkans is dat actief woningzoekenden van buiten de regio korter staan ingeschreven, waardoor hun kansen lager zijn. Daarnaast kunnen zij geen gebruik maken van voorrangsregelingen zoals doorstroomvoorrang.

Tabel 10: Slaagkans naar inkomensgroep

Groep	Actieven				Verhuringen				Slaagkans (%)			
	2021	**2022**	**2023**	**2024**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
1.	5298	4896	5654	6532	756	620	652	608	14,3%	12,7%	11,5%	9,3%
2.	2512	3066	3719	4286	210	244	252	308	8,4%	8,0%	6,8%	7,2%
3.	722	595	688	667	73	42	60	56	10,1%	7,1%	8,7%	8,4%
Totaal	7562	7657	8743	9998	1039	906	964	972	13,7%	11,8%	11,0%	9,7%

1. = inkomen tot grens doelgroep (grens passend toewijzen)
2. = inkomen grens doelgroep tot Europese grens
3. = inkomen Europese grens en hoger

De slaagkans van de eerste inkomensgroep is met 9,3% (2024) het hoogst. Met uitzondering van de hoogste inkomensgroep zien we een sterke groei van het aantal actief woningzoekenden. Voor alle inkomensgroepen zien we een daling van de slaagkans. Daar hebben natuurlijk vooral de laagste twee inkomensgroepen last van omdat die primair zijn aangewezen op de sociale huurwoningvoorraad.

Tabel 11: Slaagkans naar leeftijd

Leeftijd	Slaagkans			
	2021	2022	2023	2024
t/m 22	7,1%	8,5%	7,6%	4,7%
23 t/m 29	9,7%	8,3%	8,1%	5,9%
30 t/m 54	14,0%	10,7%	10,2%	8,9%
55 t/m 74	17,3%	15,7%	14,7%	16,4%
75 en ouder	33,5%	32,8%	25,1%	27,8%
Totaal	13,7%	11,8%	11%	9,7%

Er is een vrijwel lineair verband tussen de leeftijd en de slaagkansen. Wie ouder is, staat vaak langer ingeschreven als woningzoekende en heeft daardoor meer kans op een woning. Ook wordt een deel van de woningen met voorrang aan senioren aangeboden om doorstroming te stimuleren. De 75-plussers hebben de grootste slaagkans. 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 wordt de slaagkans van jongeren groter. Eerder zagen we echter al dat het aandeel verlotingen daalt. We zien dan ook dat de slaagkans voor jongeren tot en met 30 jaar afneemt. Over de hele linie daalt de slaagkans wat een belangrijke indicatie is voor schaarste.

Zowel naar leeftijd, herkomst als inkomens zien we de slaagkansen afnemen. In het algemeen neemt het aantal actief woningzoekenden toe, terwijl het aantal verhuringen niet toeneemt. Deze afnemende slaagkans is een duidelijk signaal dat er sprake is van toenemende schaarste op de sociale huurwoningmarkt.

3. Aanpak schaarste

Uit het WoON2021 onderzoek blijkt een duidelijke behoefte aan betaalbaar wonen. Onder betaalbaar wonen vallen woningen in de sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot € 325.000 (de NHG-grens in 2021 toen het WoON2021 onderzoek is uitgevoerd). Van de actief zoekende woningvragers in Nederland is 33% op zoek naar een betaalbare koopwoning en 29% op zoek naar een sociale huurwoning.

In de Actualisatie Woondeal Noord Veluwe 2025 t/m 2034 is afgesproken om in de periode 2025 t/m 2034 in totaal 14.804 woningen in de woonregio Noord-Veluwe (Elburg, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Putten, Oldebroek + Hattem) te realiseren, waarvan 4.716 woningen in de sociale huur (32%). De woningcorporaties nemen daarvan 4.568 woningen (31%) 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 nieuwe verhuringen ligt al sinds 2019 op ongeveer 1000 woningen per jaar, terwijl het aantal actief woningzoekenden in deze periode steeds verder toenam. Ook het gemiddelde aantal reacties per woning neemt toe. Tegelijkertijd stijgt de gemiddelde inschrijftijd en daalt de slagingskans van zowel de verschillende inkomensgroepen als de verschillende leeftijdsgroepen.

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

Bronnen

- Woningmarktonderzoek Noord-Veluwe en Zeewolde, 2024, KAW;
- Rapportage woonruimteverdeling 2020 t/m 2024 Noord Veluwe
- Actualisatie Woondeal Noord Veluwe 2025 t/m 2034