Schaarste

Provincie Noord-Brabant definieert 'schaarste' als volgt: Als vraag en aanbod onvoldoende 'matchen', bestaat – ook in tijden van schaarste en druk op de woningmarkt – het risico dat plannen niet of niet op tijd worden gerealiseerd; 'onvoldoende kwantiteit bij onvoldoende kwaliteit'. Anderzijds leidt het ertoe, dat tal van woonwensen niet kunnen worden gerealiseerd, mensen (te) lang in hun huidige woning moeten blijven wonen en er een te eenzijdig woningbouwprogramma wordt gerealiseerd ('bouwen wat er al staat'), terwijl de woningbehoefte juist meer en meer gevarieerd is.

De Huisvestingswet 2014 verplicht de gemeente aan te tonen dat er sprake is van schaarste in de woningvoorraad, voordat het instrument van de huisvestingsverordening in het schaars bevonden deel van de woningvoorraad mag worden ingezet (Uitspraak 201106290/1/H3 en 2011060290/2/H3).

Regionale schaarste

In de woningmarktregio Noordoost Brabant is in 2024 sprake van een woningtekort van 4,4%. Naar verwachting zal het woningtekort gedaald zijn naar 2.6% in 2040. De woningbehoefte stijgt in de periode 2024 t/m 2040 echter aanzienlijk met 11,5%.[1] Er zijn relatief minder woningen tot de kwaliteitskortingsgrens (prijspeil 2024: €454,47) in regio Noordoost Brabant (8%) ten opzichte van Nederland (9,4%).[2] Deze factoren impliceren dat er sprake is van schaarste in de regio Noordoost Brabant. Daarom is in de Regionale Woondeal afgesproken dat grote uitbreidingslocaties regionaal zowel kwantitatief als kwalitatief worden afgestemd. Bij deze afstemming is er extra aandacht voor de bestuurlijke afspraken, gemaakt in de Regionale woondeal, zoals het bouwen van betaalbare woningen; 30% in de sociale huur en in totaal (incl. de sociale huur) twee derde in het betaalbare segment. Deze maatregelen moeten ervoor zorgen om regionale schaarste tegen te gaan.

Lokale schaarste

In gemeente Oss is het aantal woningtransacties in de afgelopen 5 jaar met ongeveer 26,8% gedaald van 1.358 woningtransacties in 2019 naar 994 woningtransacties in 2023. [3]De toegang voor woningzoekenden tot de koopwoningmarkt is daarmee de afgelopen jaren steeds meer verslechterd. Daarnaast kunnen middeninkomens momenteel lastig aan een woning komen. Dat komt omdat deze groep vaak te veel verdiend om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en te weinig om een koopwoning te kunnen betalen. Bovendien daalt de slaagkans in de sociale huursector en is de inschrijftijd en zoektijd voor sociale huurwoningen opgelopen. Met name reguliere woningzoekenden hebben hier last van. Deze wachttijden lopen verder op doordat het Rijk gemeenten gaat verplichten om sociale huurwoningen met voorrang te verlenen aan urgentiegroepen. Ten slotte ligt er vanuit de woonzorgvisie een taak om aandachtgroepen passend te huisvesten. Mede door de vergrijzing zal de groep kwetsbare ouderen naar verwachting groeien.

---

[1] Primos datawonen - Woningtekort - Woningwetregio's

[2] Viewer - Viewer - 2022 - Stedelijke Regio 's-Hertogenbosch (waarstaatjegemeente.nl)

[3] Oss in Cijfers - Gemeente Oss

Tegelijkertijd zal daarmee de vraag naar woonzorgwoningen groeien. Deze ontwikkelingen wijzen allen op lokale schaarste in verschillende segmenten binnen de koop- en huursector.

Transactiedata naar prijsklasse

In de tabel hierna is op gemeenteniveau zichtbaar dat er ten opzichte van 2018 minder transacties zijn in de goedkopere klassen. Ook is te zien dat 60% van de transacties in 2021 in de segmenten onder de €355.000 lag, in 2022 is dat 47%, in 2023 is dat 45% en in de eerste helft van 2024 zit dat percentage op 36%.

Jaar	tot 180.000	180.000-250.000	250.000-280.000	280.000-310.000	310.000-355.000	vanaf 355.000	Totaal
2018	20%	35%	11%	7%	9%	18%	100%
2019	12%	35%	11%	10%	11%	22%	100%
2020	8%	29%	13%	11%	11%	28%	100%
2021	2%	15%	14%	13%	16%	40%	100%
2022	2%	8%	9%	9%	19%	53%	100%
2023-1	2%	7%	7%	13%	19%	53%	100%

Sinds 2023 heeft de gemeente Oss de datavraag bij het Kadaster gewijzigd, met andere prijsgrenzen (categorie tot €390.000 toegevoegd). Daarom hierna een nieuwe reeks, vanaf 2023. We zien dat het aandeel onder €250.000 is gedaald naar 6% in 2024 (10% in 2022). Het aandeel boven €355.000 is 64% in 2024, tegenover 55% in 2023 (2022: 53%). Daarvan is 12% tussen de €355.000 en €390.000, en 52% boven €390.000.

Jaar	tot 250.000	250.000-280.000	280.000-310.000	310.000-355.000	355.000-390.000	vanaf 390.000	Totaal
2023	7%	7%	8%	22%	11%	44%	100%
2024	6%	4%	6%	20%	12%	52%	100%

Conclusie: er is toenemende schaarste, zowel in de sociale huursector als in de betaalbare koopsegmenten.

Lokaal maatwerk

Gezien de schaarste in gemeente Oss is in het woonruimteverdeelsysteem het opnemen van lokale voorrangsregels mogelijk. Het gaat hierbij om het met voorrang verhuren van maximaal 50% van de vrijkomende sociale huurwoningen in de nieuwbouw aan woningzoekenden met een lokale binding. Door inzet van lokaal maatwerk kan voorrang worden gegeven op basis van lokale binding, wanneer sprake is van een woningzoekende die minimaal 6 jaar onafgebroken ingezetene is geweest of de afgelopen 10 jaar minimaal 6 jaar ingezetene is geweest in een kern binnen gemeente Oss. Op deze manier hebben woningzoekenden die in de kern willen blijven wonen een extra zekerheid om een woning in de kern te vinden.