Woningmarktregio Arnhem Nijmegen

Schaarste

Volgens de vigerende Huisvestingswet kan een gemeente een huisvestingsverordening vaststellen. Daarbij geldt het uitgangspunt zoals verwoord in artikel 2 van de wet lid 1:

§ 2. Toepassing bevoegdheden

Artikel 2

1. De gemeenteraad maakt van zijn bevoegdheden op grond van deze wet slechts gebruik indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte.

Allereerst moet dus de vraag beantwoord worden of er sprake is van schaarste. Gelet op de landelijke ontwikkelingen op de woningmarkt ligt de vooronderstelling voor de hand dat de schaarste sinds het vaststellen van de vorige verordening alleen maar is toegenomen. Toch lijkt het wenselijk deze vooronderstelling aan de hand van cijfers te toetsen. In deze notitie is er voor gekozen schaarste te meten aan de hand van het aantal reacties op een advertentie. De gegevens zijn ontleend aan de verhuurgegevens van de woningcorporaties die samenwerken in Entree. Dat zijn de corporaties in de woningmarktregio Arnhem Nijmegen met uitzondering van de corporaties Woonstichting Valburg werkzaam in de gemeente Overbetuwe en Vryleve in de voormalige gemeente Rijnwaarden (nu Zevenaar).

In deze notitie worden in eerste instantie de gegevens voor de gehele woningmarktregio gepresenteerd. In de bijlagen worden deze gegevens uitgesplitst per gemeente omdat er duidelijke verschillen bestaan binnen de regio.

Beschrijving van de gepresenteerde gegevens

Reacties per advertentie:

In 2019 werden 5.280 woningen geadverteerd op www.entree.nu . In 2020 waren het er 4.684 en in 2021 4.767. Niet alle woningen die vrijkomen voor verhuur worden geadverteerd. Ongeveer 20% wordt door middel van bemiddeling verhuurd aan een woningzoekende. Daarbij gaat het o.a. om lokaal maatwerk maar ook aan verhuringen aan statushouders.

Het getal geeft dus het gemiddelde aantal belangstellenden per geadverteerde woning weer. Deze getallen kunnen vergeleken worden tussen b.v. gemeenten maar ook in de tijd om daarmee verschillen en trends in kaart te kunnen brengen.

Gegevens

In deze notitie worden de gegevens gepresenteerd over de jaren 2015 t/m 2018, de jaren voorafgaande aan de inwerkingtreding van huidige verordening en de periode 2019 t/m 2022.

Gemiddeld aantal reacties per advertentie per jaar			
2015	2016	2017	2018
124	126	143	156
2019	2020	2021	2022 (t/m 05-08)
215	285	313	326

Tabel 1: Gemiddeld aantal reacties per geadverteerde woning.

Er is sprake van een duidelijke toename van het aantal reacties per advertentie vanaf 2017. Als er in 2019 al sprake was van schaarste en dus reden om een huisvestingsverordening vast te stellen, dan is deze schaarste op basis van deze gegevens alleen maar toegenomen. Hiermee wordt dus de vooronderstelling van toenemende schaarste bevestigd.

De volgende vraag is of deze schaarste leidt tot een onevenwichtige en onrechtvaardige verdeling van goedkope woonruimte. In dat geval kunnen volgens de huisvestingswet regels gesteld worden voor vergunningverlening van een afgebakende hoeveelheid woningen op basis van:

- De huurprijs van de woonruimte;
- Het woningtype;
- De ligging van de woning.

NB. Als er **geen** sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige verdeling van goedkope woonruimte dan is dat (mede) het gevolg van de systematiek die al sinds 2013 in de woningmarkt regio Arnhem Nijmegen gehanteerd wordt.

Slaagkansen

Een criterium om te bepalen of er sprake is van onrechtvaardige en onevenwichtige verdeling van goedkope woonruimte is de slaagkans van diverse groepen woningzoekenden. Deze slaagkans wordt hier berekend door het aantal verhuurde woningen te delen door het aantal (actief) woningzoekenden. Een van de kenmerken die daarbij van belang zijn is het inkomen. Tabel 2 laat de slaagkansen naar inkomen zien.

Slaagkansen naar inkomen				
Periode: van 1-1-2019 t/m 31-12-2021	(actieven 2016-2018)	actieven	verhuringen	slaagkans
Gehele Entree gebied				
1. tot minimum inkomen	53.344	59.243(+11%)	9.551	16,1 %
2. minimum - grens doelgroep	28.095	28.916 (+3%)	3.826	13,2 %
3. grens doelgroep - Europagrens	23.765	31.330 (+32%)	3.855	12,3 %
4. Europagrens en meer	5.174	8.914 (+72%)	825	9,3 %

Tabel 2: Slaagkansen naar inkomensgroep 2019 – 2021

Er zijn zeker verschillen in slaagkansen per inkomensgroep. Door ontwikkelingen in de koopmarkt (steeds stijgende verkoopprijzen) zijn steeds meer woningzoekenden met een inkomen boven de huurtoeslaggrens maar onder de Europagrens (± € 40.000) ook aangewezen op een sociale huurwoning. Bovenstaande cijfers laten zien dat deze groepen de snelst groeiende groepen woningzoekenden op basis van inkomen zijn. De snelst groeiende groep heeft een inkomen boven de Europagrens. Omdat deze groep daarom veel huishoudens kent met een korte meettijd is hun kans op een woning aanzienlijk afgenomen ten opzichte van de periode 2016-2018. Hun slaagkans daalde van 19,0% naar 9,3%. Deze daling is aanzienlijk groter dan die van de andere inkomensgroepen. Tot minimum van 19,3% naar 16,1%. Minimum tot grens doelgroep van 13,4% naar 13,2%. Grens doelgroep tot Europagrens van 15,0% naar 12,3%.

Wel lijkt het gunstig dat de laagste inkomensgroepen ondanks de invoering van het passend toewijzen (2016) waarbij ze niet langer in aanmerking komen voor duurdere woningen, toch de grootste slaagkans hebben.

Slaagkansen naar leeftijd			
Periode: van 1-1-2019 t/m 31-12-2021	actieven	verhuringen	slaagkans
Gehele Entree gebied			
1. t/m 22 jaar	15.588	1.129	7,2%
2. 23 t/m 27 jaar	27.849	2.228	8,0%
3. 28 t/m 54 jaar	53.302	9.077	17,0%
4. 55 t/m 74 jaar	14.817	4.250	28,7%
5. 75 jaar en ouder	3.271	1.373	42,0%

Tabel 3: Slaagkansen naar leeftijd 2019-2021

Bij deze onderverdeling bestaan er grote verschillen in groepen naar slaagkans. Hierbij moet opgemerkt worden dat dit het gevolg is van de keuze om oudere woningzoekenden een grote kans te geven op een andere woning omdat dit vaak een gevolg is van de behoefte aan een woning in combinatie met zorg dan wel willen verhuizen naar een gelijkvloerse woning. Daarbij geldt dat deze ouderen vaak doorstromers zijn die weer een woning achterlaten die aan het eind van de verhuisketen weer leidt tot een verhuring aan een starter.

Slaagkansen naar huishoudgrootte			
Periode: van 1-1-2019 t/m 31-12-2021	actieven	verhuringen	slaagkans
Gehele Entree gebied			
1 persoon	72.251	11.071	15,3 %
2 personen	25.522	4.086	16,0 %
3 personen	10.556	1.785	16,9 %
4 personen	4.936	764	15,5 %
5 en meer personen	2.524	351	14,0 %

Tabel 4: Slaagkansen naar huishoudgrootte 2019-2021

Ook hier geldt dat er wel enig verschil is in slaagkansen op basis van huishoudgrootte maar dat de verschillen niet van dien aard zijn dat hier echt sprake is van een onevenwichtige en onrechtvaardige verdeling.

Bovenstaande gegevens leiden voor de werkgroep die de huidige huisvestingsverordening evalueert tot de conclusie dat er wel sprake is van schaarste op de woningmarkt voor goedkope huurwoningen maar dat de wijze waarop de huidige huisvestingsverordening deze schaarste verdeelt, niet leidt tot een onevenwichtige en onrechtvaardige verdeling. Dit pleit er voor de huidige systematiek zoveel mogelijk te handhaven.

Bijlage 1: Reacties per advertentie per gemeente

reacties/advertentie	Jaar 2019 t/m 05-08-2022				
Gemeente	2019	2020	2021	2022	Gemiddeld
Arnhem	242	325	364	317	307
Berg en Dal	134	170	183	243	174
Beuningen	147	193	228	197	189
Doesburg	140	224	316	258	227
Druten	87	132	149	164	130
Duiven	135	125	152	198	147
Heumen	135	194	262	217	200
Lingewaard	92	193	196	150	158
Montferland	80	118	192	206	144
Nijmegen	316	468	415	513	414
Overbetuwe	201	278	330	316	272
Renkum	114	142	164	176	144
Rheden	159	188	250	318	214
Rozendaal	n.v.t.	253	n.v.t.	n.v.t.	253
Westervoort	225	246	227	310	246
Wijchen	178	232	264	262	231
Zevenaar	97	105	130	153	118
Eindtotaal	215	285	313	326	278

De geadverteerde woningen in Arnhem en Nijmegen leveren de meeste reacties op. Het minste wordt gereageerd op woningen in Montferland, Zevenaar, Renkum en Druten.