RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORT

Schaarste in Gouda

Onderbouwing voor de huisvestingsverordening



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

RIGO Research en Advies
Woon- werk- leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORT

Schaarste in Gouda

Onderbouwing voor de huisvestingsverordening

Opdrachtgever

gemeente gouda

Contactpersoon

Kevin Vijftigschild; kevin.vijftigschild@gouda.nl

Projectnummer

P45300

Datum

10 maart 2023

Auteurs

Pieter Kranenborg; pieter.kranenborg@rigo.nl; 020 522 11 11

Veerle Veraart; veerle.veraart@rigo.nl; 020 522 11 11

Inhoud

	Samenvatting	**1**
1	**Inleiding**	**2**
2	**Dynamiek op de woningmarkt**	**3**
2.1	Woonwensen	3
2.2	Woningzoekenden	4
2.3	Dynamiek vraag en aanbod	5
2.4	Vraag versus recent betrokken	9
2.5	Spanningsindicator	10
3	**Huidige situatie op de woningmarkt (gemeenteniveau)**	**12**
3.1	De woningvoorraad	12
3.2	Sociale huursector	12
3.2.1	Toegang en verdeling	12
3.2.2	Aanbod	13
3.2.3	Inschrijfduur en zoekduur	17
3.2.4	Slaagkansen	20
3.2.5	Samenvattend	23
3.3	Particuliere huursector	24
3.3.1	Toegang	24
3.3.2	Actueel aanbod	24
3.3.3	Huurprijsontwikkeling	25
3.3.4	Samenvattend	26
3.4	Koopsector	26

3.4.1	Verkoopprijzen	26
3.4.2	WOZ-waarden	28
3.4.3	Omvang verkoopaanbod en verkooptijd	29
3.4.4	Actueel aanbod	31
3.4.5	Samenvattend	32
4	**Effecten van schaarste: toegankelijkheid en betaalbaarheid**	**33**
4.1	Particuliere huur	34
4.2	Koopsector	36
4.3	Samenvattend	38
5	**Regionaal perspectief**	**39**
6	**Conclusie**	**41**

Samenvatting

De gemeente Gouda bereidt een actualisering van de huisvestingsverordening voor. Via deze verordening kunnen gemeenten gebruikmaken van de instrumenten die de Huisvestingswet 2014 biedt voor sturing op woonruimteverdeling en woningvoorraadbeheer. De gemeente Gouda zet in op het voortzetten van woonruimteverdeling in de sociale huursector. Om dit instrument te mogen gebruiken is er een schaarste-onderzoek en – onderbouwing nodig.

De onderzoeksvraag die we ter onderbouwing van de inzet van de huisvestingsverordening in deze rapportage beantwoorden is de volgende:

In welk deel van de woningvoorraad kan in Gouda van schaarste worden gesproken?

Er is voor gekozen het schaarste-onderzoek breed uit te laten voeren en te richten op schaarste in de gehele woningmarkt.

In het onderzoek bekijken we de mogelijkheden die woningzoekenden van verschillende doelgroepen hebben op de woningmarkt van Gouda. Allereerst hebben we onderzocht hoe groot verschillende doelgroepen op zoek naar een woning potentieel zijn, zoals starters, lage inkomens en middeninkomens. Daarna analyseerden we de verhoudingen tussen vraag en aanbod op de woningmarkt als geheel op basis van het Woononderzoek Nederland 2021.

Vervolgens onderzochten we de verschillende sectoren van de woningmarkt. Er is per sector gekeken naar de mogelijkheden van woningzoekenden aan de hand van indicatoren die op krapte kunnen duiden. Tenslotte is de betaalbaarheid van de segmenten voor woningzoekenden van verschillende doelgroepen onderzocht om de eventuele effecten van schaarste in beeld te brengen.

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat er is sprake van schaarste in alle woningmarktsegmenten in Gouda. De vraag naar koopwoningen is het grootst op basis van de analyse uit het WoON2021. Indicatoren uit de praktijk, zoals gegevens van het NVM, de ontwikkeling van WOZ-waarden in de gemeente en de betaalbaarheid van actueel aanbod ondersteunen dat beeld.

Naar de goedkopere sociale huur en duurdere particuliere huur was potentieel minder vraag op basis van woonwensen van woningzoekenden. Echter, laten indicatoren uit de praktijk ook een druk zien in deze sectoren. In de sociale huursector neemt het aantal actief woningzoekenden sterk toe, terwijl het aanbod gelijk blijft. Daardoor is de slaagkans is laag. Daarom is het vinden van een woning in deze sector een moeilijke opgave.

Ook in de particuliere huur lijkt in eerste instantie sprake van een balans tussen vraag en aanbod. Hier past echter de kanttekening dat waar de koopmarkt krap is – zoals in Gouda – huishoudens in de praktijk vaak aangewezen zijn op de vrije huur. Er is niet altijd een uitgesproken wens voor middenhuur (laat staan duurdere huur), maar het segment vult wel een gat in de markt. En ook in dit segment blijkt het moeilijk een woning te vinden. Het aanbod is klein en vormt voor een groot deel van de middeninkomens geen betaalbaar alternatief.

1 Inleiding

De gemeente Gouda treft voorbereidingen voor het invoeren van een vernieuwde huisvestingsverordening. Via deze verordening kunnen gemeenten gebruikmaken van de instrumenten die de Huisvestingswet 2014 biedt voor sturing op de woonruimteverdeling en woningvoorraadbeheer. Om van deze instrumenten gebruik te mogen maken, is een schaarste-onderzoek en -onderbouwing noodzakelijk.

De gemeente Gouda heeft aangegeven woonruimteverdeling ten aanzien van sociale huur en middenhuur (DAEB-grens tot €1.045 (prijspeil 2022)) op te willen nemen in de huisvestingsverordening.

De gemeente grijpt slechts in de woonruimteverdeling in 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 dat kader wordt in deze rapportage schaarste in de sociale huursector in de gemeente Gouda onderzocht. Er is voor gekozen het onderzoek breed in te steken en ook de andere sectoren onder de loep te nemen. In dit onderzoek wordt daarom de mate van schaarste in de gehele woningmarkt bekeken.

Onderzoeksvraag

De onderzoeksvraag die we beantwoorden is de volgende:

In welk deel van de woningvoorraad kan in Gouda van schaarste worden gesproken?

Voor het beantwoorden van deze vraag bekijken we met name in welke mate er sprake is van schaarste in de verschillende segmenten van de woningvoorraad.

Leeswijzer

Allereerst onderzoeken we de woningmarkt als geheel op basis van het Woononderzoek Nederland 2021 in hoofdstuk 2. Deze analyse geeft inzicht in de vraag naar woningen van woningzoekenden en het potentiële aanbod en die verhoudingen tussen de verschillende segmenten. Vervolgens volgen we de zoektocht van woningzoekenden langs de verschillende sectoren in hoofdstuk 3. Er wordt per sector gekeken naar de mogelijkheden voor woningzoekenden aan de hand van indicatoren die op krapte kunnen duiden. Tenslotte wordt in hoofdstuk 4 de toegankelijkheid en betaalbaarheid van de segmenten voor woningzoekenden van verschillende doelgroepen onderzocht om de eventuele effecten van schaarste in beeld te brengen. In hoofdstuk 5 plaatsen we de onderzoeksresultaten van de gemeente Gouda in regionaal perspectief, door ze te vergelijken met gegevens over de gemeenten Zuidplas en Waddinxveen. Hoofdstuk 6 bevat tot slot een conclusie en beantwoording van de onderzoeksvraag.

2 Dynamiek op de woningmarkt

Voordat we ingaan op de vraag in welke mate er sprake is van schaarste in de sociale huur, particuliere huur- en koopsector, bekijken we eerst de woningmarkt als geheel. We onderzoeken de vraag naar woningen op basis van woonwensen. Daarvoor gebruiken we het Woononderzoek Nederland 2021. Allereerst schetsen we een profiel wie de woningzoekenden in de gemeente Gouda zijn. Daarna onderzoeken we de dynamiek van vraag en aanbod tussen de verschillende segmenten

2.1 Woonwensen

In deze paragraaf is een schatting gemaakt van vraag en aanbod anno 2021 op basis van gedrag van huishoudens volgens het Woononderzoek Nederland 2021 (WoON 2021). Het WoON2021 is een steekproef onder alle personen van 18 jaar en ouder en bevat gedetailleerde informatie over de woonsituatie van de Nederlandse bevolking en haar wensen en behoeften op het gebied van wonen. Het biedt een schat aan gegevens over de kenmerken van huishoudens in alle segmenten, hun woonwensen alsmede over gerealiseerd verhuisgedrag.

Door het betrekken van gegevens over de lokale woningvoorraad en bevolking kan binnen het WoON een simulatie worden gemaakt voor de gemeente Gouda. Op basis van de simulatie onderzoeken we in dit hoofdstuk de vraag van verhuisgeneigde huishoudens in Gouda, het potentieel vrijkomende aanbod en actueel vrijgekomen woningen om inzicht te krijgen in de vraag-aanbod verhoudingen. Zie het blauwe kader voor een toelichting op de analyse.

WoON-analyse

Op basis van de door woningzoekenden gevraagde woningen en uit de voorraad aangeboden woningen, kan een indruk worden verkregen van de **krapte/ruimte per segment op de woningmarkt**. Onder aanbod verstaan we hier de woningen die vrij zouden komen indien woningzoekende doorstromers ook verhuizen. Omdat doorstromers ook een (andere) woning vragen, zijn vraag en aanbod door doorstromers kwantitatief aan elkaar gelijk. Dat geldt echter niet per segment en ook niet als rekening wordt gehouden met de gewenste gemeente. Veel doorstromers zoeken een andere woning dan ze aanbieden.

Behalve naar gevraagde en potentieel uit voorraad aangeboden woningen kijken we in de analyse ook naar **daadwerkelijk betrokken woningen** in de twee jaar voorafgaand aan het onderzoek. Dit geeft een beeld of mensen die willen verhuizen dat daadwerkelijk ook doen. De aantallen recent betrokken woningen liggen over de hele linie vaak een stuk lager. Dat kwantitatieve verschil komt doordat niet alle verhuisplannen even hard zijn, maar ook omdat het aanbod niet goed aansluit op de vraag. Het daadwerkelijk betrokken aanbod weerspiegelt niet alleen de door doorstroming vrijgekomen woningen, maar ook andere vormen van aanbod in de afgelopen jaren, waaronder aanbod door overlijden en aanbod door nieuwbouw.

Deze vraag-aanbod analyse heeft een hoog **theoretisch gehalte**. Ten eerste zijn niet alle vormen van vraag en aanbod met een enquête goed te meten. Denk aan vraag als gevolg van scheiding of aanbod door overlijden. Ten tweede is het aanbod pas echt aanbod als er daadwerkelijk woningen vrij komen. In de praktijk komt veel doorstroming niet tot stand. Of woningen komen terecht in een andere sector of segment.

Het kan dus voorkomen dat er in theorie overschotten in een bepaald segment zijn (meer aanbieders dan vragers), maar in de praktijk niet. Dit zien we bijvoorbeeld vaak in de middenhuur: er zijn doorgaans meer aanbieders dan vragers in de middenhuur, maar omdat veel huishoudens niet terecht kunnen in de sociale huur of de koop, wordt de middenhuur in de praktijk toch veel betrokken. Het is dus ondanks deze kanttekeningen zinvol om te constateren in welke segmenten de tekorten groot zijn en in welke klein of zelfs negatief. Als het tekort in het ene segment wordt verminderd, kan het zijn dat de doorstroming uit een ander segment wel toeneemt en overschotten zich alsnog manifesteren.

De hier gepresenteerde cijfers moeten dus niet al te letterlijk worden genomen. De analyses dienen vooral **om een beeld te geven van de verhoudingen tussen vraag en aanbod** op de lokale woningmarkt.

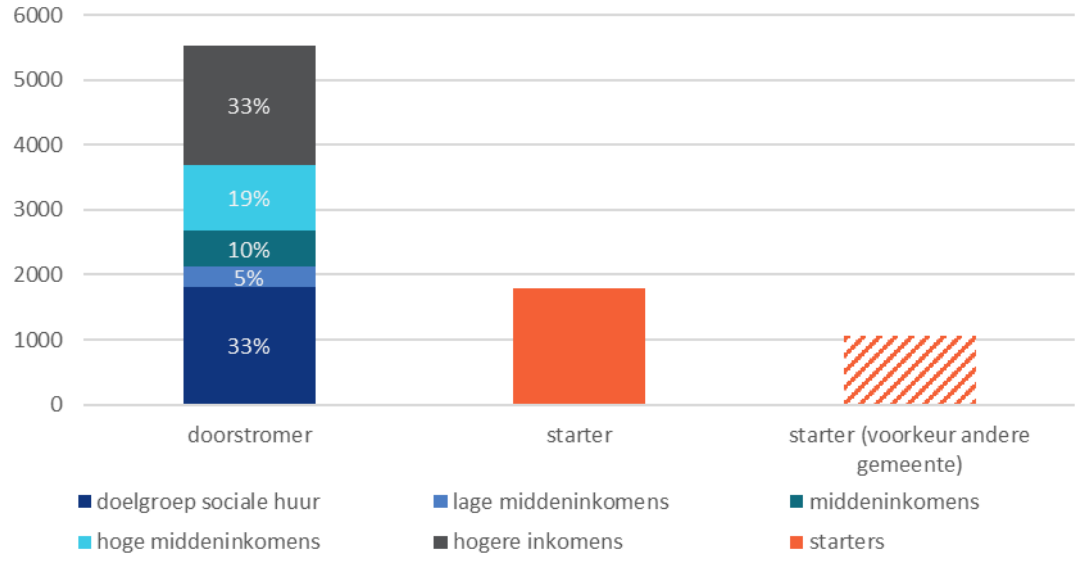
Tot slot een opmerking over **woonwensen en betaalbaarheid**. De indruk kan bestaan dat respondenten van woonwensenonderzoeken onrealistische wensen opgeven ('iedereen wil een villa!'). Uit verscheidende onderzoeken blijkt echter dat de woonwensen van mensen in de praktijk realistisch blijken, ook als het gaat om betaalbaarheid. Wel kan het zijn dat prijzen sterk zijn ontwikkeld sinds het moment van het onderzoek.

Daarbij moet benadrukt worden dat het gaat om een inschatting. De hier gepresenteerde aantallen en analyses dienen vooral **om een beeld te geven van de verhoudingen tussen vraag en aanbod** op basis van woonwensen op de lokale woningmarkt.

2.2 Woningzoekenden

Voor we een inschatting maken van de vraag naar woningen in de gemeente Gouda, schetsen we een profiel van de woningzoekenden. We maken onderscheid tussen doorstromers en starters die op zoek zijn naar een woning in de gemeente Gouda. In figuur 2-1 zijn de doorstromers en starters weergegeven. Twee derde van de woningzoekenden in Gouda is doorstromer en een derde starter. Daarnaast is er nog een groep starters dat ook woningzoekende is, maar bij voorkeur buiten de gemeente Gouda zoekt.

figuur 2-1 Woningzoekenden, doorstromers en starters, naar inkomen. Bron: WoON2021; bewerking RIGO.



De doorstromers zijn verdeeld in inkomensgroepen. Een derde van de doorstromers valt binnen de doelgroep van de sociale huursector. Daarnaast heeft ook een derde een middeninkomen. Voor bijna 20 procent van de doorstromers gaat het om een hoog middeninkomen. Tenslotte heeft 33 procent een hoog inkomen. Het inkomen van (inwonende) starters is onbekend in het WoON2021.

Inkomensgroepen

In de analyses maken we een onderscheid tussen een aantal inkomensgroepen (prijspeil 2022):

Doelgroep sociale huursector: huishoudens met een jaarinkomen tot € 40.765 hebben geen recht op een corporatiewoning.

Lage middeninkomens: huishoudens met een jaarinkomen tussen de € 40.765 en € 45.316;

De grens van € 45.316 correspondeert met de zogenaamde EU-grens, waarbij men geen aanspraak meer kan maken op een sociale huurwoning.

Middeninkomens (tot 1,5 keer modaal): huishoudens met een jaarinkomen van € 45.316 tot € 55.486.

Hoge middeninkomens (tot 2 keer modaal): huishoudens met een jaarinkomen van € 55.486 tot € 75.369.

Hoge inkomens boven € 75.369: huishoudens met een jaarinkomen van meer dan 2 keer modaal.

2.3 Dynamiek vraag en aanbod

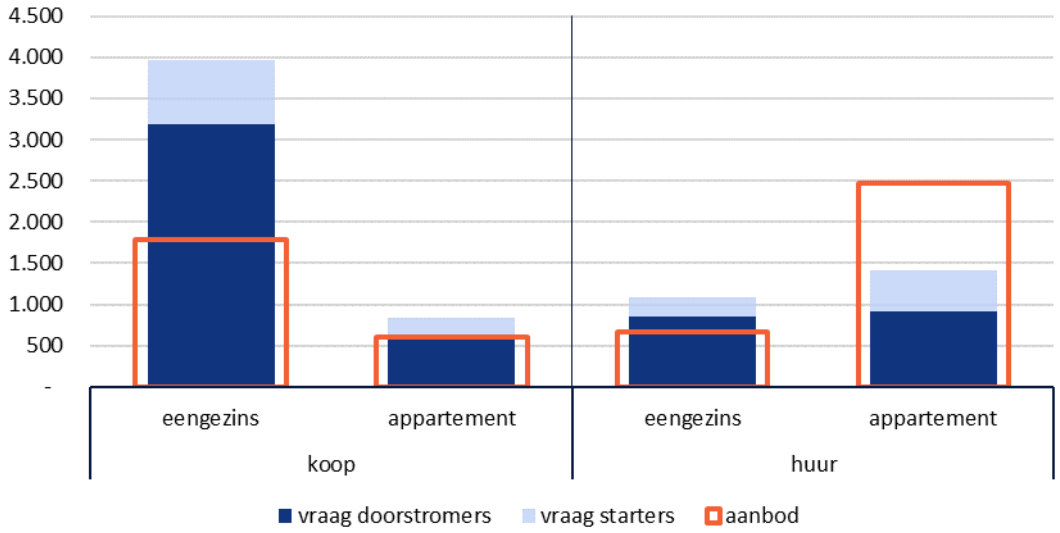
In deze paragraaf zoomen we in op de vraag van woningzoekenden.

Woningtypen

In figuur 2-2 is te zien dat de vraag in de koopsector hoger is dan het potentiële aanbod uit de voorraad op basis van het gedrag van huishoudens uit het WoON. In de huursector is een licht tekort aan eengezinswoningen, en een overschot aan appartementen. Dit laatste betekent niet dat het gemakkelijk is om aan een huurwoning te komen. In de praktijk komt veel van het potentiële aanbod niet vrij, omdat woningzoekenden niet doorstromen. En ze stromen niet door, omdat er te weinig aanbod is in koopsector, waar huurders mogelijk graag naartoe zouden willen verhuizen.

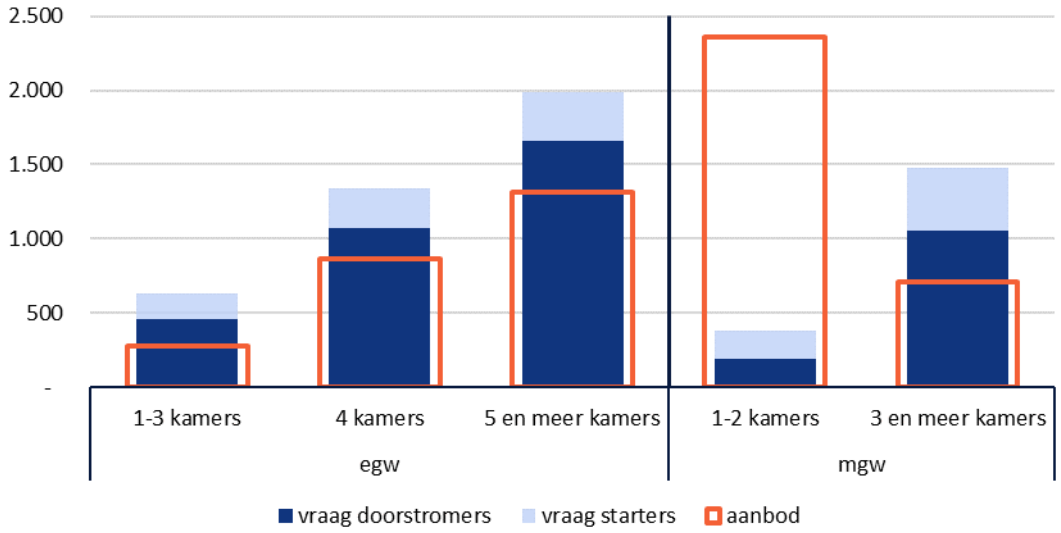
Het aanbodtekort aan eengezinskoopwoningen hangt samen met het feit dat bestaande bewoners van deze woningen geen verhuisplannen hebben; zij bieden dus niet aan, terwijl er wel veel doorstromers uit de huursector (alsook starters) naar een eengezinskoopwoning op zoek zijn.

figuur 2-2 Vraag en aanbod naar eigendom en woningtype, 2021. Bron: WoON 2021; bewerking RIGO.



Er is de meeste vraag naar grote eengezinswoningen met meer dan 5 kamers (figuur 2-3). Het grootste tekort zit relatief gezien bij de meergezinswoningen met 3 of meer kamers: de vraag is ongeveer twee keer zo groot als het aanbod. Aan kleine appartementen, met 1 of 2 kamers, is er juist een flink overschot. Dat suggereert dat veel huishoudens in kleine appartementen de wens hebben om groter te wonen, maar dat het moeilijk is om die wens te vervullen vanwege de hoge prijs of lage beschikbaarheid van grotere woningen.

figuur 2-3 Vraag en aanbod naar woningtype en kamertal, 2021. Bron: WoON 2021; bewerking RIGO.

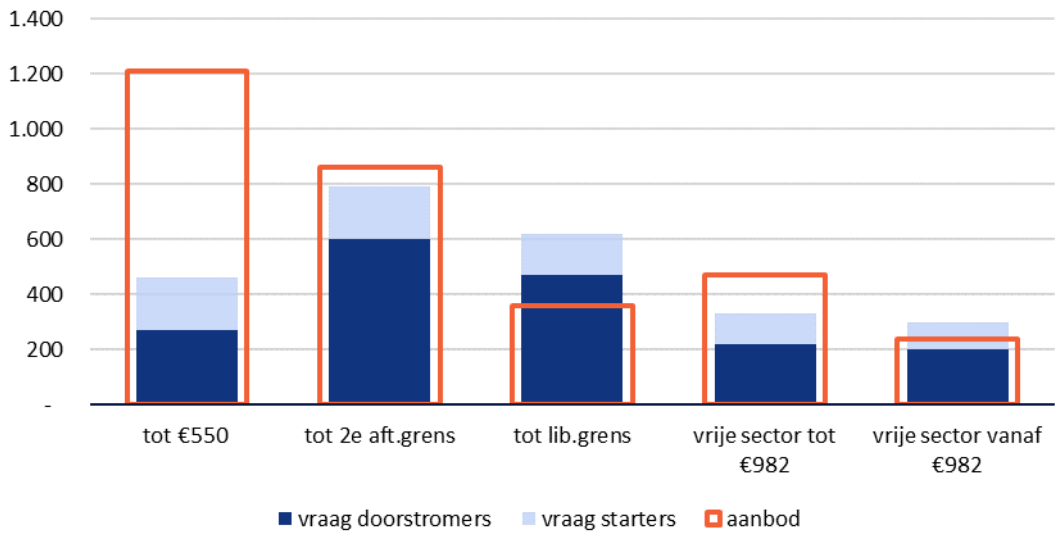


Prijsklassen

In figuur 2-4 zijn vraag en aanbod in de huursector naar prijsklasse (prijspeil 2021) te zien. Huurwoningen tot €550[1] tonen een overschot. Zelfs starters richten zich nauwelijks op dit segment. Het zal samenhangen met de woningtypen, zoals ook hierboven geschetst: er is weinig vraag naar appartementen met 1 of 2 kamers. Meer druk zien we ontstaan sociale huurwoningen met een huurprijs vanaf de €550. Bij woningen tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens zien we een tekort op basis van het Woononderzoek. Dat hangt tevens samen met de wens naar grotere woningen en eengezinswoningen.

Van de vrijesectorwoningen (met een huur boven de liberalisatiegrens) is er een licht overschot. Bij de vrije sectorhuurwoningen (vanaf €982) zijn vraag en aanbod in balans. We zien hier een contrast met de praktijk. Wie de maandlasten in de vrije huursector kan besteden, gaat liever kopen. Maar in de praktijk is er toch ook vraag naar huurwoningen in de vrije huursector. Voor mensen die snel een woning zoeken of zich nog niet willen binden aan een koopwoning is huren een optie. Ook de aangescherpte financieringseisen spelen hier een rol. Niet iedereen die meer aan huur kan betalen kan ook een hypotheek krijgen. En gezien het aanbodtekort aan koopwoningen zijn in de praktijk ook meer mensen langer aangewezen op de huursector dan je op grond van verhuiswensen zou verwachten. De vrije huursector vult met andere woorden een gat in de markt.

figuur 2-4 Vraag en aanbod huurwoningen naar huurprijsklasse, 2021. Bron: WoON 2021; bewerking RIGO.

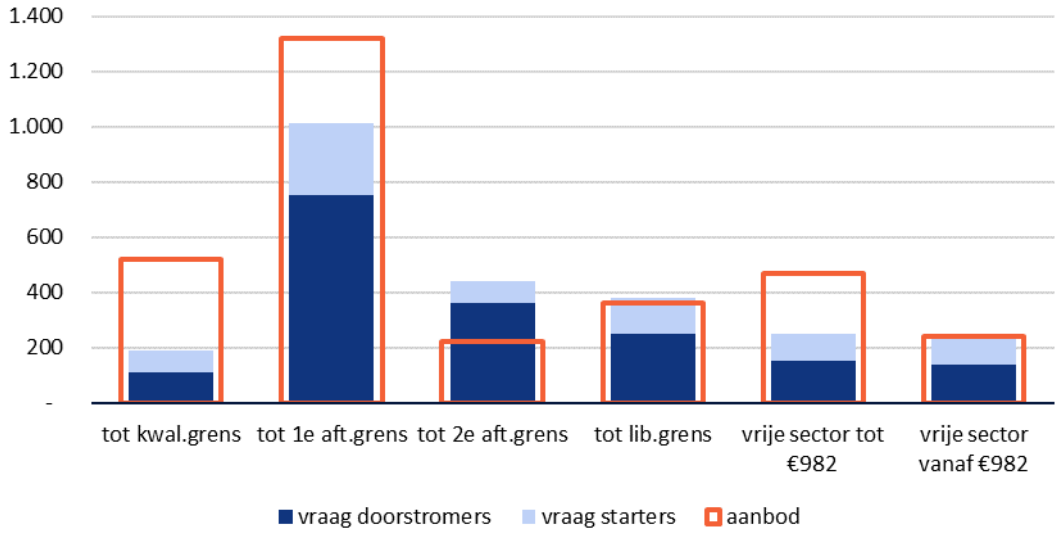


Wanneer in de analyse rekening wordt gehouden met toegankelijkheidsnormen en toewijzingseisen ontstaat er een iets ander beeld (figuur 2-5). We corrigeren daarbij op woningzoekenden die geen duurdere huurwoning kunnen betrekken volgens de regels van passend toewijzen. Hier laten we de prijsgrens van €550 buiten beschouwing.

[1] Deze prijsgrens is afkomstig uit de Nationale Prestatieafspraken (2022), waarin onder meer is afgesproken dat het aantal sociale huurwoningen met een huurprijs tot de 550 euro in de totale corporatievoorraad tot en met 2025 niet afneemt. Deze prijsgrens is overigens gebaseerd op prijspeil 2020.

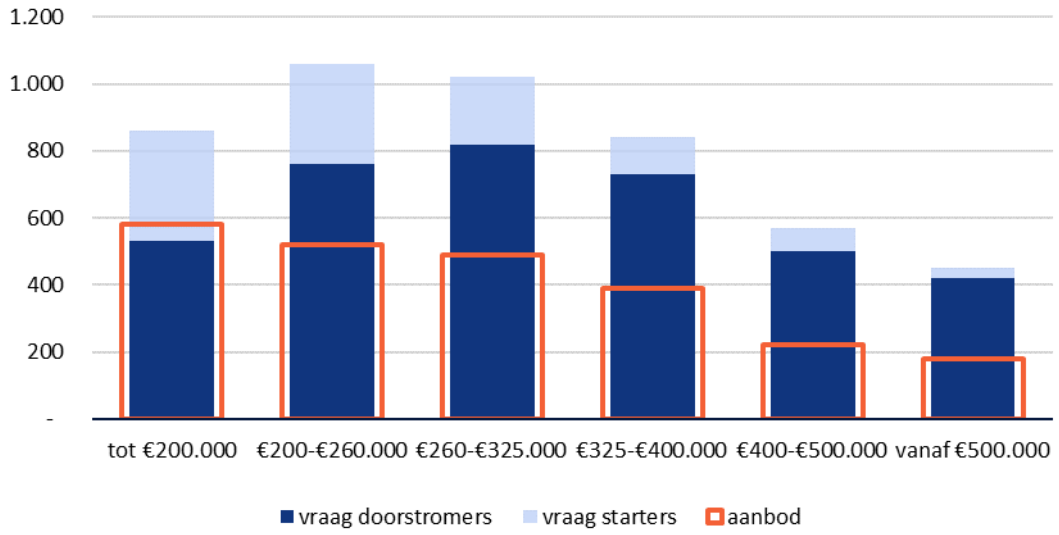
Met deze correctie verschuift de vraag in het geheel iets op naar de goedkopere sociale huurwoningen: er is wat meer vraag naar woningen met een prijs tot de eerste en tweede aftoppingsgrens. Hierbij moet benadrukt worden dat de praktijk er waarschijnlijk anders uit zal zien. Door aanbodtekort in andere segmenten of door de inkomenseisen die gesteld worden in de vrije huur- of koopsector, komen mensen toch terecht in sociale huurwoningen, waaronder die tot de eerste aftoppingsgrens. Om diezelfde reden zal een groot deel van het potentiële aanbod niet vrij komen.

figuur 2-5 Vraag en aanbod huurwoningen naar huurprijsklasse gecorrigeerd naar passend toewijzen, 2021. Bron: WoON 2021; bewerking RIGO.



In figuur 2-6 zijn vraag en aanbod in de koopsector nader gespecificeerd naar prijsklassen (prijspeil 2021). Het blijkt dan dat er in alle prijsklassen meer vragers dan aanbieders zijn, behalve bij de goedkoopste woningen (tot €200.000). De grootste vraag gaat uit naar woningen in de prijsklasse van €200.000 tot €284.000 (bereikbare koopgrens). De vraag van starters concentreert zich met name in dit segment.

figuur 2-6 Vraag en aanbod koopwoningen naar koopprijsklasse, 2021. Bron: WoON 2021; bewerking RIGO.



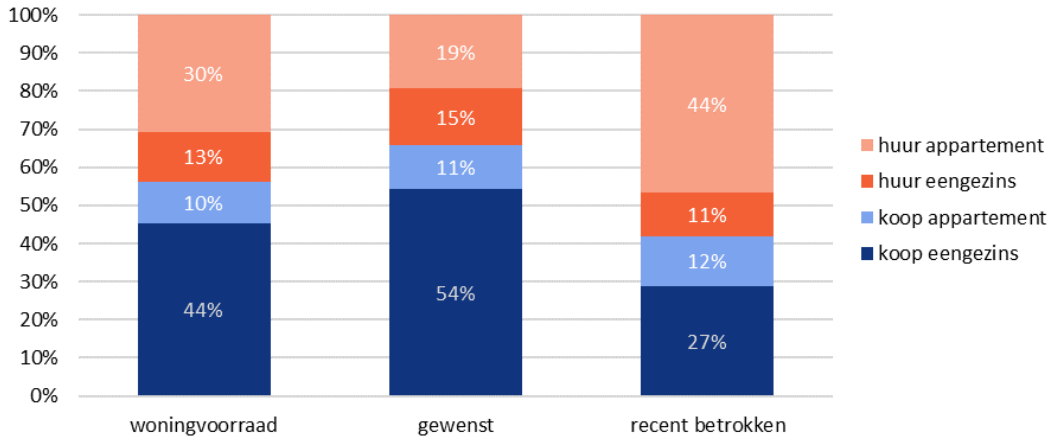
2.4 Vraag versus recent betrokken

De balans van gevraagde (op basis van woonwensen) en aangeboden woningen biedt een indicatie van de krapte op de woningmarkt per segment. Een alternatieve indicator van eventuele knelpunten is het verschil tussen gewenste en gerealiseerde verhuizingen. Als er een frictie optreedt – tekorten en overschotten – dan verwachten we een hogere slaagkans in segmenten met een overschot en een lagere in segmenten met een tekort.

In figuur 2-7 is dit weergegeven naar type en eigendom. Ter referentie is ook de samenstelling van de voorraad vermeld. Het blijkt dat de woonwensen enigszins afwijken van de samenstelling van de huidige woningvoorraad. Zo is de wens naar eengezinskoopwoningen groter dan het aandeel van dit segment in het woningaanbod. Voor huurappartementen geldt het tegenovergestelde.

Kijken we naar de recent betrokken woningen, dan zien we dat eengezinskoopwoningen ondervertegenwoordigd zijn, en huurappartementen oververtegenwoordigd. Dit impliceert dat het relatief moeilijk is om aan een (andere) eengezinskoopwoning te komen en relatief gemakkelijk om een (ander) huurappartement te bemachtigen. Bij de (kleine) overige segmenten is er sprake van een redelijk evenwicht tussen aanbod en recent betrokken woningen.

figuur 2-7 Gevraagde versus recent betrokken woningen naar type en eigendom, 2021. Bron: CBS, Lokale Monitor Wonen, WoON 2021; bewerking RIGO.



2.5 Spanningsindicator

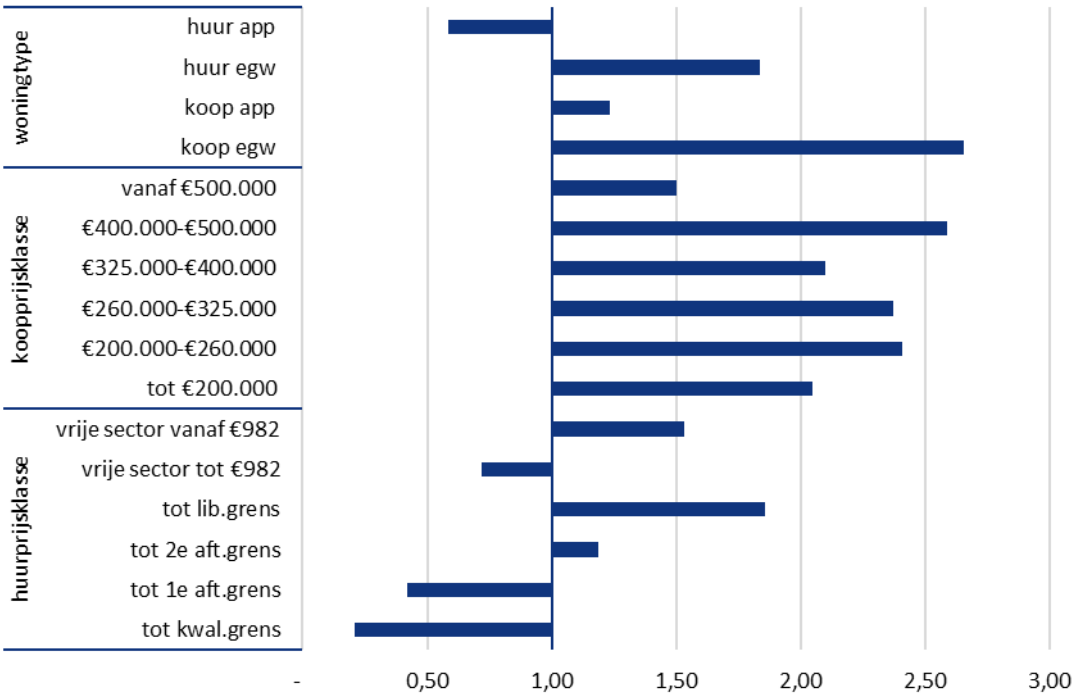
In welke segmenten is nu de discrepantie tussen vraag en aanbod het grootst? Om hier iets over te kunnen zeggen, berekenen we de verhouding tussen gevraagde en betrokken woningen. Een verhouding boven de 1 betekent meer vraag dan in realiteit recent betrokken, en daarmee krapte op de markt. Een verhouding onder de 1 betekent dat meer woningen recent betrokken zijn dan dat er vraag is naar dit type woning, dus voldoende aanwezig in markt. De uitkomst is weergegeven in figuur 2-8.

We zien vooral spanning bij de eengezinskoopwoningen; deze woningen worden ruim 2,5 keer meer gevraagd dan betrokken. Daarnaast is er spanning te zien in alle koopprijsklassen, maar met name bij koopwoningen tot de €284.000 en tot de €325.000 (NHG-grens).

In de huur is het beeld gevarieerder. Huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens worden minder gevraagd dan betrokken; er lijkt geen sprake van krapte. Dit kan te maken hebben met de kwaliteit of de grootte van de woningen, waardoor deze minder in trek zijn. De spanning is tussen vraag en aanbod is met name sterk bij de sociale huurwoningen met een prijs tussen de eerste en tweede aftoppingsgrens. In de middenhuur (liberalisatiegrens tot €982) lijkt sprake van een balans.

Hier past echter opnieuw de kanttekening dat waar de koopmarkt krap is huishoudens in de praktijk toch aangewezen zijn op de huursector. Er is niet altijd een uitgesproken wens voorhuur, maar het segment vult wel een gat in de markt.

figuur 2-8 Verhouding tussen gevraagde en recent betrokken woningen. Bron: CBS, Lokale Monitor Wonen, WoON 2021; bewerking RIGO.



Deze resultaten laten de zien hoe huishoudens theoretisch zouden willen wonen. Echter, in praktijk kan het anders lopen en kunnen niet alle huishoudens hun woonwensen waarmaken. In het volgende hoofdstuk zoomen we in op de sociale huur-, particuliere huur- en koopsector en onderzoeken middels verschillende indicatoren de schaarste per segment.

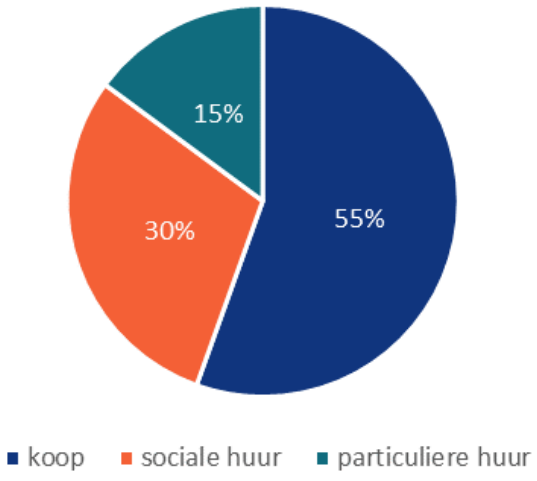
3 Huidige situatie op de woningmarkt (gemeenteniveau)

In dit hoofdstuk onderzoeken we per woningmarktsegment in hoeverre woningzoekenden schaarste ervaren. Allereerst bekijken we de samenstelling van de woningvoorraad in Gouda om de resultaten per segment in context te plaatsen. Vervolgens onderzoeken we achtereenvolgens de sociale huursector, de particuliere huursector en de koopsector. Per sector verzamelen we indicatoren waarmee we een beeld schetsen van de vraag, de ontwikkeling van en het actuele aanbod in het segment. Daarmee onderzoeken we de mogelijkheden van woningzoekenden en verkrijgen we een beeld waar sprake is van schaarste.

3.1 De woningvoorraad

Om de resultaten in context te plaatsen is in figuur 3-1 de woningvoorraad van Gouda weergegeven naar eigendom. De woningvoorraad van Gouda bestaat voor het grootste deel uit woningen in de koopsector: ruim de helft van de woningen is een koopwoning. 30 procent is sociale huur. Nog eens 15 procent van de voorraad bestaat tot slot uit particuliere huur.

figuur 3-1 Woningvoorraad naar eigendom, 2021. Bron: CBS, bewerking RIGO.



3.2 Sociale huursector

In hoeverre komen woningzoekenden in aanmerking voor een woning in de sociale huursector en is het aanbod aan sociale huurwoningen in Gouda schaars? Voor het beantwoorden van deze vraag maken we gebruik van gegevens van WoningNet over de woonruimteverdeling in de jaren 2020 en 2021. We kijken naar ontwikkeling in het aanbod aan sociale huurwoningen, de vraag vanuit woningzoekenden, inschrijfduur, zoekduur en slaagkansen.

3.2.1 Toegang en verdeling

Sociale huurwoningen worden door corporaties in de gemeente Gouda aangeboden via het platform WoningNet. 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 hieronder gedefinieerd.

Inkomensgrenzen Sociale doelgroep

- Primaire doelgroep: afhankelijk van leeftijd en huishoudensgrootte geldt een inkomensgrens waarbij het huishouden recht heeft op huurtoeslag (Bovengrens tot €32.550 (prijspeil 2022));
- Secundaire doelgroep: huishoudens met een inkomen tot de EU-grens (Bovengrens tot €45.014 (prijspeil 2022)).

Daarnaast mogen woningcorporaties een deel van de woningen vrij toewijzen. Aan de andere kant moeten woningcorporaties ook voorrang geven aan woningzoekenden die met urgentie een woning nodig hebben.

3.2.2 Aanbod

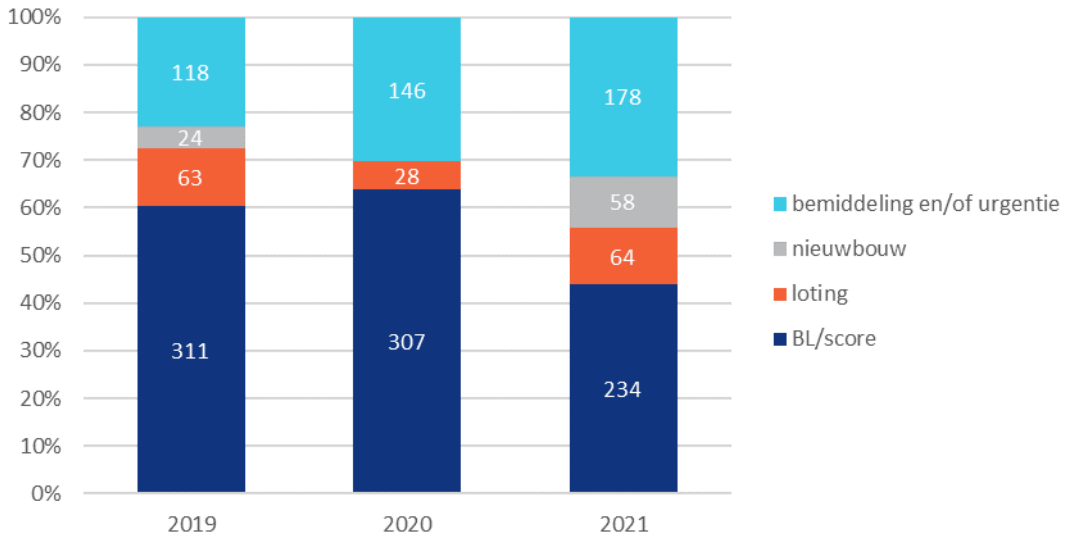
In de afgelopen jaren schommelde het aanbod aan sociale huurwoningen in Gouda rond de 500 per jaar (tabel 3-1). In 2019 en 2020 werd 60 procent van de woningen aangeboden via Bewoningsduur- of Leeftijdsscore (B/L); in 2021 ging het om 40 procent (figuur 3-2). Binnen het B/L-model vindt woningtoewijzing plaats op volgorde van leeftijd bij starters en op volgorde van bewoningsduur bij doorstromers.

Het aantal bemiddelingen is in de geschetste periode gestegen van 20 procent in 2019 naar circa 30 procent in 2020 en 2021. Loting is jaarlijks goed voor 5 à 10 procent van de toewijzingen.

tabel 3-1 Toewijzingen naar toewijzingsmodel, 2019-2021. Bron: WoningNet; bewerking RIGO.

toewijzingsmodel	2019	2020	2021
BL/score	311	307	234
loting	63	28	64
nieuwbouw	24	0	58
bemiddeling en/of urgentie	118	146	178
totaal	**516**	**481**	**534**

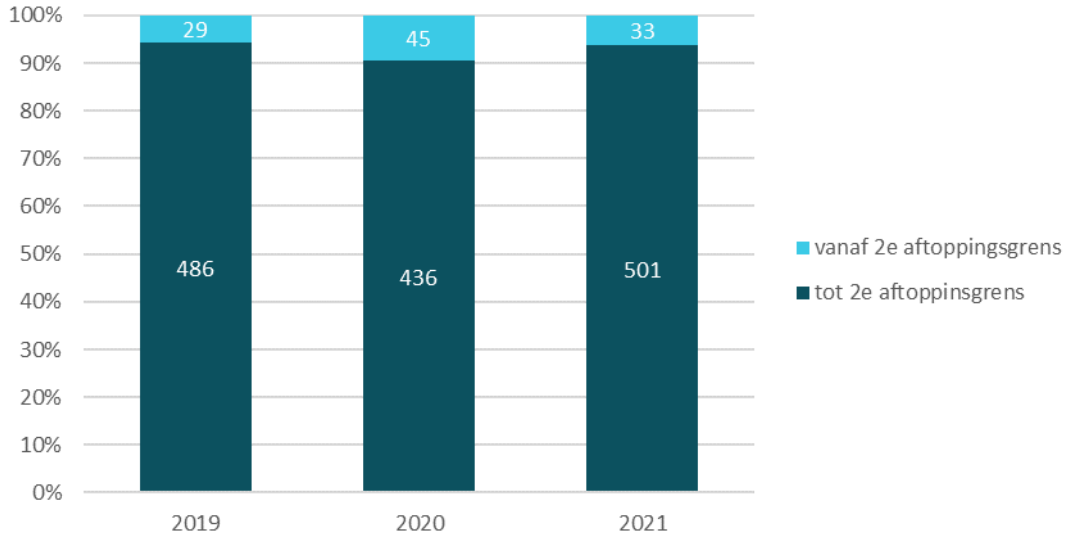
figuur 3-2 Toewijzingen naar toewijzingsmodel, 2019-2021. Bron: WoningNet; bewerking RIGO.



Kenmerken woningen

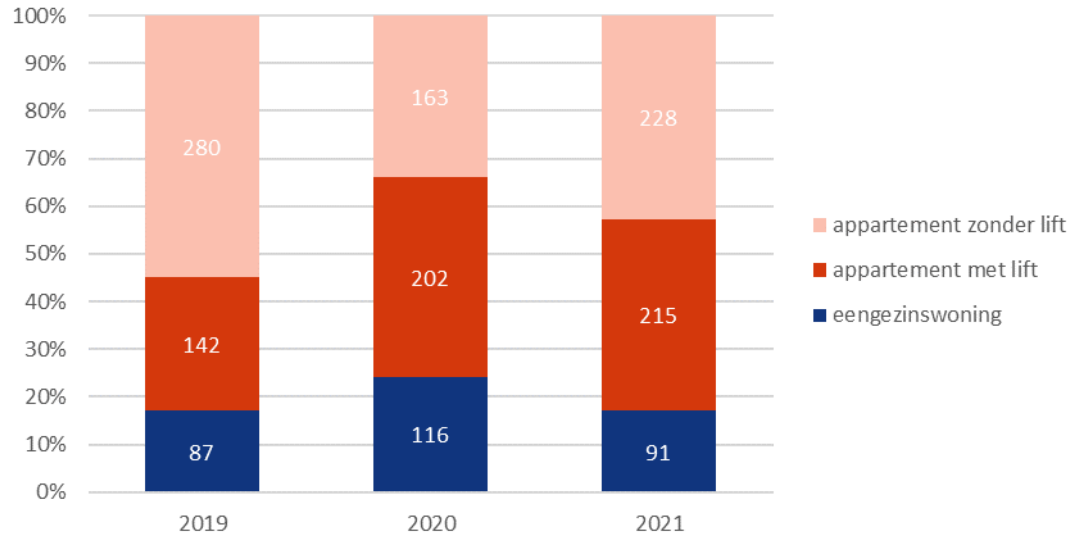
In figuur 3-3 zijn de toegewezen woningen naar huurprijsklasse weergegeven. De vrijkomende sociale huurwoningen in Gouda zijn vrijwel allemaal woningen met een huur tot de tweede aftoppingsgrens (jaarlijks 90 procent). Het overige aandeel heeft een hogere huurprijs. Er is geen zicht op het aantal toewijzingen van woningen tot €550.

figuur 3-3 Toewijzingen naar huurprijsklasse, 2019-2021. Bron: WoningNet; bewerking RIGO.



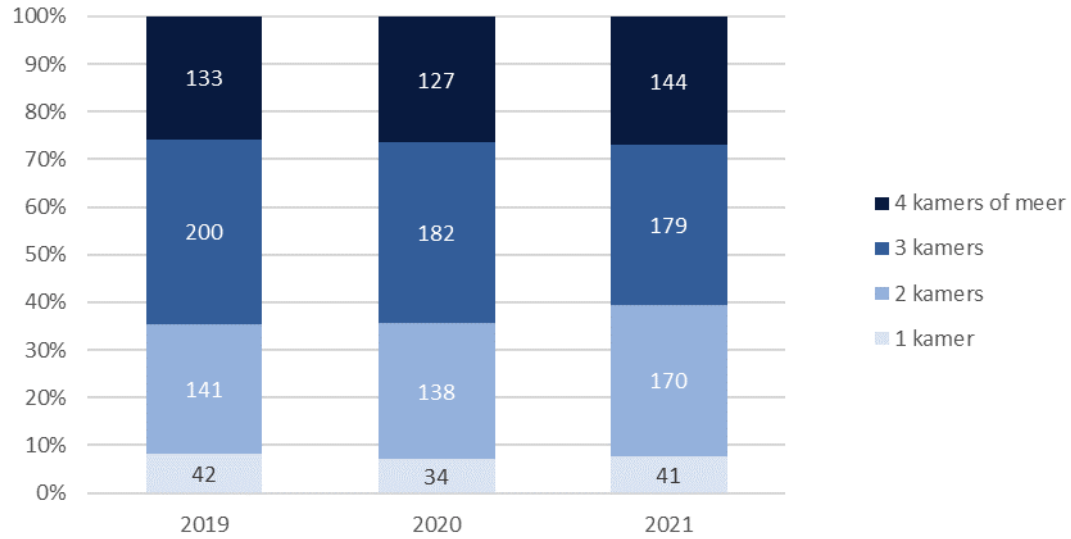
Kijken we naar het woningtype van de toegewezen woningen (figuur 3-4), dan zien we dat jaarlijks rond de 20 procent een eengezinswoning is. De rest is een meergezinswoning. In 2019 waren dit voornamelijk woningen zonder lift, in 2020 en 2021 was het aantal toegewezen meergezinswoningen met en zonder lift ongeveer gelijk.

figuur 3-4 Toewijzingen naar woningtype, 2019-2021. Bron: WoningNet; bewerking RIGO.



In figuur 3-5 zijn de toegewezen woningen naar kamertal weergegeven. De verdeling is jaarlijks redelijk in balans. Iets minder dan 10 procent is een eenkamerwoning. 25 à 30 procent is een tweekamerwoning. 30 à 35 procent is een driekamerwoning. Nog eens circa 25 procent heeft vier kamers of meer.

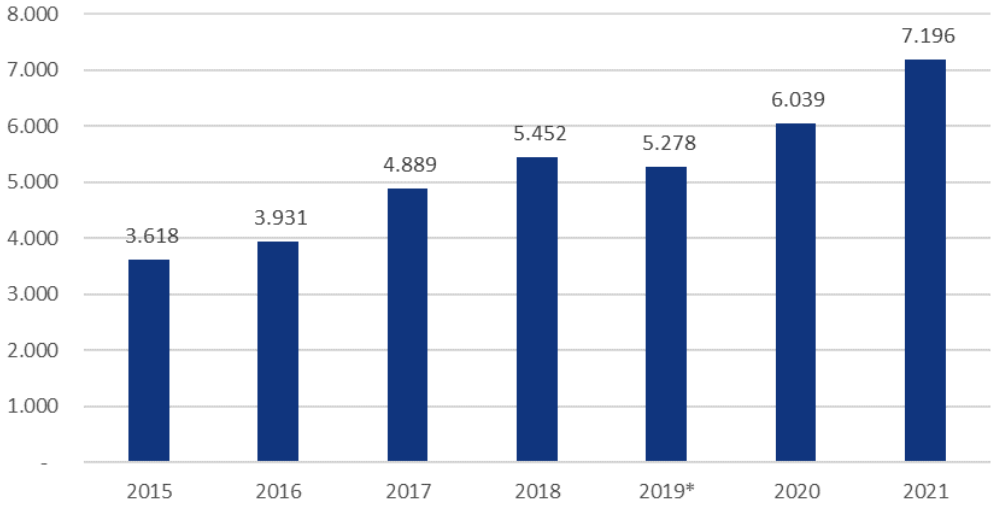
figuur 3-5 Toewijzingen naar kamertal, 2019-2021. Bron: WoningNet; bewerking RIGO.



Actief woningzoekenden en reacties op advertenties

Het aantal actief woningzoekenden is tussen 2015 en 2021 toegenomen van 3.618 naar 7.196 (figuur 3-6). Dat is bijna een verdubbeling van het aantal actief woningzoekenden in de gemeente Gouda.

figuur 3-6 Aantal actief woningzoekenden tussen 2015 en 2021[2]. Bron: Gemeente Gouda 2020, WoningNet, 2021; bewerking RIGO.



Het gemiddeld aantal reacties per woning is gedaald tussen 2019 en 2020 (van 145 naar 114), maar in 2021 vervolgens flink gestegen: dat jaar kregen woningen gemiddeld 206 reacties. Fluctuaties zijn mede het gevolg van welke woningen vrijkomen; de ene woning is populairder dan de andere.

Op woningen met een prijs tot de tweede aftoppingsgrens wordt jaarlijks fors meer gereageerd vergeleken met duurdere woningen (tabel 3-2). Dit staat haaks op de bevindingen uit het Woononderzoek Nederland. Op basis van het gemiddeld aantal reacties op woningen tot de tweede aftoppingsgrens is te zien dat in praktijk hier wel degelijk veel vraag naar is. Dit is ook het gevolg van regels rondom het inkomen en passend toewijzen.

Naar woningtype zijn eengezinswoningen relatief het meest gewild, gevolgd door meergezinswoningen zonder lift. Meergezinswoningen met lift krijgen gemiddeld het minst aantal reacties (tabel 3-3). Kijken we naar kamertal, dan zien we jaarlijks de meeste reacties op 3-4-kamerwoningen, gevolgd door woningen met minder dan 3 kamers. Woningen met 5 kamers of meer krijgen gemiddeld de minste reacties (tabel 3-4).

tabel 3-2 Gemiddeld aantal reacties op woningen naar huurprijsklasse, 2019-2021. Bron: WoningNet; bewerking RIGO.

huurprijsklasse	2019	2020	2021

[2] Vanwege de overgangsperiode van WoningNet naar een nieuwe omgeving kunnen er voor 2019 geen zuivercijfers worden geleverd over het aantal actief woningzoekenden en de slaagkans.

tot 2e aftoppingsgrens	150	122	220
vanaf 2e aftoppingsgrens	59	32	44
totaal	**145**	**114**	**206**

tabel 3-3 Gemiddeld aantal reacties op woningen naar woningtype, 2019-2021. Bron: Woning-Net; bewerking RIGO.

woningtype	2019	2020	2021
eengezinswoning	170	139	382
appartement met lift	93	90	159
appartement zonder lift	158	125	291
totaal	**145**	**114**	**206**

tabel 3-4 Gemiddeld aantal reacties op woningen naar kamertal, 2019-2021. Bron: WoningNet; bewerking RIGO.

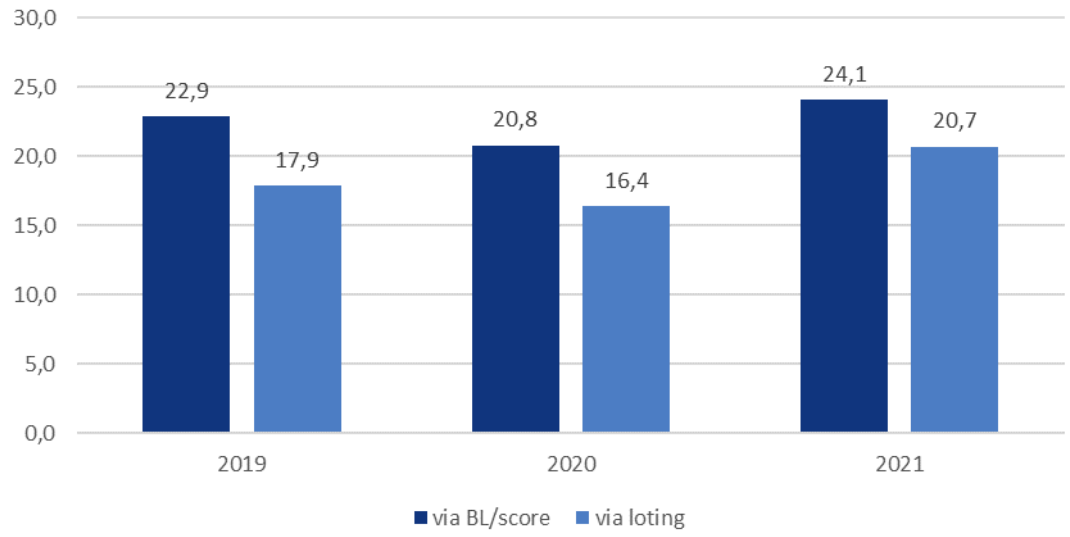
kamertal	2019	2020	2021
< 3 kamers	114	96	252
3 en 4 kamers	159	132	262
≥ 5 kamers	95	35	63
totaal	**145**	**114**	**206**

3.2.3 Inschrijfduur en zoekduur

Inschrijfduur en zoekduur zijn indicatoren die samen een beeld geven van de wachttijd van woningzoekenden voordat ze een woning vinden. Het gaat om de inschrijfduur en zoekduur op het moment dat woningzoekenden een woning kregen toegewezen. Onderstaand geven we inzicht in de inschrijfduur en zoekduur van toegewezen huurders via de B/L-score en via loting.

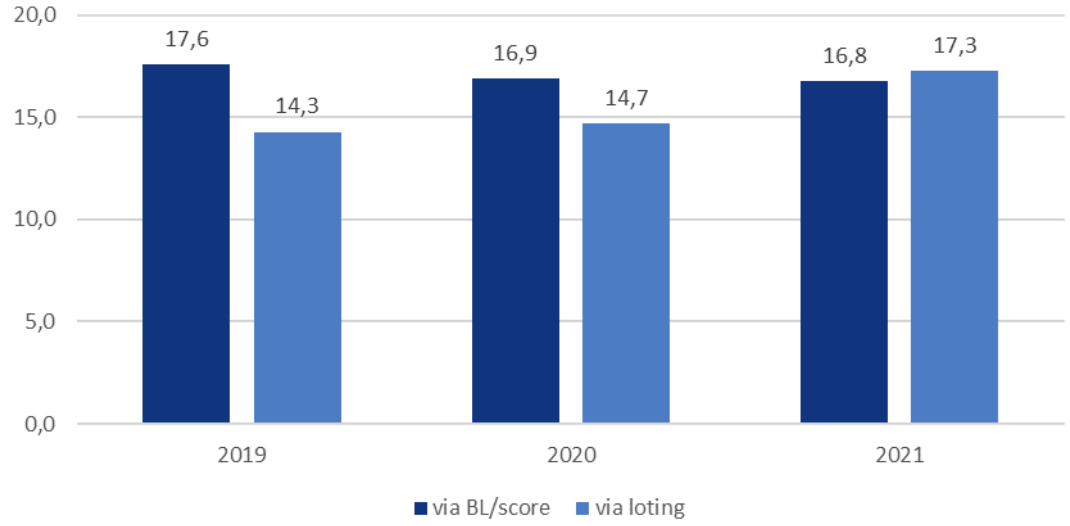
Inschrijfduur geeft aan hoe lang woningzoekenden ingeschreven stonden op het moment dat ze een woning kregen toegewezen. We zien dat de gemiddelde inschrijfduur in het B/L-model tussen 2019 en 2020 enigszins daalde, maar in 2021 gestegen is naar 24 maanden (figuur 3-7). Ook de gemiddelde inschrijfduur in het lotingmodel schommelde in de geschetste periode; in 2021 ligt het gemiddelde op ca. 21 maanden.

figuur 3-7 Gemiddelde inschrijfduur in maanden bij toewijzing naar toewijzingsmodel, 2019-2021. Bron: WoningNet; bewerking RIGO.



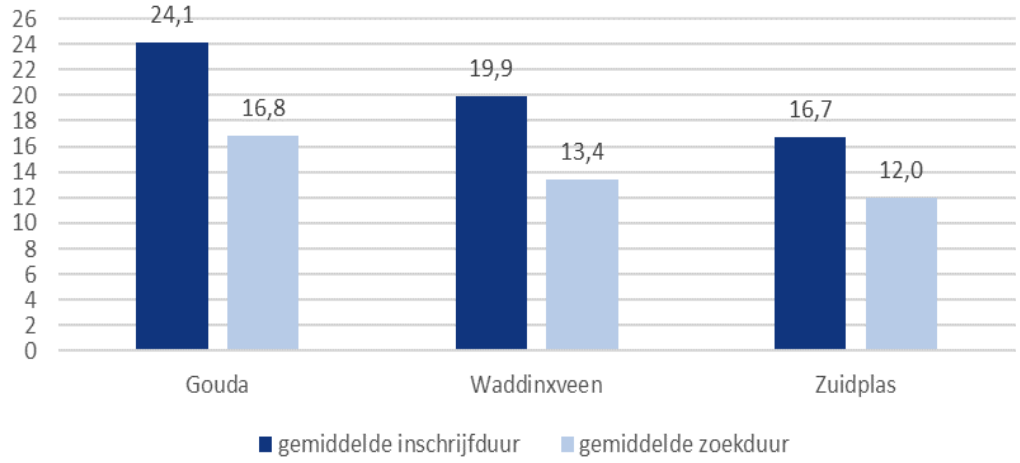
De gemiddelde zoekduur geeft aan hoe lang woningzoekenden hebben gezocht voordat ze een woning kregen toegewezen. Het gaat om de periode tussen de eerste reactie op WoningNet en de uiteindelijke toewijzing. Binnen het B/L-model zien we hier een lichte daling van 17,6 maanden in 2019 naar 16,8 maanden in 2021 (figuur 3-8). Binnen het lotingmodel zien we juist een stijging van 14,3 maanden in 2019 naar 17,3 maanden in 2021.

figuur 3-8 Gemiddelde zoekduur in maanden bij toewijzing naar toewijzingsmodel, 2019-2021. Bron: WoningNet; bewerking RIGO.



Hoe verschillen de gemiddelde inschrijfduur en zoekduur in Gouda van die in omliggende gemeenten? We kijken naar het B/L-model in 2021 (figuur 3-9).[3] We zien dat met name de inschrijfduur en ook de zoekduur in Gouda hoger ligt dan in Waddinxveen en Zuidplas. In Gouda staan woningzoekenden gemiddeld 24 maanden ingeschreven voordat ze een woning vinden; in Waddinxveen 20 maanden en in Zuidplas ca. 17 maanden.

figuur 3-9 Vergelijking gemiddelde inschrijfduur en zoekduur in maanden in B/L-model in 2021. Gouda, Waddinxveen en Zuidplas. Bron: WoningNet; bewerking RIGO.



Hoe ziet de gemiddelde zoekduur van verschillende leeftijdsklassen eruit? Zie tabel 3-5. 18- tot 22-jarigen hebben over het algemeen de kortste zoekduur (rond de 10 maanden). 23-29-jarigen zoeken gemiddeld rond de 18 maanden. De zoekduur van 30-39-jarigen is gestegen: was die in 2019 nog 16 maanden, in 2021 ging het om 25 maanden. Bij 40-54-jarigen zien we een schommeling rond de 23 maanden. 55-75-jarigen zoeken relatief kort: ca. 13 maanden. De gemiddelde zoekduur van 75-plussers is tot slot gedaald van 22 maanden in 2019 naar 14 maanden in 2021.

[3] In Zuidplas en Waddinxveen worden maar weinig lotingwoningen toegewezen, waardoor de vergelijking binnen het lotingmodel minder interessant is.

tabel 3-5 Gemiddelde zoekduur bij toewijzing via B/L- en lotingmodel naar leeftijd, 2019-2021. Bron: WoningNet; bewerking RIGO.

jaar	leeftijd	gemiddelde zoekduur (maanden)
2019	18 - 22 jaar	8,4
	23 - 29 jaar	17,7
	30 - 39 jaar	16,0
	40 - 54 jaar	22,9
	55 - 74 jaar	13,0
	> 75 jaar	22,4
2020	18 - 22 jaar	11,0
	23 - 29 jaar	16,8
	30 - 39 jaar	22,5
	40 - 54 jaar	17,1
	55 - 74 jaar	13,1
	> 75 jaar	27,6
2021	18 - 22 jaar	9,6
	23 - 29 jaar	17,9
	30 - 39 jaar	24,7
	40 - 54 jaar	27,5
	55 - 74 jaar	12,0
	> 75 jaar	13,7

3.2.4 Slaagkansen

Met de inschrijfduur en zoekduur is al een beeld geschetst van de positie van woningzoekenden (in verschillende leeftijdsklassen) in de sociale huursector. De slaagkans geeft aan in hoeverre woningzoekenden daadwerkelijk slagen. De slaagkans is het aandeel actief woningzoekenden dat een woning heeft gevonden.

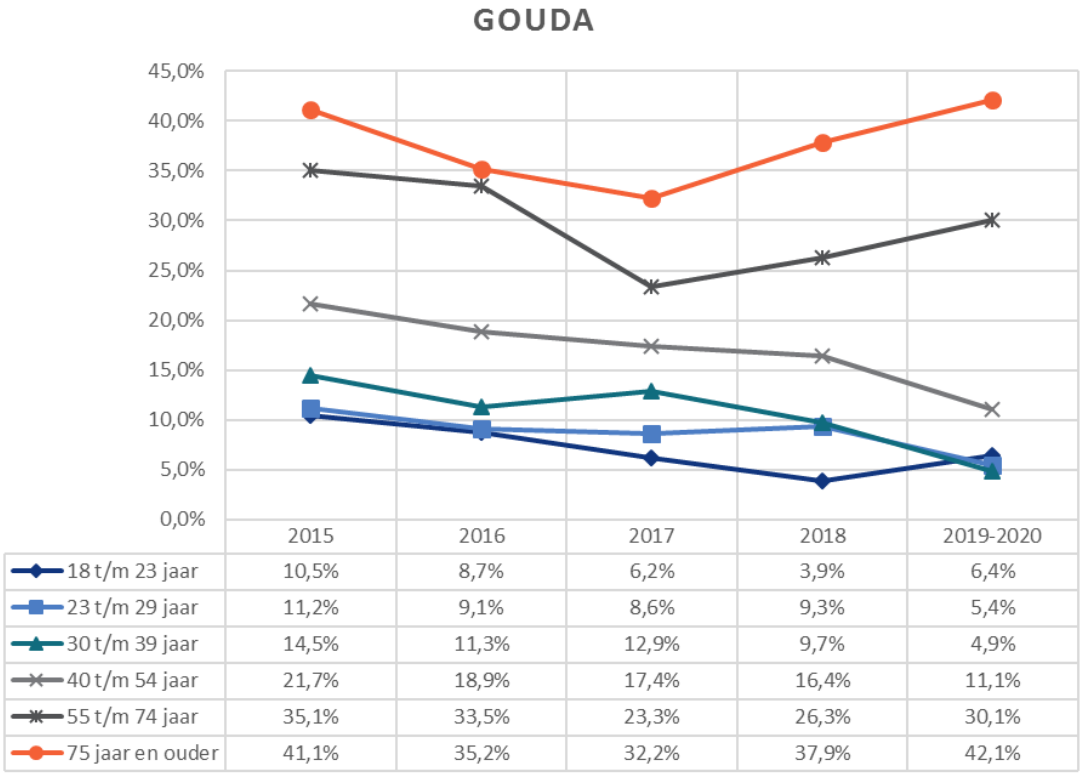
Slaagkans

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 woningzoekenden weer. Per individu spelen daarvoor andere factoren een rol. De slaagkans geeft voornamelijk de verhouding weer tussen vraag en aanbod in de corporatiesector en geeft daarmee een goede indicatie van de vraagdruk.

figuur 3-10 geeft een eerste beeld van de slaagkansen per leeftijdsklasse tussen 2017 en begin 2020. De slaagkansen voor jongeren zijn het laagst. In 2020 ligt de gemiddelde slaagkans van huishoudens tot 39 jaar rond 5 procent. Er is een daling van de gemiddelde slaagkans te zien voor alle huishoudens tot 54 jaar. De slaagkansen van de leeftijdsgroepen daarboven laten, na een daling tot 2017, weer een stijging zien. De slaagkansen van actief woningzoekenden ouder dan 55 jaar liggen gemiddeld boven 25 procent. Voor 75-plussers zijn de slaagkansen het hoogst.

figuur 3-10 Gemiddelde slaagkans inclusief 'met voorrang' per leeftijdsklasse, 2017-2020. Bron: Gemeente Gouda; bewerking RIGO.



	2015	2016	2017	2018	2019-2020
18 t/m 23 jaar	10,5%	8,7%	6,2%	3,9%	6,4%
23 t/m 29 jaar	11,2%	9,1%	8,6%	9,3%	5,4%
30 t/m 39 jaar	14,5%	11,3%	12,9%	9,7%	4,9%
40 t/m 54 jaar	21,7%	18,9%	17,4%	16,4%	11,1%
55 t/m 74 jaar	35,1%	33,5%	23,3%	26,3%	30,1%
75 jaar en ouder	41,1%	35,2%	32,2%	37,9%	42,1%

Hieronder zoomen we verder in op de slaagkans in 2020 en 2021. Woningen die 'met voorrang' zijn verhuurd laten we hierbij buiten beschouwing. De gemiddelde slaagkans in Gouda was in 2020 en 2021 5 procent. Dat wil zeggen dat 5 procent van de actief woningzoekenden in deze jaren een woning vond. De slaagkans in 2019 is onbekend.[4]

tabel 3-6 Gemiddelde slaagkans, exclusief 'met voorrang', 2020-2021. Bron: WoningNet; bewerking RIGO.

jaar	actief woning-zoekenden	toewijzingen	gemiddelde slaagkans
2020	6.039	325	5%
2021	7.196	360	5%

[4] Vanwege de overgangsperiode van WoningNet naar een nieuwe omgeving kunnen er voor 2019 geen zuivere cijfers worden geleverd over het aantal actief woningzoekenden en de slaagkans.

Oudere woningzoekenden vanaf 55 jaar hebben een hogere slaagskans dan jongere woningzoekenden tot 39 jaar (tabel 3-7). Voor de jongere leeftijdsklassen is de slaagkans gelijk gebleven, terwijl deze voor de oudere woningzoekenden is gedaald. Toch blijft het verschil groot.

tabel 3-7 Gemiddelde slaagkans naar leeftijdsklasse, exclusief 'met voorrang', 2020-2021. Bron: WoningNet; bewerking RIGO.

jaar	leeftijd	actief woning-zoekenden	toewijzingen	gemiddelde slaagkans
2020	18 - 22 jaar	949	22	2%
	23 - 29 jaar	2.229	49	2%
	30 - 39 jaar	1.444	40	3%
	40 - 54 jaar	1.134	75	7%
	55 - 74 jaar	475	104	22%
	> 75 jaar	87	35	40%
2021	18 - 22 jaar	1.136	28	2%
	23 - 29 jaar	2.553	77	3%
	30 - 39 jaar	1.763	44	2%
	40 - 54 jaar	1.341	77	6%
	55 - 74 jaar	604	112	19%
	> 75 jaar	91	22	24%

Kijken we naar huishoudensgrootte, dan zien we een wisselend beeld zich aftekenen (tabel 3-8). Eenpersoonshuishoudens hebben jaarlijks een gemiddelde slaagkans (5 procent). De slaagkans van tweepersoonshuishoudens en met name driepersoonshuishoudens is tussen 2020 en 2021 enigszins gedaald. De slaagkans van huishoudens met vier personen of meer is in dezelfde periode licht gestegen (van 3 naar 4 procent).

tabel 3-8 Gemiddelde slaagkans naar huishoudensgrootte, exclusief 'met voorrang', 2020-2021. Bron: WoningNet; bewerking RIGO.

jaar	huishoudgrootte	actief woning-zoekenden	toewijzingen	gemiddelde slaag-kans
2020	1 persoons	3.654	177	5%
	2 personen	1.708	84	5%
	3 personen	814	45	6%
	4 personen of meer	625	19	3%
2021	1 persoons	4.502	213	5%
	2 personen	1.921	81	4%
	3 personen	900	38	4%
	4 personen of meer	710	28	4%

Tot slot bekijken we de slaagkansen van verschillende inkomensklassen (tabel 3-9). Huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens hebben relatief hoge slaagkansen (4 en 5 procent). De groep met een inkomen tot €39.055 (secundaire doelgroep) had in 2020 een slaagkans vergelijkbaar met lagere inkomens, maar in 2021 daalde de slaagkans van deze groep naar 2 procent. Hogere inkomens hebben lage slaagkansen.

tabel 3-9 Gemiddelde slaagkans naar inkomensklasse, exclusief 'met voorrang', 2020-2021. Bron: WoningNet; bewerking RIGO.

jaar	inkomensklasse	actief woning-zoekenden	toewijzingen	gemiddelde slaag-kans
2020	tot huurtoeslaggrens	6.350	284	4%
	huurtoeslaggrens tot € 39.055	1.026	38	4%
	€ 39.055 tot € 43.574	150	2	1%
	€ 43.574 of hoger	127	1	1%
2021	tot huurtoeslaggrens	5.985	293	5%
	huurtoeslaggrens tot € 39.055	2.409	60	2%
	€ 39.055 tot € 43.574	210	3	1%
	€ 43.574 of hoger	236	4	2%

3.2.5 Samenvattend

In hoofdstuk 2 zagen we dat er meer vraag is naar sociale huurwoningen in de huurprijsklassen boven de eerste aftoppingsgrens in Gouda dan dat er woningen worden betrokken op basis van de WoON-analyse. Dit hoofdstuk heeft nader ingezoomd op de praktijk in de sociale huursector en de mogelijkheden die woningzoekenden in deze sector hebben. De indicatoren die de stand van zaken de woonruimteverdeling meten laten zien dat er in praktijk wel degelijk druk staat op het sociale segment.

Ondanks dat het aanbod ongeveer gelijk bleef, nam het aantal actief woningzoekenden enorm toe. Er was sprake van een verdubbeling vanaf 2015. Het gemiddeld aantal reacties op een woning lag met name in 2021 opvallend hoog. Voornamelijk ook op eengezinswoningen en drie- tot vierkamerwoningen werd in alle jaren gemiddeld veel gereageerd. In 2021 lag zelfs het aantal reacties op eengezinswoningen op gemiddeld 382 reacties. Ook de reacties op woningen tot de tweede aftoppingsgrens waren hoog in 2021, namelijk gemiddeld 220 reacties per aangeboden woning.

De inschrijfduur en zoekduur bij acceptatie van een woning door de woningzoekende en de slaagkansen laten ook een toenemende druk zien op de sociale huursector. De inschrijfduur lag in 2021 hoger dan in 2019. De zoekduur nam in het B/L-model weliswaar (licht) af, in vergelijking met omliggende gemeente liggen de gemiddelde inschrijfduur en zoekduur hoger.

Op basis van de hier genoemde indicatoren kan worden gesteld dat alle woningzoekenden die tot de doelgroep van corporaties behoren de schaarste ervaren. De krapte is te zien in het hele segment. De invloed van de schaarste op de leeftijdsgroepen komt verschillend tot uiting in de analyse, doordat woningzoekenden in praktijk verschillende zoekstrategieën hanteren om met de schaarste om te gaan en kans te maken op een woning. Te zien is dat de slaagkans voor met name de jongere en middelbare leeftijdsklassen is gedaald. Deze leeftijdsklassen vormen bovendien het merendeel van de woningzoekenden.

3.3 Particuliere huursector

Huishoudens die geen toegang hebben tot sociale huisvesting, vanwege de inkomenseisen of vanwege de effecten van schaarste, zijn aangewezen op de koop- en particuliere huursector. In deze paragraaf onderzoeken we de mogelijkheden voor woningzoekenden in de particuliere huursector. We onderzoeken de vraag: in hoeverre is het aanbod aan particuliere huurwoningen in Gouda schaars?

3.3.1 Toegang

In de particuliere huursector worden ook inkomenseisen gesteld aan woningzoekenden. Dit zijn eisen om te verzekeren dat er geen betalingsproblemen bij de verhuur van de woning ontstaan. Zo eisen veel particuliere verhuurders dat het bruto maandinkomen van een nieuwe huurder minimaal vier keer de huurprijs moet zijn.

3.3.2 Actueel aanbod

Over de situatie in de particuliere huursector zijn weinig cijfers bekend. Op basis van marktgegevens van Funda en Pararius is het actuele aanbod particuliere huursector geanalyseerd. In tabel 3-10 is het aanbod aan huurwoningen op Pararius en Funda op 1 augustus en 29 september 2022 weergegeven. Er stonden op het eerste peilmoment 27 huurwoningen en op het tweede peilmoment 35 woningen op deze sites geadverteerd.

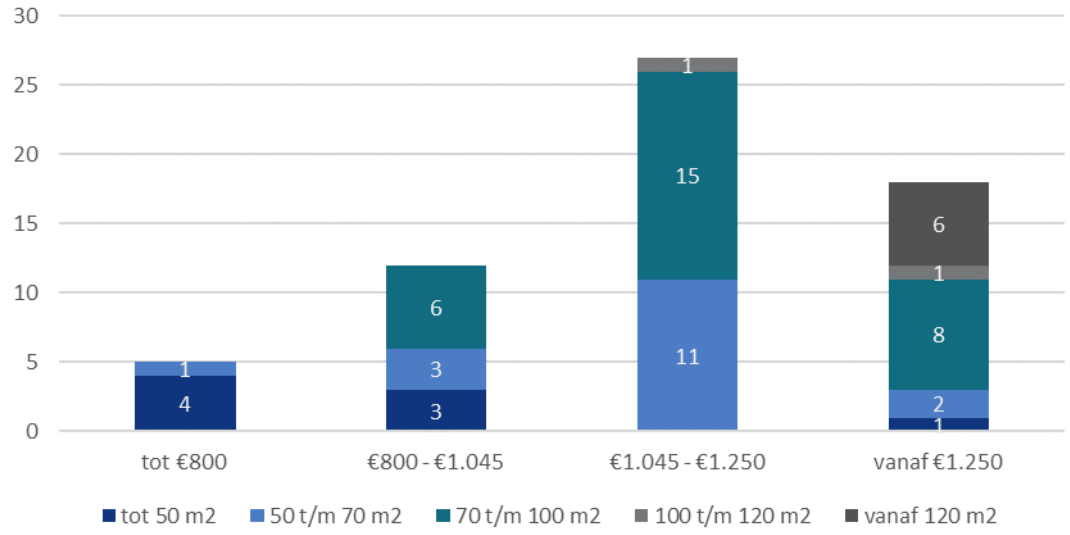
tabel 3-10 Aanbod huurwoningen op Pararius en Funda op 1 augustus en 29 september 2022. Bron: Pararius, Funda; bewerking RIGO.

Datum	Aanbieder	Prijsklasse tot €800	€800 - €1.045	€1.045 - €1.250	vanaf €1.250	Totaal
1 augustus	Funda	0	3	9	7	19
	Pararius	0	3	3	2	8
Totaal		**0**	**6**	**12**	**9**	**27**
29 september	Funda	1	4	9	5	19
	Pararius	4	2	6	4	16
Totaal		**5**	**6**	**15**	**9**	**35**

Het particuliere huuraanbod is met 62 woningen op twee meetmomenten niet groot. Bovendien wordt er slechts twaalf woningen in het middensegment (tot € 1.044 per maand) aangeboden op deze twee peildata. 27 van deze woningen hadden een huur tussen de €1.045 en €1.250. Nog eens 18 woningen hadden een huur boven de €1.250 per maand. De hier weergegeven prijzen zijn bovendien kale huurprijzen: er kunnen aanvullende kosten in rekening gebracht worden.

Het gros van het aanbod bestond uit woningen tussen 70 en 100 vierkante meter. Deze woningen zaten qua prijs meestal tussen de €1.045 en €1.250 per maand. Het aanbod aan grotere woningen vanaf 100 vierkante meter zijn schaars in het al kleine actuele aanbod. Dat betekent ook dat het aanbod van particuliere huurwoningen niet voor alle typen huishoudens geschikt zijn.

figuur 3-11 Aanbod huurwoningen op Pararius en Funda op 1 augustus 2022. Bron: Pararius, Funda, 2022; bewerking RIGO.



De gemiddelde huurprijs van alle woningen is € 1.190 per maand. Dat heeft ook te maken met de grootte van de woningen, gemiddeld 80 vierkante meter. Op basis van deze selectie is de gemiddelde huurprijs € 15 per vierkante meter.

Bij deze analyse moet overigens de kanttekening worden geplaatst dat het mogelijk is dat er via andere, onbekende kanalen woningen in de vrije huursector worden verhuurd, bijvoorbeeld via-via. Het is niet mogelijk een beeld te krijgen van deze aantallen en huurprijzen.

3.3.3 Huurprijsontwikkeling

De verhuurderswebsite Pararius brengt eens per kwartaal een huurmonitor uit.[5] In de monitor voor het derde kwartaal van 2022 wordt ook Gouda vermeld. Daarnaast zijn uit de monitor een aantal cijfers te verkrijgen over omliggende gebieden en regio's op verschillende schaalniveaus.

In de Provincie Zuid-Holland is de gemiddelde huurprijs per vierkante meter toegenomen van € 13 begin 2016 naar € 17 in het derde kwartaal van 2022. Ook in de gemeente Rotterdam ligt de huurprijs per vierkante meter op ruim € 17. De prijsontwikkelingen op de verschillende schaalniveaus in de omliggende regio van Gouda laten allemaal een stijgende lijn zien sinds 2016.

In Gouda zelf was huurprijs in het derde kwartaal van 2022 volgens Pararius licht gedaald ten opzichte van vorig jaar. Het gaat om een daling van 1,5 procent tot een huurprijs van € 14,81 per vierkante meter. Dat is vergelijkbaar met bijvoorbeeld Zoetermeer.

Kijken we naar het actuele aanbod op Pararius en Funda (zoals hierboven geschetst) dan zien we een gemiddelde vierkante meterprijs van € 15. Dat is dus vergelijkbaar met wat Pararius vaststelde voor het derde kwartaal van 2022.

5 Pararius (2022) Huurmonitor Q3 2022: Lichte huurprijsstijgingen in de vrije sector.

3.3.4 Samenvattend

In de vrije huursector zijn de prijzen de laatste jaren gestegen. Kijkend naar de prijzen van de woningen die openbaar worden aangeboden valt op dat deze allemaal een hoge huurprijs hebben. Woningen in het middenhuursegment zijn schaars in het actuele aanbod. Slechts twaalf woningen werden in het middensegment (tot € 1.044 per maand) aangeboden op twee peildata. Ook zijn de woningtypen eenzijdig en niet voor alle type huishoudens geschikt.

Mogelijk worden er ook huurwoningen in de vrije sector niet in het openbaar aangeboden, maar wisselen deze onderhands van huurder. Daardoor is het moeilijk een beeld te krijgen van het wel en wee op deze markt.

3.4 Koopsector

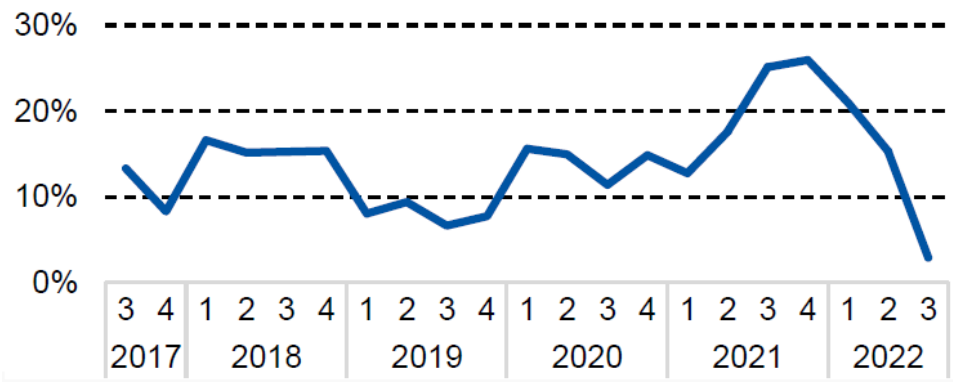
Tenslotte wordt in deze paragraaf de koopsector onderzocht. Uit de WoON-analyse in hoofdstuk 2 bleek dat de vraag naar koopwoningen in de gemeente Gouda het grootst is en de druk op deze sector potentieel het hoogst. Ook woningzoekenden uit de huursector zouden graag een woning vinden in de koopsector. Bovendien, wanneer woningzoekenden die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en geen particuliere huurwoning kunnen vinden, zullen zij de mogelijkheden bekijken in de koopsector. We onderzoeken de stand van zaken in de koopsector en beantwoorden de vraag in hoeverre ervaren woningzoekenden schaarste aan koopwoningen in Gouda?

3.4.1 Verkoopprijzen

Hoe ziet de ontwikkeling van koopprijzen in Gouda eruit? We kijken naar NVM-data over de gemeente Gouda. In Gouda stegen de transactieprijzen sinds 2017 ieder kwartaal met minstens 10 procent (figuur 3-12). Vanaf begin 2021 namen de stijgingen toe: per kwartaal stegen de prijzen dat jaar met 15 tot 20 procent ten opzichte van een jaar daarvoor. Eind 2021 begon deze prijsstijging af te zwakken. In 2022 heeft deze afzwakking zich voortgezet. In het derde kwartaal van 2022 lag de stijging op het laagste niveau in de afgelopen vijf jaar; de prijsstijging kwam dit laatste kwartaal uit op 2,9 procent (ten opzichte van een jaar geleden). Dat is iets boven het Nederlandse gemiddelde in dit kwartaal (2 procent).

De mediane transactieprijs lag in Gouda in 2022Q3 op €370.000. Een jaar eerder lag die op €362.000.

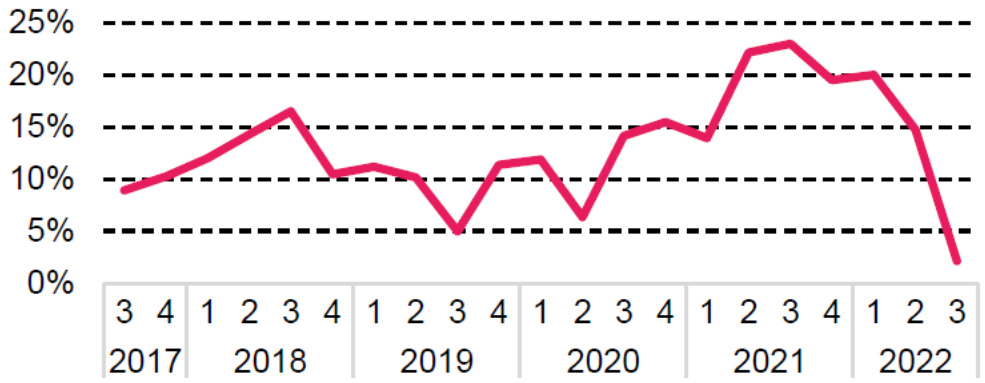
figuur 3-12 Ontwikkeling mediane transactieprijs per kwartaal ten opzichte van jaar eerder in Gouda. 2017Q3-2022Q3. Bron: Brainbay en NVM.



Kijken we naar de prijsontwikkeling per vierkante meter dan zien we een vergelijkbaar patroon (figuur 3-13). In de laatste drie kwartalen van 2021 steeg de prijzen per vierkante meter in Gouda met ruim 20 procent per kwartaal. Ook in het eerste kwartaal van 2022 was de prijsontwikkeling per vierkante meter hoog, maar in het tweede en derde kwartaal zwakte de stijging af tot 2,1 procent. Dat is lager dan het Nederlandse gemiddelde (3,2 procent).

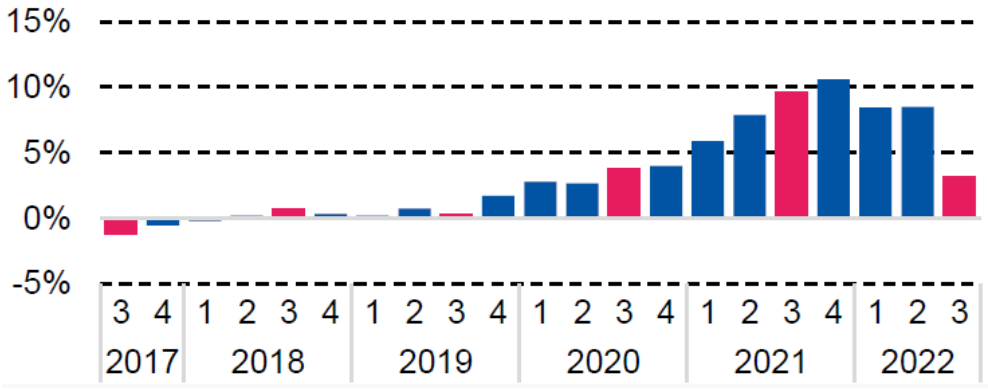
De gemiddelde vierkante meterprijs lag in Gouda in 2022Q3 op €3.872. Een jaar eerder bedroeg deze €3.775.

figuur 3-13 Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs per m² per kwartaal in Gouda. 2017Q3-2022Q3. Bron: Brainbay en NVM.



Eind 2019 begon het gemiddelde verschil tussen de vraag- en verkoopprijs in Gouda toe te nemen (figuur 3-14). Dat betekent dat kopers steeds meer overboden. Op het hoogtepunt in 2021Q4 was het gemiddelde verschil 10 procent. Sinds 2022 is er sprake van een afname van dit verschil. In 2022Q3 ging het om 3 procent.

figuur 3-14 Gemiddeld verschil vraag- en verkoopprijs per kwartaal in Gouda. 2017Q3-2022Q3. Bron: Brainbay en NVM.



We kunnen concluderen dat het kopen van een woning in Gouda tot voor kort steeds duurder werd, maar er recent sprake lijkt van een afkoeling van de markt. De transactieprijsstijging zwakt af en het verschil tussen vraag- en verkoopprijs wordt kleiner. Het is op dit moment niet te zeggen of en in hoeverre deze ontwikkeling zich doorzet.

3.4.2 WOZ-waarden

In de vorige paragraaf onderzochten we de prijzen van verkochte woningen in de afgelopen jaren. Hoe zit het met de ontwikkeling van de WOZ-waarden van de koopwoningvoorraad in het algemeen?

Tussen 2014 en 2020 is de WOZ-waarde van koopwoningen in Gouda gemiddeld met 36 procent gestegen. In sommige wijken is de ontwikkeling (iets) hoger, bijvoorbeeld in Noord (39 procent); in wijken als Goverwelle en de Binnenstad is de ontwikkeling minder sterk (31 procent). Stolwijkersluis loopt achter op de algehele stijging van de WOZ-waardeontwikkeling: woningen stegen daar slechts 8 procent in waarde. In Westergouwe is er sprake van een daling in de gemiddelde WOZ-waarde (minus 29 procent). Deze wijk vormt echter een uitzondering. Het heeft te maken met de nieuwbouwontwikkelingen in de wijk. In 2014 was de samenstelling van de wijk compleet anders. Bovendien is de wijk uitgegroeid van 35 woningen naar bijna 500 woningen in deze periode. Dat maakt de twee onderzochte jaren moeilijk te vergelijken.

De gemiddelde WOZ-waardestijging van 36 procent in Gouda als geheel komt ongeveer overeen met het Nederlands gemiddelde. De ontwikkeling is minder sterk dan gemiddeld voor de provincie Zuid-Holland (42 procent). Wel is de WOZ-waardeontwikkeling in Gouda sterker dan het Midden-Hollandse gemiddelde (30 procent).

tabel 3-11 Ontwikkeling gemiddelde WOZ-waarde per wijk, in Gouda als geheel en in vergelijking met regio, provincie en nationaal, 2014-2020. Bron: Lokale Monitor Wonen; bewerking RIGO.

wijk / gebied	gem. WOZ-waarde 2014	gem. WOZ-waarde 2020	ontwikkeling
Noord	€ 215.000	€ 299.200	+ 39%
Kort Haarlem	€ 200.400	€ 275.700	+ 38%
De Korte Akkeren	€ 156.200	€ 213.300	+ 37%
Gouda gemiddeld	€ 215.600	€ 292.400	+ 36%
Plaswijck	€ 225.800	€ 301.400	+ 33%
Bloemendaal	€ 235.300	€ 309.700	+ 32%
Goverwelle	€ 217.100	€ 285.000	+ 31%
Binnenstad	€ 248.800	€ 326.500	+ 31%
Stolwijkersluis	€ 393.900	€ 423.500	+ 8%
Westergouwe	€ 615.600	€ 437.100	- 29%
Midden-Holland	€ 260.800	€ 339.900	+ 30%
Zuid-Holland	€ 249.500	€ 354.500	+ 42%
Nederland	€ 255.200	€ 345.600	+ 35%

De WOZ-waardeontwikkeling van meergezinswoningen is sterker (47 procent) dan die van eengezinswoningen (34 procent) (tabel 3-12). Dit past in de landelijke trend. Appartementen, met name in een stedelijke omgeving, zijn meer in trek.

tabel 3-12 Ontwikkeling gemiddelde WOZ-waarde voor gemeente als geheel naar woningtype, 2014-2020. Bron: Lokale Monitor Wonen; bewerking RIGO.

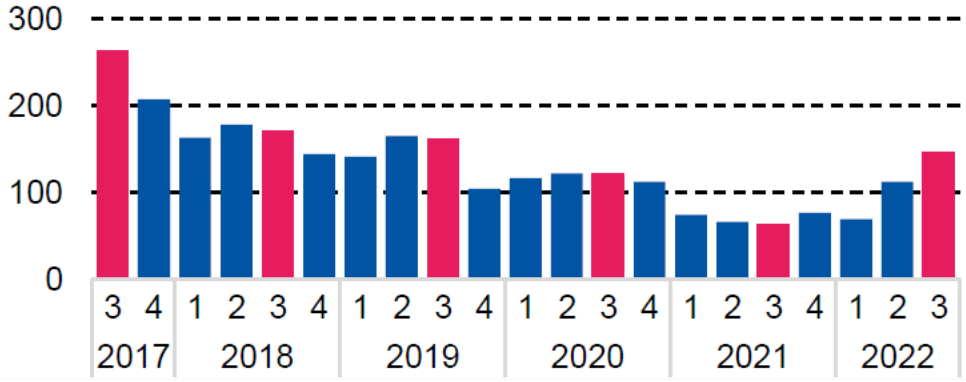
woningtype	gem. WOZ-waarde 2014	gem. WOZ-waarde 2020	ontwikkeling
eengezinswoning	€ 227.900	€ 305.700	+ 34%
meergezinswoning	€ 161.200	€ 236.200	+ 47%
totaal	€ 215.600	€ 292.400	+ 36%

3.4.3 Omvang verkoopaanbod en verkooptijd

Hoe ziet de ontwikkeling van het koopaanbod in Gouda eruit? We kijken naar NVM-data over de gemeente Gouda.

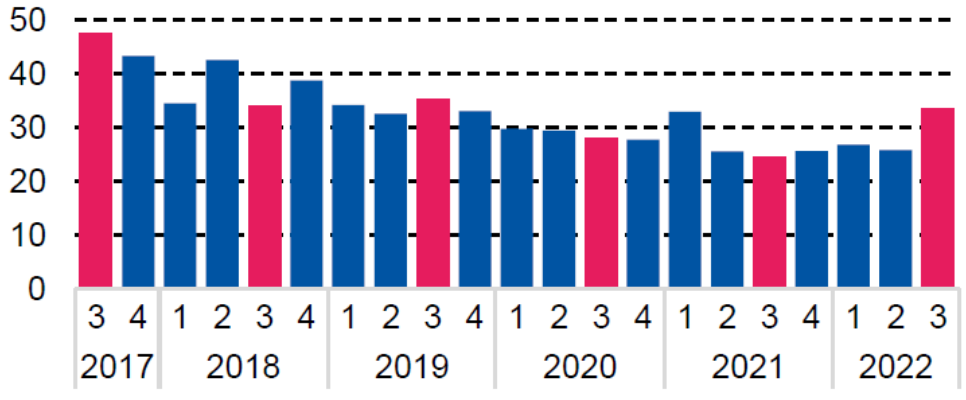
Van 2017 tot en met 2021 daalde het aantal te koop staande woningen bij de NVM-makelaars in Gouda gestaag (figuur 3-15). In 2022 lijkt deze trend te keren en is er weer sprake van een toename. Aan het eind van het derde kwartaal van 2022 stonden er 147 woningen te koop.

figuur 3-15 Aantal woningen in aanbod einde kwartaal. 2017Q3-2022Q3 in Gouda. Bron: Brainbay en NVM, 2022.



De gemiddelde verkooptijd van woningen is een indicatie voor schaarste: bij veel vraag en weinig aanbod zal de verkooptijd korter zijn. De afgelopen jaren schommelde de gemiddelde verkooptijd, maar was er sprake van een algehele daling (figuur 3-16). In het derde kwartaal van 2022 was er sprake van een stijging in de verkooptijd, naar gemiddeld 34 dagen. Daarmee ligt de verkooptijd op het niveau van 2019.

figuur 3-16 Gemiddelde verkooptijd in dagen per kwartaal in Gouda. 2017Q3-2022Q3. Bron: Brainbay en NVM, 2022.

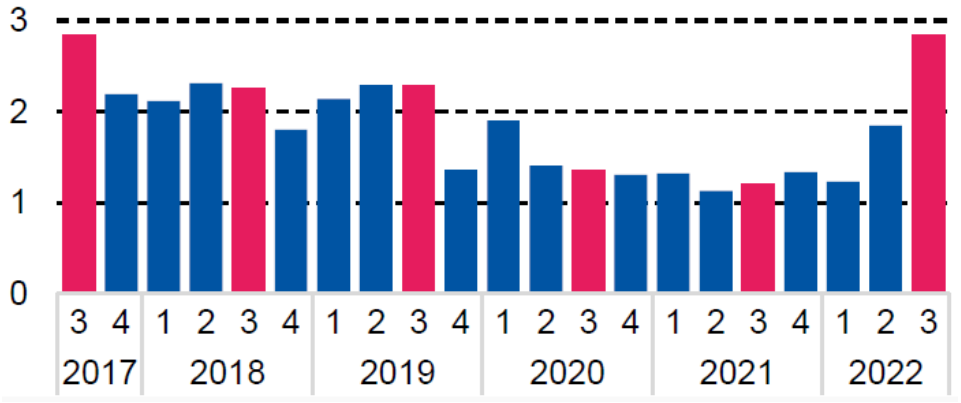


De krapte-indicator van NVM biedt een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft (figuur 3-17). De indicator wordt berekend door het aanbod aan het begin van een kwartaal te delen door het aantal transacties gedu-

rende het kwartaal. Een krapte-indicator boven vijf betekent een evenwichtige markt. Wanner deze onder de vijf zakt, dan is er sprake van een zogenaamde verkopersmarkt: dan is de concurrentie tussen kopers hoog.

Van 2017 tot 2022 was er sprake een algehele afname op de indicator (toename van de krapte). Sinds het tweede kwartaal van 2022 is de markt vlug ruimer geworden: in het derde kwartaal van 2022 was de markt ruimer dan in de afgelopen vijf jaar. De krapte indicator lag in het derde kwartaal van 2022 op 2,8; een jaar eerder was dat nog 1,2.

figuur 3-17 Krapte-indicator (aanbod begin kwartaal gedeeld voor aantal transacties gedurende kwartaal) in Gouda. 2017Q3-2022Q3. Bron: Brainbay en NVM, 2022.



In Gouda ligt de krapte-indicator in 2022Q3 voor de meeste woningtypen rond de 2,9 (tabel 3-13). De markt voor 2-onder-1-kappers is iets krapper. Daarentegen is de markt voor vrijstaande woningen relatief ruim: de indicator geeft hier 5,5 aan, wat volgens het NVM duidt op een evenwichtige markt. Opvallend is dat de markt voor vrijstaande woningen in 2021Q3 juist het krapst was.

tabel 3-13 Krapte-indicator per woningtype, 2021Q3 en 2022Q3 in Gouda. Bron: Brainbay en NVM, 2022; bewerking RIGO.

Krapte-indicator	2021 Q 3	2022 Q 3
Tussenwoning	1,1	2,8
Hoekwoning	1,4	2,9
2-onder-1-kap	3	2,1
Vrijstaand	0,4	5,5
Appartement	1,2	2,9
Totaal	**1,2**	**2,8**

We kunnen concluderen dat waar de koopwoningmarkt in Gouda de afgelopen jaren steeds krapper werd, er recent sprake lijkt van een omkering van deze trend. Het aanbod en de gemiddelde verkooptijd nemen toe en de markt wordt ruimer, met name de markt voor vrijstaande woningen. Het is op dit moment niet te zeggen in hoeverre deze trend zich voortzet.

3.4.4 Actueel aanbod

Hoe ziet het actuele koopwoningaanbod in Gouda eruit? We hebben naar het aanbod op Funda op twee meetmomenten gekeken: 27 juli en 29 september 2022. Er stond gezamenlijk op deze twee peildata 433 woningen te koop. Het aantal woningen op 29 september valt iets lager uit doordat deels dezelfde woningen te koop stonden als op het eerste meetmoment. Deze zijn niet voor beide momenten meegenomen. In tabel 3-14 is het actuele aanbod per peildatum naar prijsklasse weergegeven.

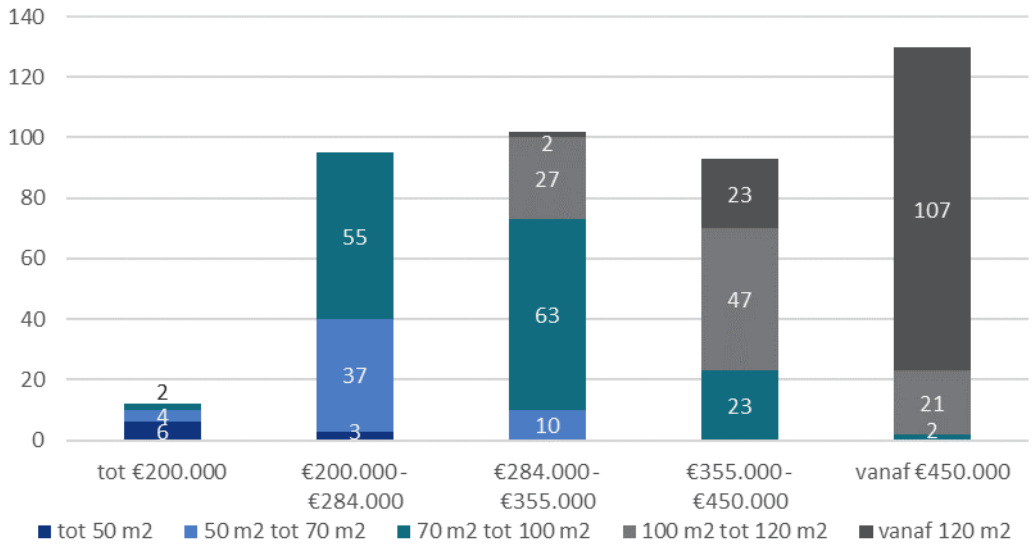
Slechts een klein deel werd aangeboden onder €200.000 (3 procent). Ongeveer een vijfde van het aanbod had een prijs tussen €200.000 en €284.000 (prijsgrens bereikbare koop). Nog eens een kwart had een prijs tussen €284.000 en €355.000 (NHG-grens). Van de overige 50 procent van de aangeboden woningen lag de vraagprijs boven de NHG-grens. Daarvan had 30 procent een vraagprijs vanaf €450.000.

tabel 3-14 Aanbod koopwoningen op Funda op 27 juli en 29 september 2022. Bron: Funda; bewerking RIGO.

	Prijsklasse					
Datum	tot €200.000	€200.000 - €284.000	€284.000 - €355.000	€355.000 - €450.000	vanaf €450.000	Totaal
27 juli	6	50	53	57	77	243
29 september	6	46	49	36	53	190
Totaal	**12**	**96**	**102**	**93**	**130**	**433**

In figuur 3-18 is het aanbod naar prijsklasse en oppervlakteklasse weergegeven. Naar verwachting liggen de vraagprijzen hoger, wanneer de oppervlakte toeneemt. De gemiddelde oppervlakte van het goedkope aanbod is 54 vierkante meter, waarvan de kleinste woning 33 vierkante meter betreft. Woningen in de bereikbare koop hebben veelal een oppervlakte tot 70 vierkante meter. Al worden er ook nog woningen aangeboden tussen 70 en 100 vierkante meter met een vraagprijs tot €284.000. Met name bij de grotere woningen vanaf 100 vierkante meter ligt de vraagprijs van het merendeel van de woningen boven de NHG-grens. Voor woningen van 120 vierkante meter en groter is de vraagprijs veelal hoger dan €450.000.

figuur 3-18 Aanbod koopwoningen op Funda op 27 juli 2022 naar prijs- en oppervlakteklasse. Bron: Funda; bewerking RIGO.



3.4.5 Samenvattend

We kunnen concluderen dat het kopen van een woning in Gouda de afgelopen jaren steeds duurder is geworden. Die prijsstijging wordt tevens ondersteund door de WOZ-waardenontwikkeling.

Ook is op basis van de indicatoren van het NVM te zien dat de koopwoningmarkt in Gouda de afgelopen jaren krapper is geworden: er is een duidelijke trend van minder aanbod en kortere verkooptijden. Recente cijfers suggereren een omkering van deze trend, maar het is niet te zeggen of dit doorzet. Bovendien ligt de krapte-indicator nog onder 5: de grens volgens de definitie van NVM voor een ontspannen markt.

Ook het actuele aanbod versterkt het beeld van krapte op de koopwoningmarkt, met name in de betaalbare prijsklassen is er weinig aanbod. Slechts drie procent van het actuele aanbod, bekeken op twee peilmomenten, wordt aangeboden onder €200.000 en dat zijn tevens kleinere woningen van ongeveer 50 vierkante meter. In totaal had een kwart van het actuele aanbod een vraagprijs in de categorie bereikbare koop (tot €284.000).

4 Effecten van schaarste: toegankelijkheid en betaalbaarheid

Vervolgens onderzoeken we in welke mate woningzoekenden schaarste ervaren aan de hand van de mate van verdringing van verschillende doelgroepen. Verdringing kan op twee manieren plaatsvinden:

- Huishoudens worden uit wijken of buurten 'gedrukt';
- Huishoudens hebben geen toegang meer tot wijken of buurten.

De eerste ontwikkeling is moeilijk te onderzoeken. Allereerst hoeft bij schaarste verdrukking van groepen niet plaats te vinden. Huishoudens die al een woning bewonen, hoeven geen last te hebben van prijsstijgingen en een tekort aan woningen in de buurt. Oplopende huurprijzen zouden een reden kunnen zijn om te vertrekken, maar de echte verhuisreden van huishoudens is moeilijk te achterhalen. Er zijn allerlei redenen voor het vertrek van huishoudens uit een wijk of buurt.

Om de effecten van schaarste te onderzoeken, focussen we daarom op het tweede aspect en analyseren we de toegankelijkheid van de wijken voor verschillende inkomensgroepen. In de analyse laten we de primaire en secundaire doelgroep en de hoogste inkomensgroepen buiten beschouwing.

In dit hoofdstuk focussen we op de particuliere huur- en koopsector. De toegankelijkheid en betaalbaarheid van de sociale huursector kent zijn eigen regels en is tevens meer gereguleerd. Dit is al aan bod gekomen in paragraaf 3.2. Dat geldt niet of in mindere mate voor de particuliere huursector en koopmarkt.

De laagste inkomensgroepen komen voor een groot deel in aanmerking voor een sociale huurwoningen. De hoogste inkomens hebben meer mogelijkheden tot hun beschikking om een woning te vinden. De middeninkomens daarentegen zullen het meeste aangewezen zijn op betaalbare particuliere huur- en koopwoningen. Er is geen vaste definitie van een middeninkomen. We hanteren in deze analyse daarom zes indicatieve middeninkomens, van laag tot hoog. In het blauwe kader worden deze toegelicht.

Indicatieve middeninkomens

- **Laag middeninkomen 1**: €40.765 (bovengrens secundaire doelgroep sociale huur alleenstaanden);
- **Laag middeninkomen 2**: €45.014 (bovengrens secundaire doelgroep sociale huur meerpersoonshuishoudens);
- **Middeninkomen 1**: €50.000;
- **Middeninkomen 2**: €57.000 (1,5 keer modaal);
- **Hoog middeninkomen 1**: €65.000 (1,75 keer modaal);
- **Hoog middeninkomen 2**: €76.000 (2 keer modaal).

4.1 Particuliere huur

In hoeverre is het actuele particuliere huuraanbod betaalbaar? In tabel 4-1 is te zien wat middeninkomens maximaal kunnen huren als vier keer de bruto huur de inkomensnorm is voor huishoudens. Zo kan een huishouden dat een inkomen heeft zoals een laag middeninkomen 2 een woning huren tussen de huurtoeslaggrens en een woning van maximaal € 938.

In de praktijk kan de financiële bereikbaarheid van lage en middeninkomens in de particuliere huursector kleiner zijn. Het gaat in onderstaande indicatieve voorbeelden om kale huurprijzen. Vaak komen er nog servicekosten bovenop de huurprijs. Daarnaast geldt: als er strengere inkomenseisen worden gesteld, bijvoorbeeld 4,5 keer het bruto maandinkomen, het bedrag dat lage middeninkomens maximaal kunnen betalen daalt.

tabel 4-1 Maximale huurprijs in particuliere huursector volgens gangbare inkomensnorm particuliere verhuurders

Jaarinkomen	Groep	Maandinkomen	Bovengrens huur
€ 40.765 (laag middeninkomen 1)	A	€ 3.397	€ 849
€ 45.014 (laag middeninkomen 2)	B	€ 3.751	€ 938
€ 50.000 (middeninkomen 1)	C	€ 4.167	€ 1.042
€ 57.000 (middeninkomen 2)	D	€ 4.750	€ 1.188
€ 65.000 (hoog middeninkomen 1)	E	€ 5.417	€ 1.354
€ 76.000 (hoog middeninkomen 2)	F	€ 6.333	€ 1.583

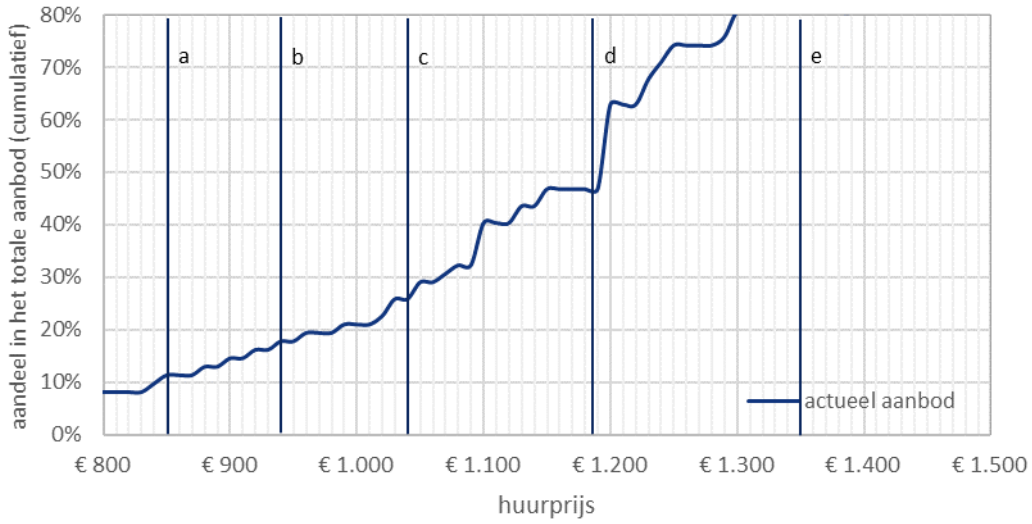
In figuur 4-1 is een cumulatief overzicht gemaakt van de prijzen van het actuele aanbod van 62 huurwoningen op Pararius en Funda. De figuur laat bijvoorbeeld zien dat ongeveer 20 procent van de woningen een huurprijs tot de € 1.000 heeft. De verticale lijnen corresponderen met de jaarinkomensgrenzen in tabel 4-1. Ze geven aan wat deze indicatieve inkomens maximaal aan huur kunnen betalen (m.a.w. alles links van de betreffende lijn).

Voor laagste middeninkomens (grens a) is circa 8 procent van de huurwoningen betaalbaar. Voor het fictieve lage middeninkomen 2 (grens b) is ongeveer 20 procent van het aanbod potentieel betaalbaar. Voor middeninkomens (grens c en d) is een groter aandeel van het huuraanbod betaalbaar. Namelijk een kwart tot bijna de helft van het aanbod. Het aandeel van het aanbod lijkt daarmee aardig in de pas te lopen met de inschatting van het aandeel middeninkomens onder de woningzoekenden (zie paragraaf 2.2). Echter, een kwart van het aanbod gaat in praktijk om ongeveer 15 woningen. Het aanbod voor middeninkomens is dus gering. Voor huishoudens met hoge middeninkomens is een groter deel van het particuliere huuraanbod bereikbaar.

In figuur 4-2 zijn voorbeelden te zien van het aanbod binnen de mogelijkheden van de zes indicatieve inkomens.

Er passen twee kanttekeningen bij deze analyse. Ten eerste zijn de hier weergegeven prijzen kale huurprijzen; in de praktijk kunnen er aanvullende kosten in rekening gebracht worden. Ten tweede worden er mogelijk via andere, onbekende kanalen woningen in de vrije huursector verhuurd, bijvoorbeeld via-via. Het is niet mogelijk een beeld te krijgen van deze aantallen en huurprijzen.

figuur 4-1 Betaalbaarheid actueel huuraanbod per inkomensgrens. Bron: Pararius, Funda, 2022; bewerking RIGO



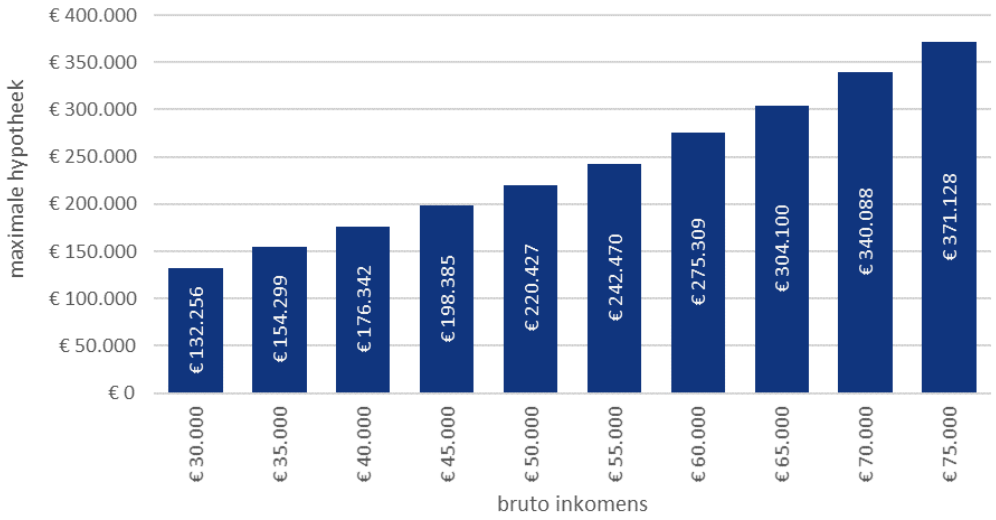
figuur 4-2 Voorbeelden van actueel aanbod huurwoningen op Pararius en Funda.



4.2 Koopsector

In hoeverre is het koopaanbod in Gouda bereikbaar en betaalbaar? Wie een woning wil kopen heeft daarvoor normaal gesproken een hypotheek nodig. De maximale hypotheek wordt gebaseerd op het inkomen en de geldende hypotheekrente. De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) gebruikt hierbij de financieringsnormen van het NIBUD. Onderstaande figuur 4-3 toont de maximale hypotheek voor huishoudens (onder de AOW-leeftijd) op basis van de actuele NHG-normen. Hierbij gaan we uit van een hypotheekrente van 3,75 procent. Volgens deze normen varieert de maximale hypotheek van circa € 132.000 bij een bruto jaarinkomen van € 30.000 tot € 371.000 bij een jaarinkomen van € 75.000.

figuur 4-3 Maximale hypotheek voor eenverdieners met een middeninkomen, naar bruto-inkomen, 2022 (hypotheekrente = 3,75%). Bron: Nationale Hypotheek Garantie, bewerking RIGO.



In tabel 4-2 is een overzicht te zien van de maximale lening voor de zes indicatieve middeninkomens. Dat is exclusief extra kosten, zoals de overdrachtsbelasting, hypotheek- en transportakte en eventuele makelaarskosten. Overigens bepaalt de maximale hypotheek natuurlijk niet alleen de financiële mogelijkheden van huishoudens. Spaargeld en overwaarde uit de vorige woning zijn ook van belang. De typische koopstarter brengt veelal weinig spaargeld in, hoewel een deel van hen een gift ontvangt van ouders. Doorstromers vanuit de koopsector kunnen vaak wel een bedrag aan eigen vermogen uit de vorige woning meebrengen.

We gaan hier uit van startende huishoudens zonder eigen spaargeld. Welk deel van het aanbod is voor hen betaalbaar?

tabel 4-2 Maximale hypotheeklening volgens NHG-normen met een rente van 3,75 procent in 2022. Bron: Nibud, 2022; bewerking RIGO.

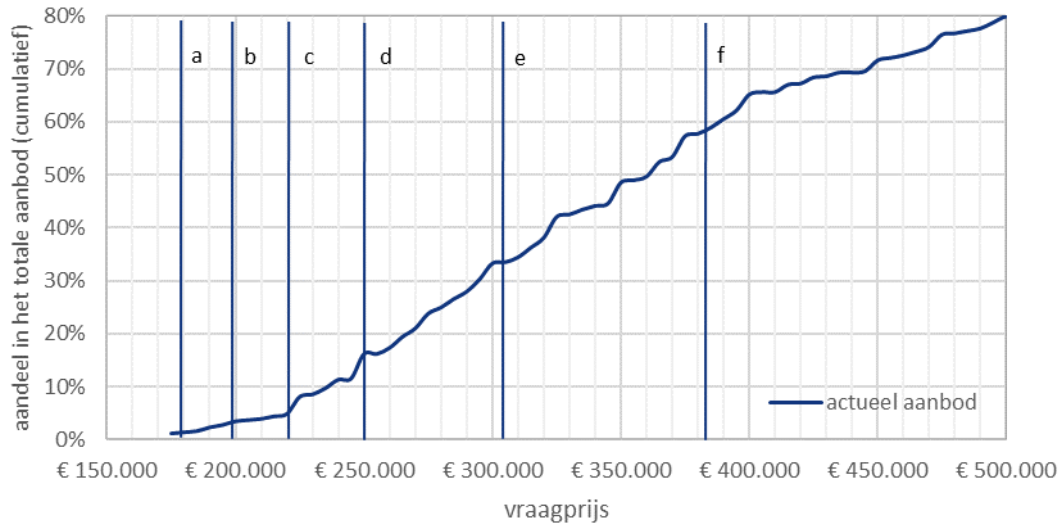
Jaarinkomen	Groep	Maximale hypotheek
€ 40.765 (laag middeninkomen 1)	A	€ 179.714
€ 45.014 (laag middeninkomen 2)	B	€ 198.446
€ 50.000 (middeninkomen 1)	C	€ 220.427
€ 57.000 (middeninkomen 2)	D	€ 251.287
€ 65.000 (hoog middeninkomen 1)	E	€ 304.100
€ 76.000 (hoog middeninkomen 2)	F	€ 382.914

In figuur 4-4 is een cumulatief overzicht gemaakt van de vraagprijzen van het actuele aanbod van 434 koopwoningen op Funda. De figuur laat bijvoorbeeld zien dat ongeveer 30 procent van de woningen een koopprijs tot de € 300.000 heeft. De verticale lijnen corresponderen met de jaarinkomensgrenzen in tabel 4-2. Ze geven aan wat deze inkomensklassen maximaal kunnen kopen gegeven hun maximale hypotheek (m.a.w. alles links van de betreffende lijn).

Voor lage middeninkomens (grens a en b) en middeninkomen 1 (grens c) is slechts tot 5 procent van de koopwoningen betaalbaar. Vanaf middeninkomens 2 wordt er een groter deel van het actuele aanbod bereikbaar, namelijk ongeveer 15 procent. Dat aanbod is gering, als je ervan uitgaat dat ongeveer de helft van de doorstromende woningzoekenden en waarschijnlijk een groot deel van de starters een inkomen onder grens d heeft. Daarbij worden inkomens die tot de doelgroep van de sociale huursector behoren meegerekend (zie paragraaf 2.2).

Voor hoge middeninkomens (grens e en f) is respectievelijk 35 procent tot ruim 55 procent van het koopaanbod betaalbaar. Met name dus voor lage en middeninkomens is het betaalbare aanbod dus gering. Zelfs voor huishoudens die 1,5 x modaal verdienen (grens d) is slechts 15 procent van het koopaanbod bereikbaar. In figuur 4-5 zijn voorbeelden te zien van aanbod aan koopwoningen voor de zes indicatieve inkomensgroepen.

figuur 4-4 Cumulatief overzicht actueel aanbod en betaalbaarheid per inkomensgrens. Bron: Funda, 2022; bewerking RIGO.



Er passen wel kanttekeningen bij deze analyse. Zo hebben we op basis van NVM-gegevens gezien dat ook in de gemeente Gouda woningen veelal boven de vraagprijs worden verkocht. Daarnaast kunnen in praktijk extra kosten in rekening worden gebracht, zoals servicekosten of VVE-kosten. Dat geldt met name voor appartementen, terwijl dat juist vaak goedkopere woningen zijn. Dat betekent dat daarmee een deel van de potentieel bereikbare woningen voor woningzoekenden met lage of middeninkomens in praktijk toch niet bereikbaar zullen zijn.

figuur 4-5 Voorbeelden van actueel aanbod koopwoningen op funda.



4.3 Samenvattend

Op basis van de beschikbare gegevens over de particuliere huursector in Gouda kunnen een aantal conclusies getrokken worden. Mogelijk worden ook via andere, onofficiële kanalen, woningen verhuurd, maar daar is geen zicht op. Allereerst ligt de gemiddelde huurprijs van het aanbod via officiële kanalen hoog, waardoor bepaalde woningtypen moeilijk toegankelijk zijn voor lage en middeninkomens. Dat leidt tot de conclusie dat de particuliere huursector voor lagere middeninkomens een zeer beperkt alternatief vormt. Wanneer zij ook geen toegang hebben tot de sociale huursector zijn zij aangewezen op de koopsector.

Over de koopsector kunnen we concluderen dat deze ook moeilijk toegankelijk is voor lage en middeninkomens. Het merendeel van het koopaanbod ligt buiten het bereik van de maximale hypotheek van lagere- en middeninkomens. Deze conclusie is vooral van betekenis voor starters zonder spaargeld of financiële steun. Voor meer welvarende starters en voor doorstromers is mogelijk een groter deel van het koopaanbod bereikbaar. Aan de andere kant hebben we hier gekeken naar vraagprijzen en is het proces van overbieden, wat ook in de gemeente Gouda een rol speelt, niet meegenomen in deze analyse. In praktijk is het dus voor middeninkomens met of zonder spaargeld of financiële steun lastiger om aan een koopwoning te komen.

5 Regionaal perspectief

Tenslotte plaatsen we in dit laatste hoofdstuk de onderzoeksresultaten van de gemeente Gouda in regionaal perspectief. Deze stand van de woningmarkt wordt vergeleken met nabijgelegen gemeenten Zuidplas en Waddinxveen.

Allereerst is in deze gemeenten een vergelijkbare hoge druk op de koopsector te zien op basis van het WoON 2021. Ook als we in het WoON2021 kijken naar de recent betrokken woningen in de drie gemeenten, dan zien we dat overal eengezinskoopwoningen ondervertegenwoordigd zijn, en huurappartementen oververtegenwoordigd ten opzichte van de grootte van deze segmenten in de woningvoorraad. Dit suggereert dat het relatief moeilijk is om aan een (andere) eengezinskoopwoning te komen en relatief gemakkelijk om een (ander) huurappartement te betrekken. In de gemeente Gouda is dit fenomeen nog sterker te zien in vergelijking met de andere twee gemeenten.

Ook op basis van actuele, openbare gegevens blijkt dat de druk op de koopsector in alle drie de gemeenten hoog is. Indicatoren van het NVM tonen aan dat er spanning staat op de koopsector, door trends van minder aanbod, kortere verkooptijden en oplopende transactieprijzen. Die ontwikkelingen zijn vergelijkbaar voor de drie gemeenten. Recente cijfers suggereren een omkering van deze trends, maar het is nog niet duidelijk of dit doorzet. Vooralsnog kan er worden gesproken van krapte.

Een analyse van het actuele koopaanbod in de drie gemeenten laat ook zien dat voor lage en middeninkomens (zonder spaargeld of financiële steun) weinig woningen betaalbaar zijn. In de gemeente Gouda zijn er voor middeninkomens iets meer mogelijkheden ten opzichte van de gemeente Zuidplas en Waddinxveen. Een ruwe inschatting laat zien dat 75 procent van het koopaanbod in Zuidplas en 60 procent in Waddinxveen buiten het bereik ligt voor hoge middeninkomens. In Gouda geldt dat voor ruim 40 procent van het aanbod. Echter, ook in de gemeente Gouda geldt dat voor huishoudens die tot 1,5 x modaal verdienen slechts 15 procent van het koopaanbod potentieel betaalbaar is. Daarmee kan geconcludeerd worden dat in alle drie de gemeenten er sprake is van schaarste aan betaalbare koopwoningen.

Cijfers uit het WoON2021 tonen aan dat de druk op de huursector, in theorie, lager ligt. De praktijk wijst echter anders uit. Dat de druk naast de koop- ook in de huursector hoog is, zien we terug in alle drie de gemeenten. Wel zijn er kleine verschillen tussen de gemeenten te zien.

Allereerst kijken we naar de sociale huursector. Ondanks vergelijkbare ontwikkelingen in de sociale huursector in Gouda, Waddinxveen en Zuidplas, zoals een hoog gemiddeld aantal reacties op vrijkomend aanbod, toenemend aantal woningzoekenden, oplopende inschrijf- en zoektijden en een lage slaagkans, lijkt de druk op dit segment in de gemeente Gouda hoger. Het gemiddeld aantal reacties op advertenties van vrijkomende woningen ligt in 2021 in de gemeente Gouda op 206 reacties, in vergelijking met gemiddeld 104 reacties in Waddinxveen en 129 reacties in Zuidplas. De gemiddelde inschrijfduur en zoekduur liggen in 2021 het hoogst in de gemeente Gouda. Wel ligt de slaagkans in 2021 in Gouda hoger dan in de twee nabijgelegen gemeenten, namelijk 5 procent tegenover 3 procent in Zuidplas en Waddinxveen. Het verschil tussen de slaagkansen is echter klein en kan in alle gemeenten laag worden genoemd.

Woningen in de particuliere huursector zijn in alle drie de gemeenten schaars. Met name in de gemeenten Zuidplas en Waddinxveen is het totale segment in de woningvoorraad klein

en het actuele aanbod gering. Op twee peilmomenten stonden in de gemeente Zuidplas in totaal 17 woningen te huur en in Waddinxveen 11 woningen. Met name in de gemeente Zuidplas is aanbod slecht bereikbaar voor huishoudens met een lager of middeninkomen. In de gemeente Waddinxveen is het aanbod iets toegankelijker. De gemeente Gouda verschilt enigszins van deze twee gemeenten, omdat het segment met 15 procent van de woningvoorraad groter is. Ook is er meer aanbod met in totaal 62 woningen op twee meetmomenten. Echter, ook hier geldt dat slechts een vijfde deel ook daadwerkelijk financieel bereikbaar is voor woningzoekenden met een lager of middeninkomen.

Tot slot, kan er geconcludeerd worden dat er sprake is van schaarste van betaalbare woningen in de drie gemeenten in de regio. Dat is terug te zien in zowel de koop- als de sociale huur- en de particuliere huursector.

6 Conclusie

De onderzoeksvraag die we ter onderbouwing van de inzet van de huisvestingsverordening in deze rapportage beantwoorden is de volgende: In welk deel van de woningvoorraad kan in Gouda van schaarste worden gesproken?

Om de onderzoeksvraag te beantwoorden hebben we eerst de woningmarkt als geheel onderzocht aan de hand van het WoON2021. Vervolgens hebben we ingezoomd op de verschillende segmenten.

De woningmarkt van Gouda

Wanneer de woningmarkt als geheel en de verhouding tussen de verschillende segmenten wordt bekeken, dan is te zien dat sommige segmenten niet in balans zijn. We zien vooral druk op de koopsector en bij de eengezinskoopwoningen in het bijzonder. Er is spanning te zien in alle koopprijsklassen: voor de koopprijsklassen tot €500.000 geldt dat er twee keer zoveel vraag is, dan recent betrokken.

In praktijk hoeft dat niet te betekenen dat er minder druk is op de huursector. Wanneer woningzoekenden niet terecht kunnen de koopsector, dan vormt de huursector een belangrijk alternatief. Dat is ook te zien wanneer recente verhuizingen worden vergeleken met de vraag. Te zien is dat eengezinskoopwoningen ondervertegenwoordigd zijn ten opzichte van de samenstelling van de woningvoorraad en de vraag. Daarentegen zijn betrokken huurappartementen oververtegenwoordigd. Dat betekent dat het makkelijker is huurappartementen te betrekken in deze markt, dan eengezinskoopwoningen, en dat deze huurwoningen een gat in de markt opvullen.

Om de krapte in de praktijk te onderzoeken zijn voor elk segment verschillende indicatoren geanalyseerd.

Sociale huursector

Ondanks dat de wens om naar een sociale huurwoning te verhuizen lager ligt volgens het Woononderzoek Nederland, met name sociale huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens, laten de cijfers uit de woonruimteverdeling ook een ander beeld zien. Een analyse van woonruimteverdelingscijfers laat verder zien dat het aanbod weliswaar stabiel is gebleven, maar de groep actief woningzoekenden nam enorm toe. Dat zorgt voor een lage slaagkans van 5 procent in 2021 in de gemeente.

Ook is de druk te zien in de sociale huursector door het gemiddeld aantal reacties op aangeboden woningen. In 2021 lag het gemiddelde op 206 reacties per woning. Eengezinswoningen sprongen daarboven uit met gemiddeld 382 reacties. Ook waren er veel reacties op woningen onder de tweede aftoppingsgrens. Daar ging het om gemiddeld 220 reacties per woning.

De gemiddelde inschrijfduur van huishoudens bij verhuringen via de B/L-score ligt in 2021 rond 24 maanden en de zoekduur rond 17 maanden. Daarmee ligt de inschrijfduur hoger dan in de rest van de regio Midden-Holland; in Waddinxveen is de gemiddelde inschrijfduur 20 maanden en in Zuidplas 17 maanden.

Deze indicatoren wijzen erop dat een deel van de woningzoekenden niet terecht kunnen in de sociale huursector en aangewezen zullen zijn op de particuliere huur- en koopsector.

Particuliere huursector

In de particuliere huursector lijkt in eerste instantie sprake van een balans tussen vraag en aanbod, wanneer uitgegaan wordt van woonwensen. Naar huurwoningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en de middenhuurgrens lijkt minder vraag dan aanbod. Echter, ook hier laten indicatoren uit de praktijk een ander beeld zien.

Het gaat allereerst om een klein segment in de totale woningmarkt. Ook een analyse van het aanbod laat zien dat het actuele particuliere huuraanbod met 62 woningen op twee peildata klein is. Ook is het aanbod eenzijdig. De gemiddelde huurprijs van alle woningen is € 1.190 per maand en met een huurprijs van €15 per vierkante meter, zijn betaalbare woningen vaak kleiner. In de gemeente Gouda en de omliggende regio is daarnaast op verschillende schaalniveaus sprake van stijgende huurprijzen per vierkante meter in de particuliere huur.

Voor lage middeninkomens is dit aanbod bovendien nauwelijks betaalbaar te noemen. Slechts 10 procent van het aanbod is potentieel bereikbaar voor inkomens op de grens tussen de sociale doelgroep en een laag middeninkomen. (Hogere) middeninkomens hebben meer mogelijkheden.

Deze factoren zorgen ervoor dat de particuliere huursector nauwelijks een betaalbaar alternatief vormt voor woningzoekenden.

Koopsector

Tenslotte is er ingezoomd op de koopsector. Uit de analyse van WoON2021 werd duidelijk dat de druk in deze sector het hoogste is op basis van woonwensen van woningzoekenden. Ondanks dat ruim de helft van de woningvoorraad in Gouda uit koopwoningen bestaat.

De spanning in de koopmarkt wordt ook ondersteund door gegevens van de NVM en het Kadaster. Deze laten zien dat het kopen van een woning in Gouda de afgelopen jaren steeds duurder is geworden. Ook is er een duidelijke trend van minder aanbod en kortere verkooptijden. Recente cijfers suggereren een omkering van deze trends, maar het is niet te zeggen of dit doorzet. De krapte-indicator van het NVM laat ook in het derde kwartaal van 2022 nog zien dat er sprake is van concurrentie tussen kopers. Vooralsnog is er sprake van schaarste.

Een analyse van het actuele koopaanbod laat intussen zien dat voor middeninkomens (zonder spaargeld of financiële steun) geen tot weinig woningen betaalbaar zijn. Ook laat een ruwe inschatting zien dat 85 procent van het koopaanbod buiten het bereik ligt voor middeninkomens van 1,5 keer modaal en tevens 40 procent van het aanbod voor hoge middeninkomens.

Conclusie

Er is sprake van schaarste in alle woningmarktsegmenten in Gouda. De vraag naar koopwoningen is het grootst op basis van het WoON2021. Indicatoren van de NVM en de toegankelijkheid van het actuele aanbod onderstrepen die analyse. Naar de goedkopere sociale huur en duurdere particuliere huur was potentieel minder vraag op basis van woonwensen van woningzoekenden. Echter, laten indicatoren uit de praktijk ook een druk zien in deze sectoren.