Notitie woonruimteverdeling 2018-2020

De gemeente Krimpenerwaard heeft een ‘Rapportage monitoring woonruimteverdeling’ opgesteld over de jaren 2018, 2019 en 2020. In die drie jaarrapporten zijn de gegevens over de woonruimteverdeling opgenomen die zijn aangeleverd door de woningcorporaties die lid zijn van de Federatie van woningcorporaties in de Krimpenerwaard. Een rapportage over één jaar is te kort om daaraan conclusies te verbinden. Een periode van drie jaar geeft wél een beeld van trends en uitschieters. In deze notitie zijn daarom de belangrijkste uitkomsten van de drie jaarrapporten gebundeld. De notitie bevat dus de belangrijkste uitkomsten van de monitoring van de woonruimteverdeling in de jaren 2018 t/m 2020. In de jaarrapporten (zie de separate bijlagen) zijn de uitkomsten opgenomen in tabellen; in deze notitie is de informatie weergegeven in grafieken.

De notitie heeft de volgende opbouw:
1. Inleiding en doel
2. Aantal sociale huurwoningen
3. Ingeschreven woningzoekenden
4. Actief woningzoekenden
5. Aantal publicaties, reactiegraad en acceptatiegraad
6. Verhuisstromen
7. Conclusies en aanbevelingen

Bijlagen:
- Rapportage monitoring woonruimteverdeling 2018;
- Rapportage monitoring woonruimteverdeling 2019;
- Rapportage monitoring woonruimteverdeling 2020.

1. Inleiding en doel

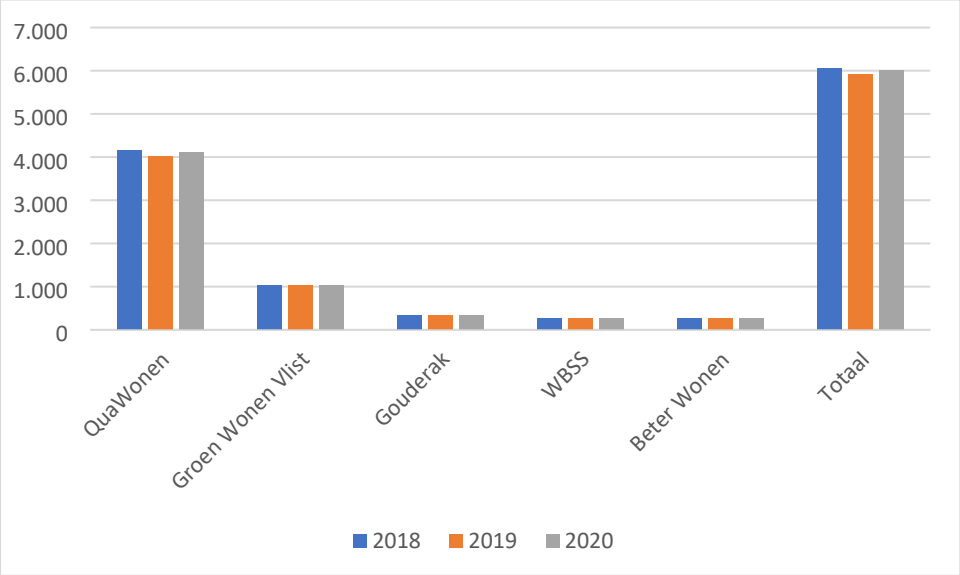
De gemeente Krimpenerwaard en de Federatie van woningcorporaties in de Krimpenerwaard willen meer te weten komen over de toewijzing van sociale huurwoningen in de Krimpenerwaard. We willen bijvoorbeeld weten hoe lang diverse doelgroepen ingeschreven moeten staan om in aanmerking te komen voor een passende sociale huurwoning. Ook willen we weten of er verschillen bestaan tussen de verschillende kernen in de gemeente. Daarom hebben de gemeente, de lokale woningcorporaties en hun huurdersorganisatie in 2018 in de prestatieafspraken voor 2019-2022 afgesproken om de woonruimteverdeling te monitoren.
Ter uitvoering van deze afspraak zijn de corporaties in 2019 gestart met het verzamelen van gegevens uit het woonruimteverdeelsysteem Wonen in de Krimpenerwaard, hierna WidK. Er zijn nu drie jaarrapporten verschenen en in deze notitie zijn de belangrijkste uitkomsten uit die drie rapporten opgenomen.

De uitkomsten van de monitoring leveren informatie op die bijvoorbeeld kan worden gebruikt om te beoordelen of de toewijzingsregels moeten worden aangepast of dat er maatregelen in het kader van de huisvestingsverordening nodig zijn om de kansen te vergroten voor een doelgroep die langer dan andere groepen op een woning moet wachten.

2. Aantal sociale huurwoningen

In de eerste figuur is het aantal sociale huurwoningen van de vijf woningcorporaties vermeld.

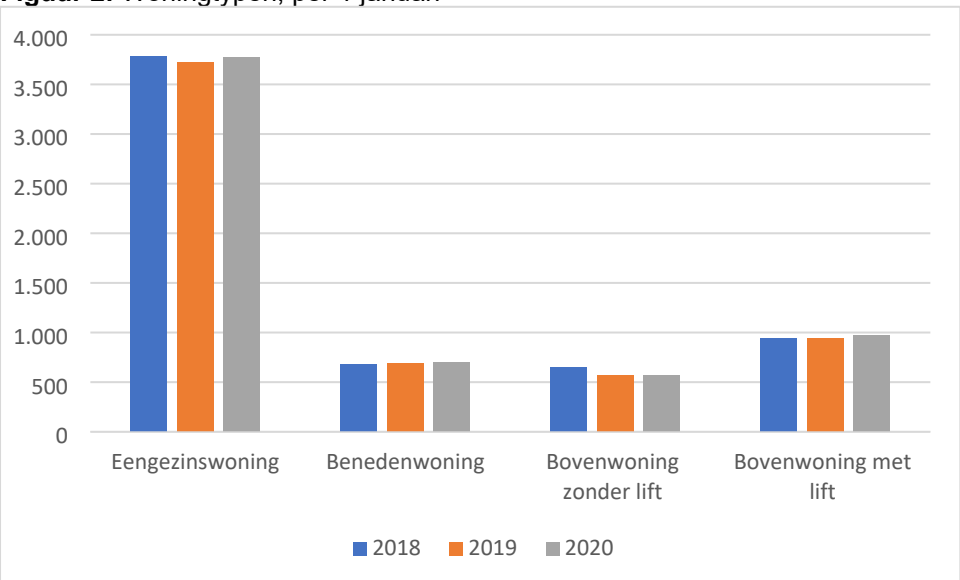
Figuur 1: Aantal sociale huurwoningen per corporatie, per 1 januari



Hieruit blijkt dat in de periode 2018 t/m 2020 het aantal sociale huurwoningen in de gemeente licht is gedaald, van 6.062 per begin 2018 tot 6.018 per begin 2020. Dat zal deels het gevolg zijn van verkoop, maar deels ook van sloop-nieuwbouw, waarbij de woningen wel zijn gesloopt, maar de nieuwe woningen nog niet zijn opgeleverd.[1]

In de volgende figuur is het totale aantal sociale huurwoningen verdeeld over de verschillende woningtypen.

Figuur 2: Woningtypen, per 1 januari

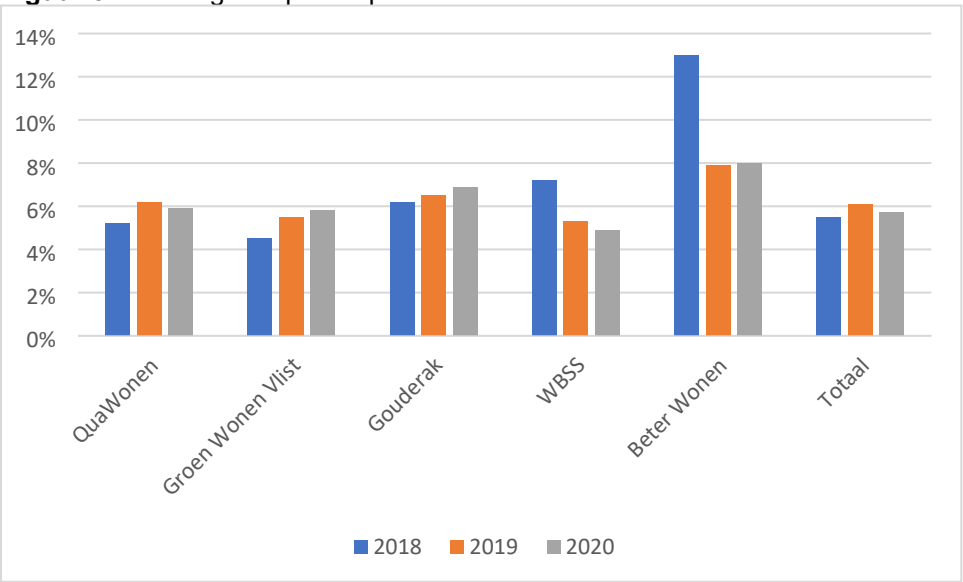


Verreweg de meeste woningen (62%) zijn een eengezinswoning. Er is een afname te zien van bovenwoningen zonder lift en een (lichte) toename van benedenwoningen en bovenwoningen met lift. Deze verschuiving is het gevolg van de kwalitatieve opgave die er is: meer geschikte woningen voor de groeiende groep senioren.

[1] Voorbeelden van deze sloop-nieuwbouwprojecten zijn:
- project Sint Eloystraat in Schoonhoven. Qua Wonen heeft de oude woningen al gesloopt en in de tweede helft van 2021 worden de nieuwe woningen opgeleverd;
- project Hoflaan in Stolwijk. Groen Wonen Vlist heeft de woningen in 2019 gesloopt en in 2022 worden de nieuwe woningen gebouwd.

De volgende figuur toont de mutatiegraad van de sociale huursector. Dat is het percentage van de huidige woningen die opnieuw worden verhuurd omdat de vorige huurder de woning heeft verlaten.

Figuur 3: Mutatiegraad per corporatie

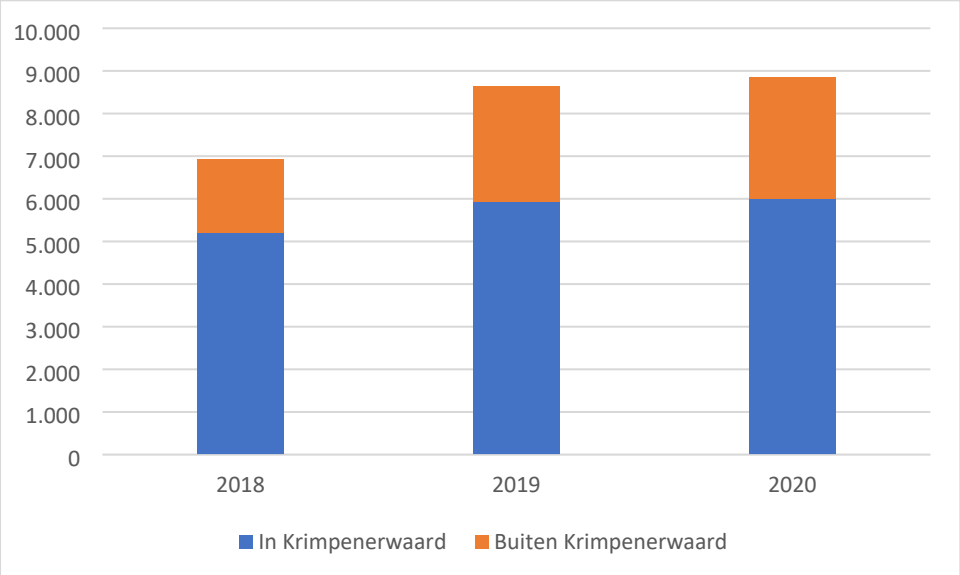


De ontwikkeling van de mutatiegraad in de jaren 2018 t/m 2020 laat per corporatie een verschillend beeld zien: bij sommige corporaties stijgt de mutatiegraad, bij andere daalt deze. Gemiddeld genomen – zie de kolom ‘Totaal’ – is de mutatiegraad tamelijk constant tussen de 5,5% en 6,1%. Nader zal nog worden gezocht naar de reden voor de hoge mutatiegraad bij Beter Wonen in 2018.

3. Ingeschreven woningzoekenden

Om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen, moeten woningzoekenden zich inschrijven in WidK. De volgende figuur toont het aantal ingeschrevenen, onderverdeeld naar woningzoekenden uit de gemeente zelf en woningzoekenden die buiten de gemeente wonen.

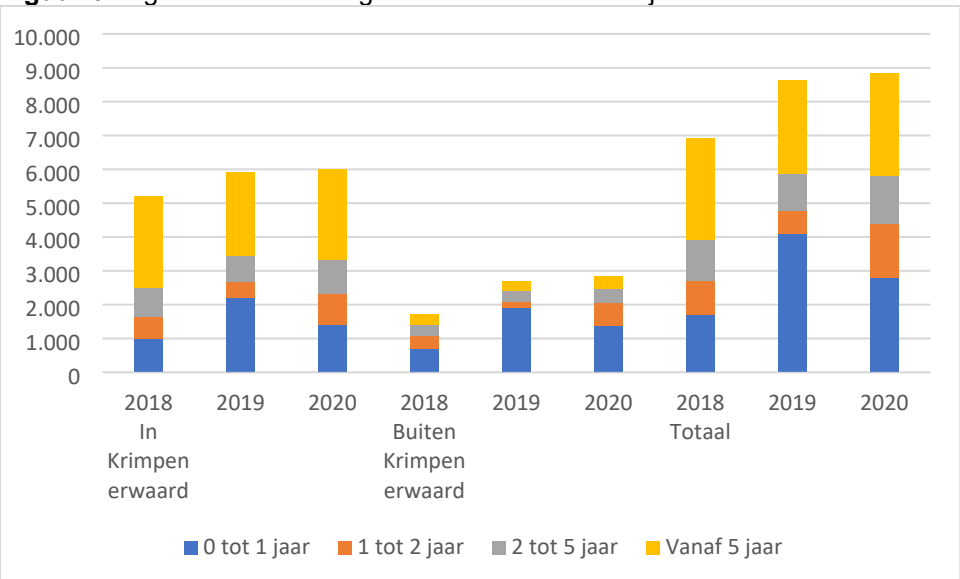
Figuur 4: Aantal ingeschreven woningzoekenden



Uit deze figuur blijkt dat het aantal ingeschreven woningzoekenden in de periode 2018 t/m 2020 sterk is gestegen, van 6.925 per eind 2018 tot 8.852 per eind 2020. Dat is een toename van bijna 28% in twee jaar. Dit kan betekenen dat er meer huishoudens vanwege hun inkomen zijn aangewezen op een sociale huurwoning en/of dat men zich eerder inschrijft als woningzoekende.

Doorgaans wordt een vrijkomende sociale huurwoning toegewezen aan de gegadigde met de langste inschrijfduur. Dat is degene die het langst als woningzoekende staat ingeschreven in WidK.
In de volgende figuur is de ontwikkeling van de inschrijfduur weergegeven.

Figuur 5: Ingeschreven woningzoekenden naar inschrijfduur



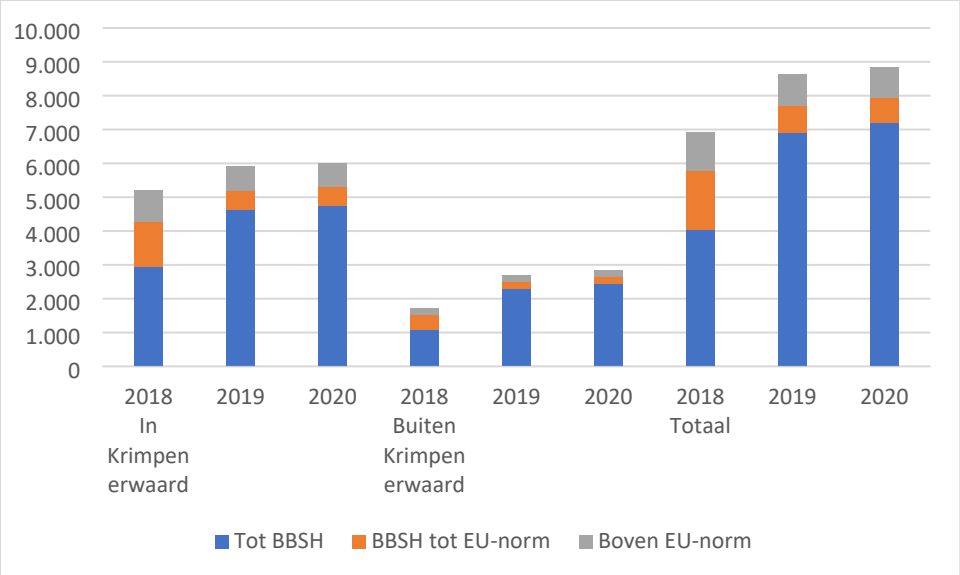
In deze figuur is te zien dat er vooral in 2019 veel nieuwe inschrijvingen waren, zowel van woningzoekenden uit de gemeente Krimpenerwaard als van buiten de gemeente. Door dat grote aantal nieuwe inschrijvingen is het aandeel woningzoekenden dat 5 jaar of langer is ingeschreven, gedaald van 77% per eind 2018 tot 52% per eind 2020.

Verreweg de meeste woningzoekenden die 5 jaar of langer staan ingeschreven, zijn woningzoekenden uit de Krimpenerwaard.

In de volgende figuur zijn de ingeschreven woningzoekenden ingedeeld naar hun inkomen. Hierbij zijn drie inkomensklassen gebruikt:

- Tot BBSH: een huishoudinkomen tot de huurtoeslaggrens.[2] Huishoudens met een inkomen tot de BBSH-grens hebben recht op huurtoeslag. Deze huishoudens worden ook wel de 'primaire' doelgroep genoemd.
- BBSH tot EU-norm: een huishoudinkomen tussen de BBSH-grens en de huurtoeslaggrens (€ 39.055; prijspeil 2020). Deze huishoudens komen in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar hebben geen recht op huurtoeslag. Deze huishoudens worden ook de 'secundaire' doelgroep genoemd.
- Boven EU-norm: een huishoudinkomen boven de EU-norm. Deze huishoudens komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning.

Figuur 6: Ingeschreven woningzoekenden naar inkomen



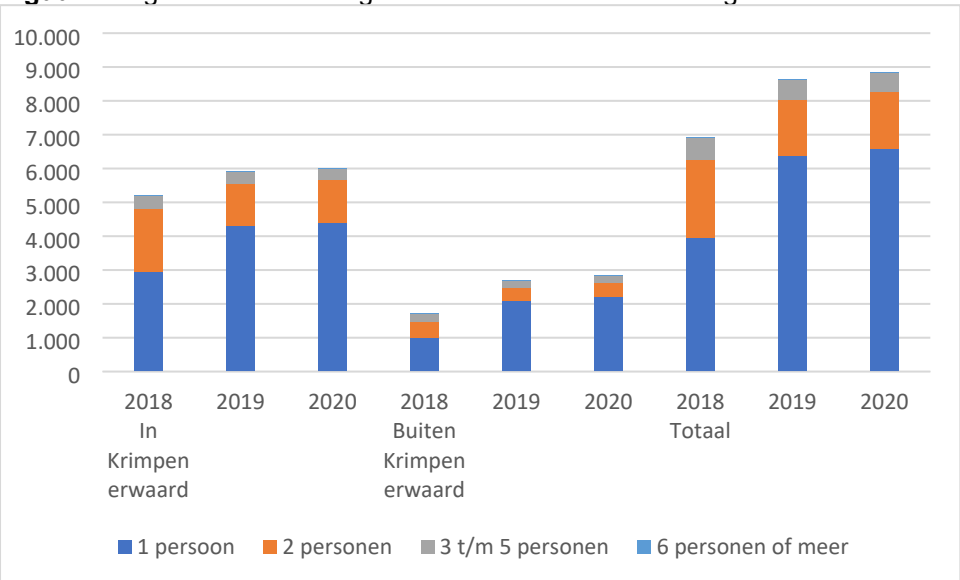
Uit deze figuur blijkt dat niet alleen het aantal, maar ook het aandeel ingeschreven woningzoekenden dat een inkomen heeft tot de BBSH-grens is gestegen, van 58% per eind 2018 tot 81% per eind 2020.

[2] De huurtoeslaggrens is afhankelijk van leeftijd en gezinssamenstelling. In 2020 golden de volgende huurtoeslaggrenzen:

- € 23.225 voor alleenstaanden;
- € 31.550 voor meerpersoonshuishoudens;
- € 23.175 voor alleenstaanden ouder dan de AOW-leeftijd;
- € 31.475 voor meerpersoonshuishoudens ouder dan de AOW-leeftijd.

In de volgende figuur zijn de ingeschreven woningzoekenden ingedeeld naar huishoudensgrootte.

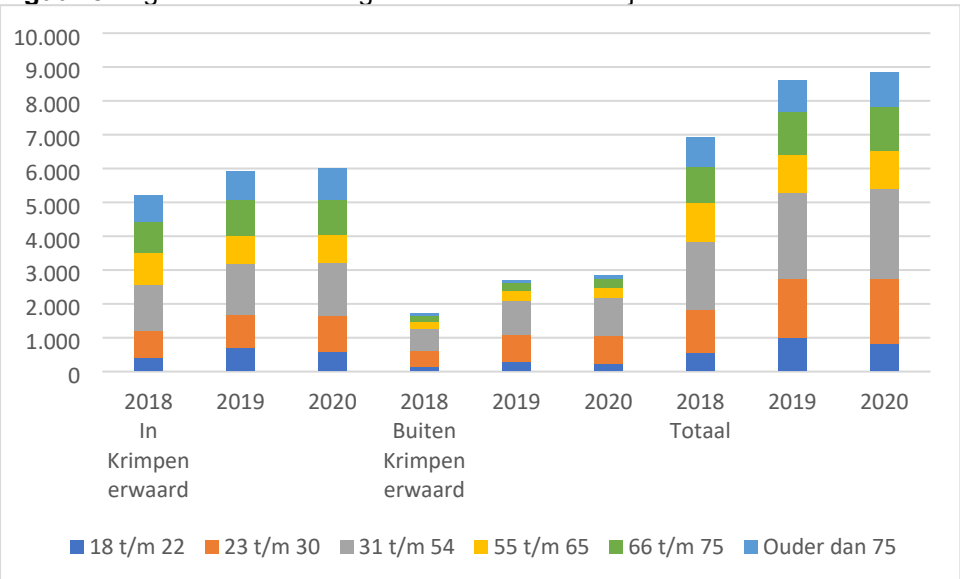
Figuur 7: Ingeschreven woningzoekenden naar huishoudensgrootte



In deze figuur valt op dat niet alleen het aantal 1-persoonshuishoudens is gestegen, maar ook hun aandeel, van 57% per eind 2018 naar 75% per eind 2020. Dit illustreert dat er door de vergrijzing en individualisering steeds meer alleenstaande woningzoekenden zijn. Dit betekent dat er een grote behoefte is aan relatief kleine woningen.
Het aantal huishoudens van 6 personen of meer is zo klein – ongeveer 20 huishoudens, ofwel zo'n 0,2% – dat zij niet zichtbaar zijn in de figuur.

De volgende figuur toont de verdeling van de ingeschreven woningzoekenden naar hun leeftijd.

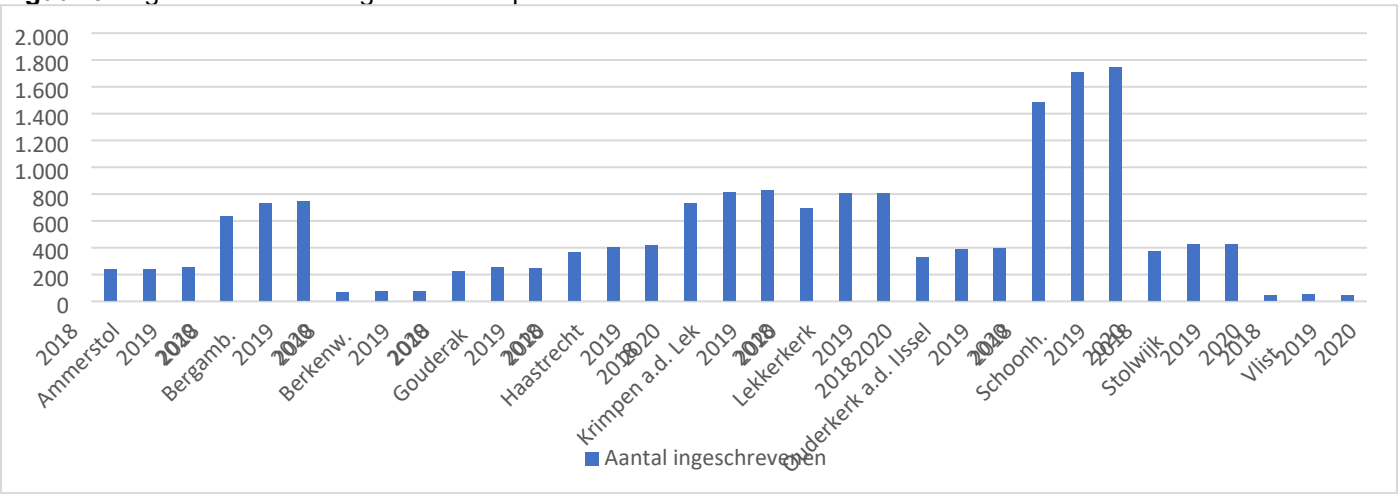
Figuur 8: Ingeschreven woningzoekenden naar leeftijd



Wat opvalt is de toename van het aantal jonge woningzoekenden, t/m 30 jaar.

In de volgende figuur zijn de ingeschreven woningzoekenden uit de Krimpenerwaard ingedeeld naar de huidige kern.

Figuur 9: Ingeschreven woningzoekenden per kern



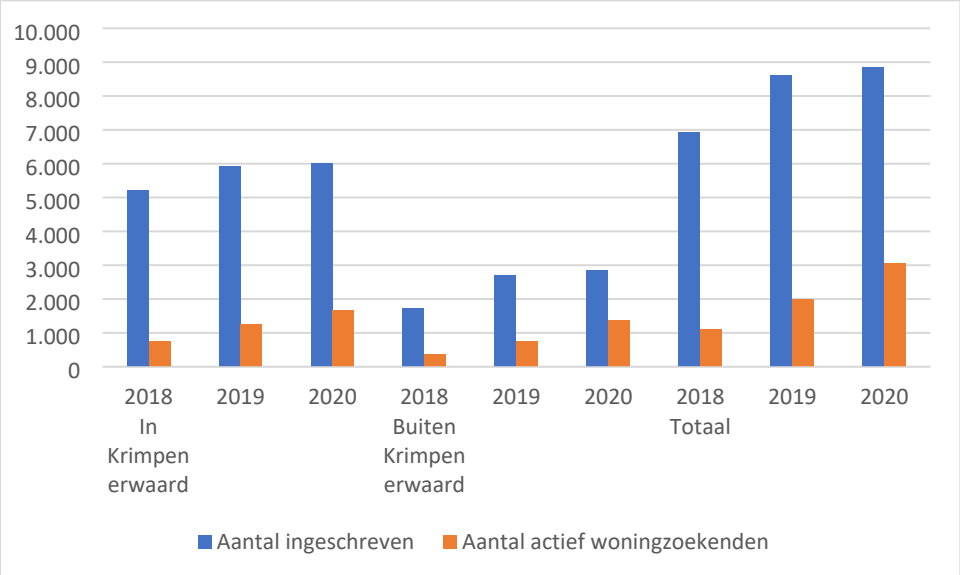
Uit deze figuur blijkt dat vooral in Schoonhoven het aantal ingeschreven woningzoekenden is gestegen. Maar ook in de meeste andere kernen is een toename te zien.

4. Actief woningzoekenden

Het aantal ingeschreven woningzoekenden zegt niet alles. Veel woningzoekenden staan niet ingeschreven omdat ze een concrete verhuiswens hebben, maar omdat ze inschrijfduur willen opbouwen. Zodra ze wél een concrete verhuiswens hebben, hopen ze snel voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen omdat ze op dat moment een lange inschrijfduur hebben. Daarom is het nuttig om in te zoomen op de actief woningzoekenden. Dat zijn ingeschreven woningzoekenden die minstens één keer in een onderzocht jaar (2018, 2019 of 2020) hebben gereageerd op een woningadvertentie op WidK.

In de volgende figuur is zowel het aantal ingeschreven woningzoekenden getoond als het deel van hen dat in 2018, 2019 of 2020 actief woningzoekende was.

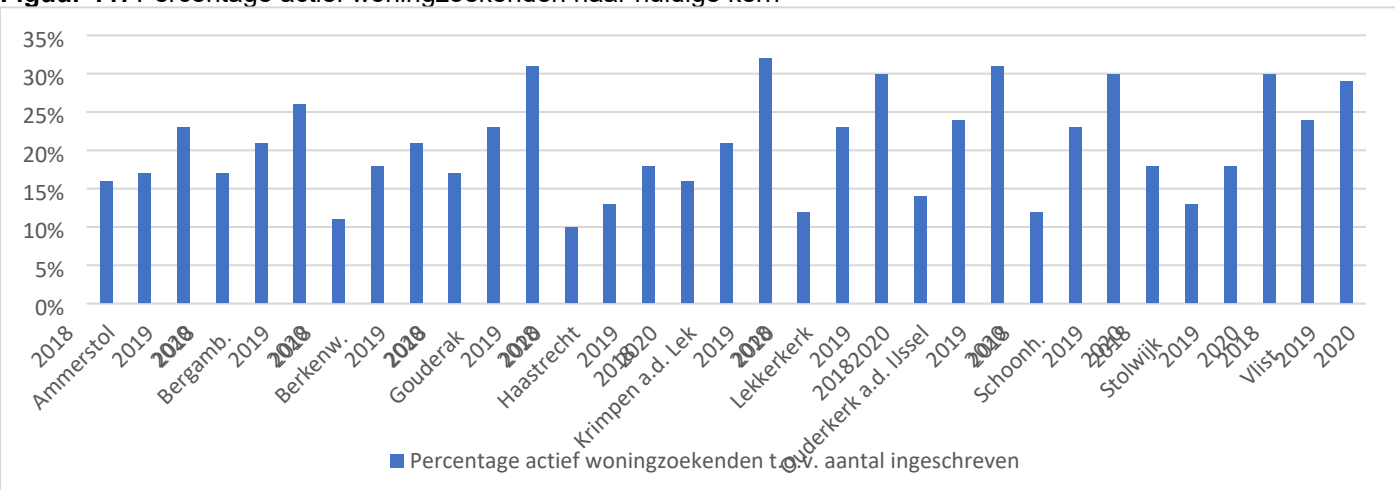
Figuur 10: Ingeschreven woningzoekenden en actief woningzoekenden



Uit deze figuur blijkt dat niet alleen het aantal ingeschreven woningzoekenden is gestegen, maar ook het aantal actief woningzoekenden en zelfs relatief harder. Het aandeel actief woningzoekenden is gestegen van 16% per eind 2018 naar 35% per eind 2020. Wellicht is deze grote toename van het aantal actief woningzoekenden het gevolg van het feit dat kopen voor steeds meer huishoudens financieel niet mogelijk is. Of vindt men huren aantrekkelijker dan kopen?
Opvallend is het grote aandeel actief woningzoekenden van buiten de gemeente in 2020: bijna de helft (48%) van de ingeschreven woningzoekenden van buiten de gemeente heeft in dat jaar actief gereageerd op een woningadvertentie op WidK.

In de volgende figuur wordt verder ingezoomd op de actief woningzoekenden uit Krimpenerwaard.

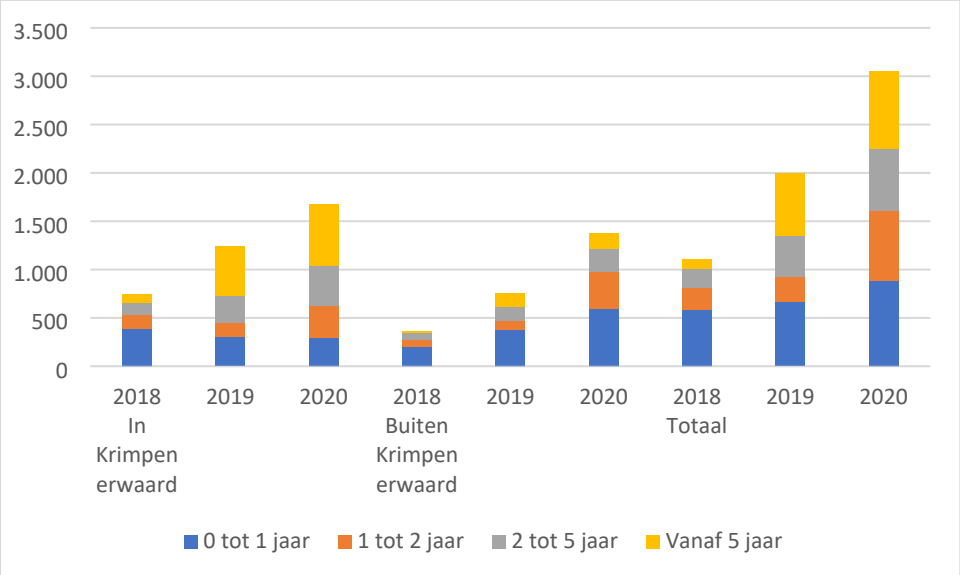
Figuur 11: Percentage actief woningzoekenden naar huidige kern



In alle kernen – behalve in Stolwijk en Vlist – is een toename te zien van het aandeel actief woningzoekenden.

Net zoals dat in deze notitie is gedaan bij de ingeschreven woningzoekenden, zijn ook de actief woningzoekenden ingedeeld naar inschrijfduur, huishoudensgrootte en leeftijd. Allereerst de verdeling naar inschrijfduur.

Figuur 12: Actief woningzoekenden naar inschrijfduur

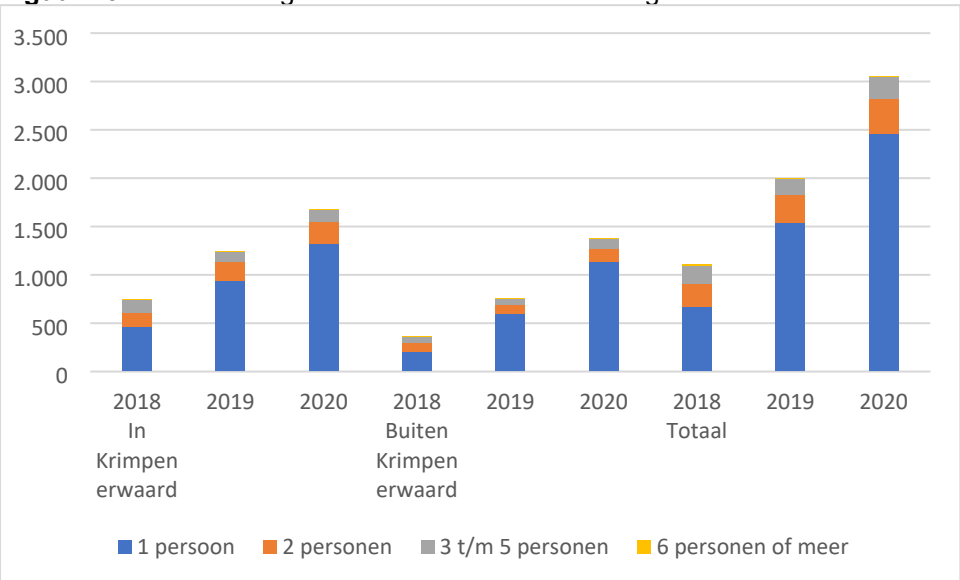


Uit deze figuur blijkt dat:

- actief woningzoekenden uit de Krimpenerwaard gemiddeld een duidelijk langere inschrijfduur hebben dan mensen van buiten de gemeente. Dat lijkt erop te duiden dat mensen uit de gemeente zich eerder of uit voorzorg inschrijven, terwijl mensen van buiten de gemeente zich wellicht veel bewuster inschrijven;
- bij alle groepen sprake is van een toename van het aantal actief woningzoekenden, behalve bij de actief woningzoekenden uit de Krimpenerwaard met een inschrijfduur tot 1 jaar.

De volgende figuur toont de indeling naar huishoudensgrootte.

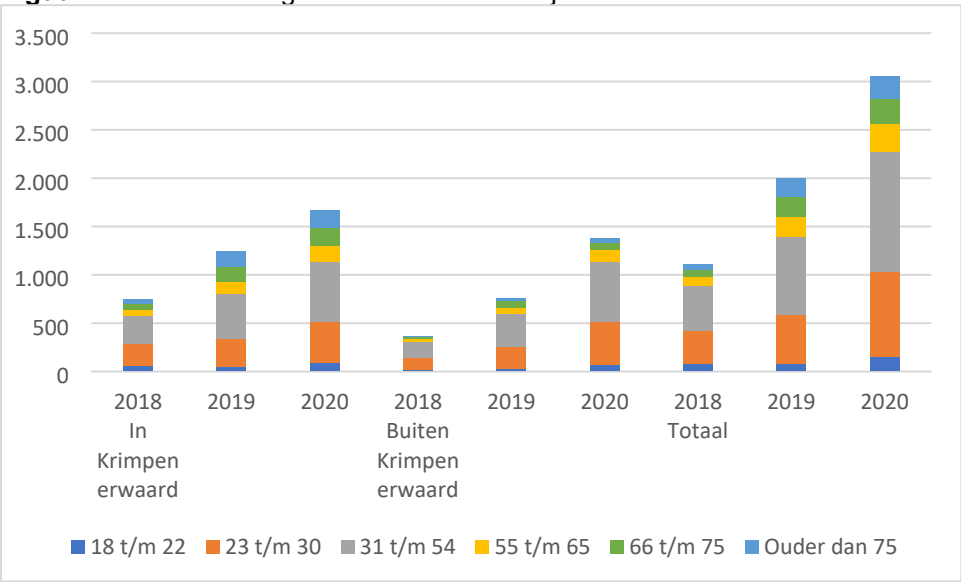
Figuur 13: Actief woningzoekenden naar huishoudensgrootte



Uit deze figuur blijkt dat verreweg de meeste actief woningzoekenden een 1-persoonshuishouden zijn. Als deze figuur wordt vergeleken met de figuur van de ingeschreven woningzoekenden (zie figuur 7), dan is te zien dat de 1-persoonshuishoudens meer dan de andere groepen hebben gereageerd op een woningadvertentie op WidK.

In de volgende figuur zijn de actief woningzoekenden ten slotte ingedeeld naar hun leeftijd.

Figuur 14: Actief woningzoekenden naar leeftijd



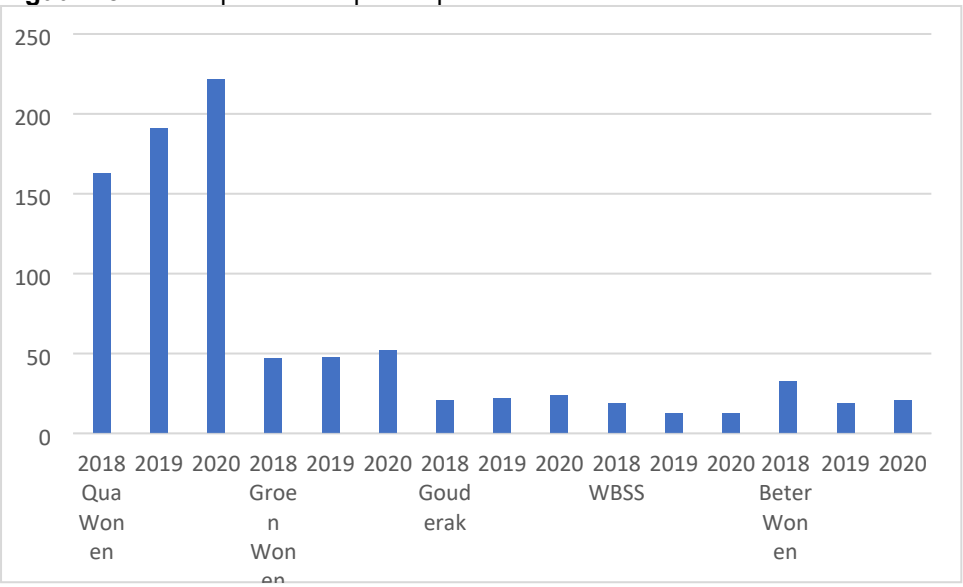
Uit deze figuur blijkt dat in de periode 2018 t/m 2020 de omvang van alle leeftijdsgroepen is gestegen, vooral van de leeftijdsgroep 23 t/m 54 jaar.

5. Aantal publicaties, reactiegraad en acceptatiegraad

In het vorige hoofdstuk is gekeken naar de huishoudens die op zoek zijn naar een woning; de vraagkant. In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de aanbodkant (het aantal gepubliceerde sociale huurwoningen op WidK), het aantal ingeschreven woningzoekenden dat reageert op dat aanbod en de acceptatiegraad. Dat is het getal dat aangeeft aan hoeveel gegadigden van de rangordelijst een geadverteerde woning is aangeboden voordat deze werd geaccepteerd.

Het aantal publicaties op WidK is gestegen van 283 in 2018 naar 332 in 2020. In de volgende figuur is te zien dat vooral het aantal publicaties van QuaWonen is gestegen.

Figuur 15: Aantal publicaties per corporatie



De volgende figuur laat zien hoeveel woningzoekenden per corporatie gemiddeld hebben gereageerd op een geadverteerde woning.

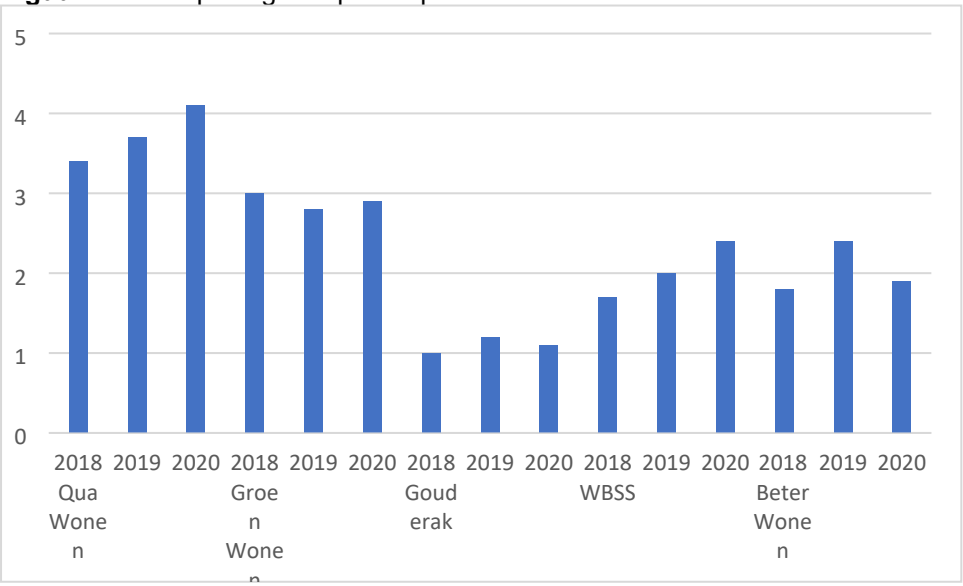
Figuur 16: Reactiegraad per corporatie



Uit deze figuur blijkt dat bij de meeste corporaties sprake is van de toename van de reactiegraad. Gemiddeld is deze gestegen van 42 in 2018 naar 77 in 2020. Er zijn dus steeds meer ingeschreven woningzoekenden die reageren op een geadverteerde sociale huurwoning op WidK.

Dat er zoveel woningzoekenden reageerden op een geadverteerde woning betekent niet dat de woning is geaccepteerd door degene aan wie de woning als eerste werd aangeboden. De volgende figuur toont de ontwikkeling van de acceptatiegraad.

Figuur 17: Acceptatiegraad per corporatie



Uit deze figuur blijkt dat gemiddeld een geadverteerde woning is geaccepteerd door de derde kandidaat. De acceptatiegraad was in de periode 2018 t/m 2020 het hoogst bij woningen van QuaWonen en het laagst bij woningen van Woningstichting Gouderak. In Gouderak werden verreweg de meeste geadverteerde woningen geaccepteerd door de eerste kandidaat.

En hoe lang heeft de woningzoekende die de geadverteerde woning heeft geaccepteerd, ingeschreven gestaan op het moment dat hij/zij de woning accepteerde? De volgende figuur laat dat zien, ook al hebben de meeste corporaties deze informatie niet of slechts voor één of twee jaren aangeleverd.

Figuur 18: Inschrijfduur per corporatie (in maanden)

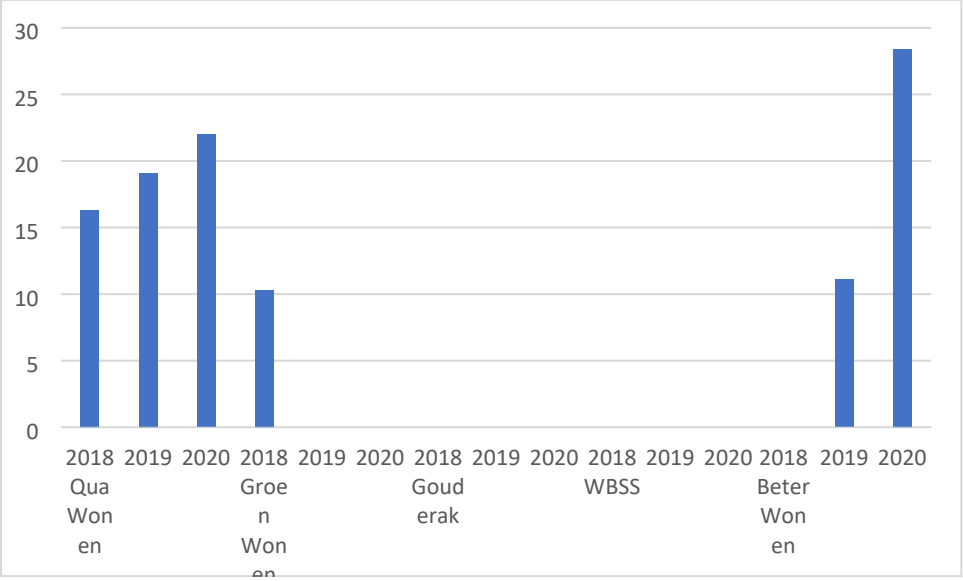


Als in deze figuur uitsluitend wordt gekeken naar de inschrijfduur bij QuaWonen, dan is te zien dat woningzoekenden gemiddeld tussen de 60 en 84 maanden waren ingeschreven op het moment dat zij de woning accepteerden. Dat is dus 5 tot 7 jaar.

Een deel van die inschrijftijd zal ‘wachtduur’ zijn (periode om inschrijfduur op te bouwen) en een deel ‘zoekduur’ (periode waarin wordt gereageerd op geadverteerde woningen). De volgende figuur laat de gemiddelde zoekduur zien

van woningzoekenden die in 2018, 2019 of 2020 een geadverteerde sociale huurwoning accepteerden. Ook hierbij hebben de meeste corporaties deze informatie niet of slechts voor één of twee jaren aangeleverd.

Figuur 19: Zoekduur per corporatie (in maanden)

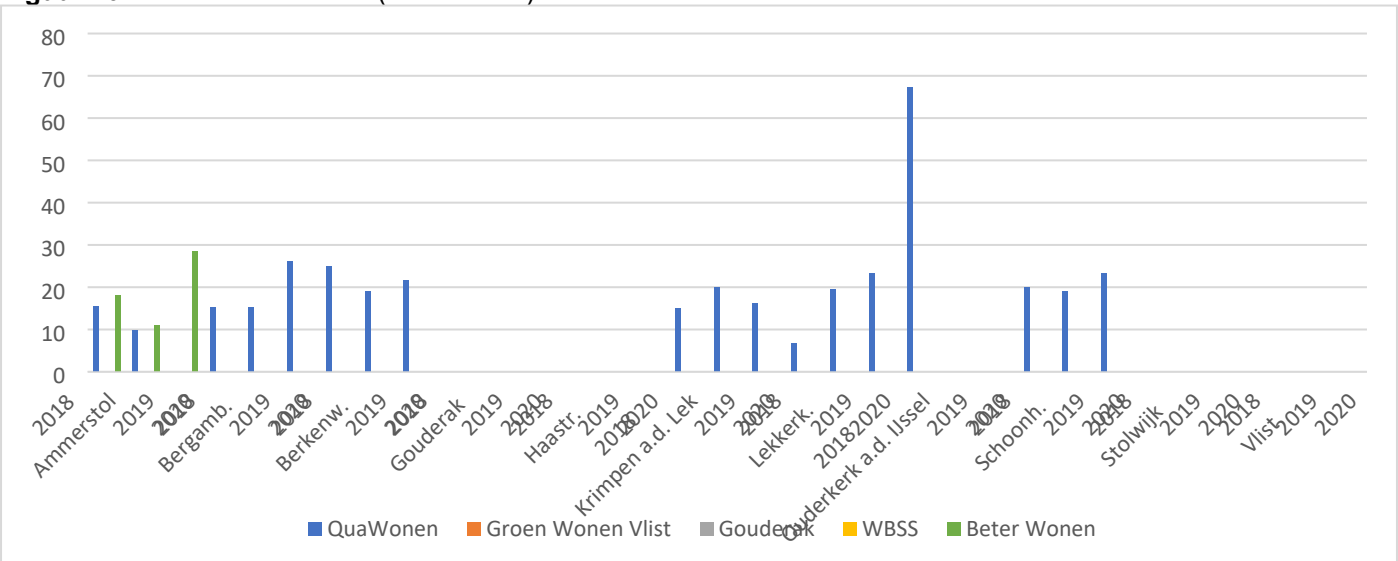


Als we ons ook bij deze figuur beperken tot een uitkomsten van QuaWonen, laat de figuur een toename zien van de zoekduur: in 2018 moesten woningzoekenden gemiddeld 16 maanden zoeken voordat ze een woning accepteerden, in 2020 is die gemiddelde zoekduur toegenomen tot 22 maanden. Dat is dus 1,3 tot 1,8 jaar.

In de volgende vier figuren is de zoekduur achtereenvolgens uitgesplitst naar kern, woningtype, huishoudensgrootte en leeftijd. Ook deze informatie is niet volledig omdat niet alle corporaties deze gegevens hebben aangeleverd.

De volgende figuur toont allereerst de zoekduur, uitgesplitst naar de kernen van de gemeente.

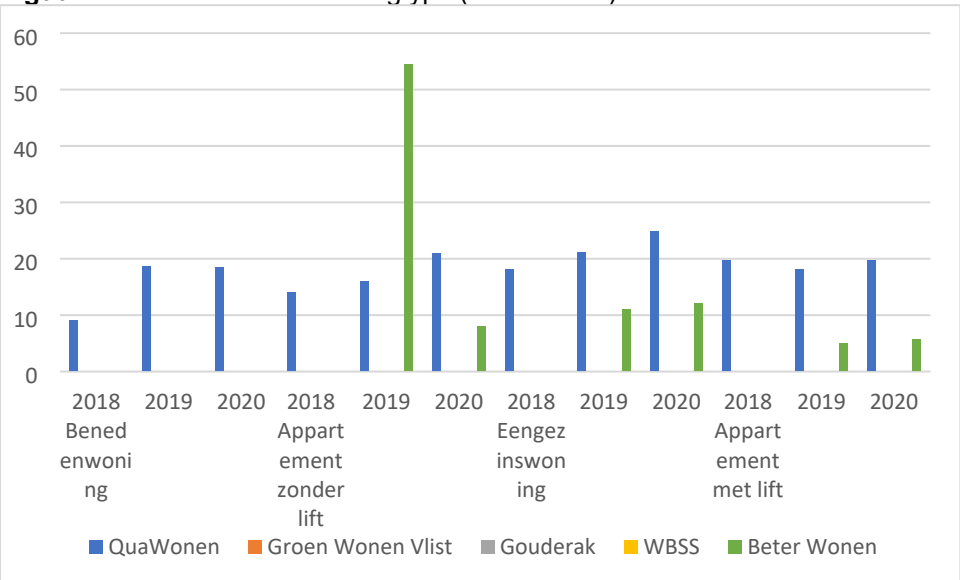
Figuur 20: Zoekduur naar kern (in maanden)



Uit deze figuur blijkt geen eenduidig verschil tussen de zoekduur per kern (ook omdat de informatie niet volledig is). De uitschieter van QuaWonen in 2018 in Ouderkerk aan den IJssel is het gevolg van het kleine aantal: QuaWonen bezit in deze kern slechts 13 woningen.

De volgende figuur laat de zoekduur voor de verschillende woningtypen zien.

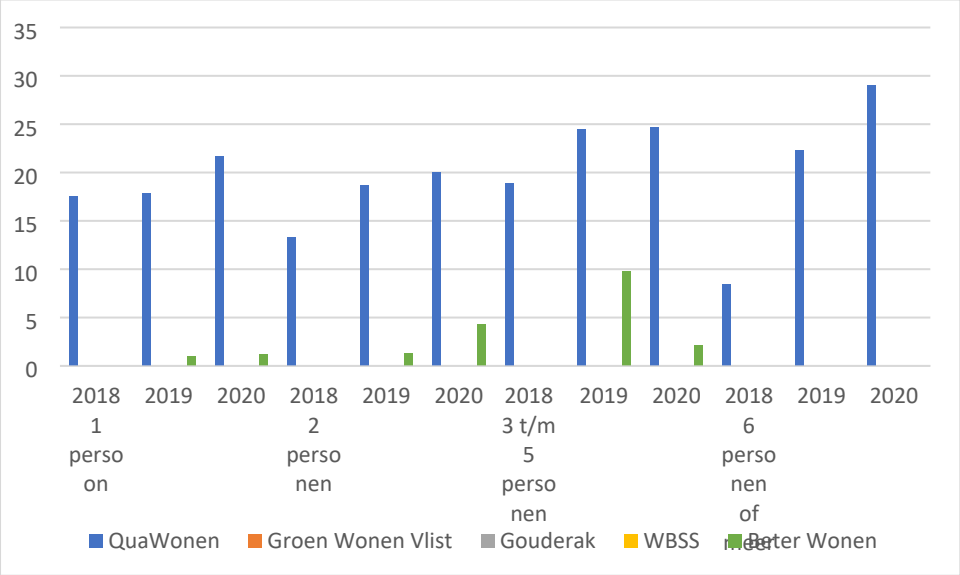
Figuur 21: Zoekduur naar woningtype (in maanden)



De zoekduur is per woningtype nauwelijks verschillend. Zoals al eerder werd geconcludeerd, blijkt ook uit deze figuur dat de zoekduur bij QuaWonen gemiddeld langer is dan bij Beter Wonen. De uitschieter bij de appartementen zonder lift van Beter Wonen in 2019 is opnieuw het gevolg van het kleine aantal: Beter Wonen bezit (in Ammerstol) slechts 29 appartementen zonder lift (bovenwoningen).

De volgende onderverdeling van de zoekduur is die naar huishoudengrootte.

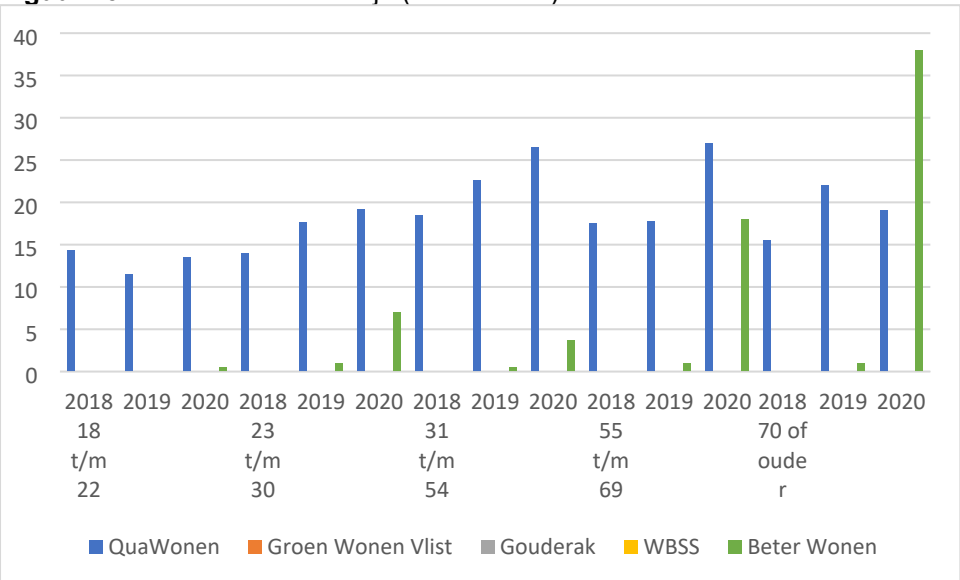
Figuur 22: Zoekduur naar huishoudensgrootte (in maanden)



Het verschil in zoekduur tussen de verschillende typen huishoudens lijkt niet groot te zijn. Wat opvalt is dat de gemiddelde zoekduur van 1-persoonshuishoudens niet langer is dan van de andere huishoudenstypen, terwijl het woningaanbod vooral bestaat uit eengezinswoningen. Bij de huishoudens van 6 personen of meer van QuaWonen lijkt sprake te zijn van een sterke toename van de gemiddelde zoekduur. Maar zoals eerder in deze notitie is opgemerkt, is het aantal ingeschreven grote huishoudens klein (er waren in de periode 2018 t/m 2020 jaarlijks zo'n 10 actief woningzoekende grote huishoudens) en wordt de uitkomst dus al snel veroorzaakt door een uitschieter.

De laatste onderverdeling van de zoekduur is die naar leeftijd.

Figuur 23: Zoekduur naar leeftijd (in maanden)



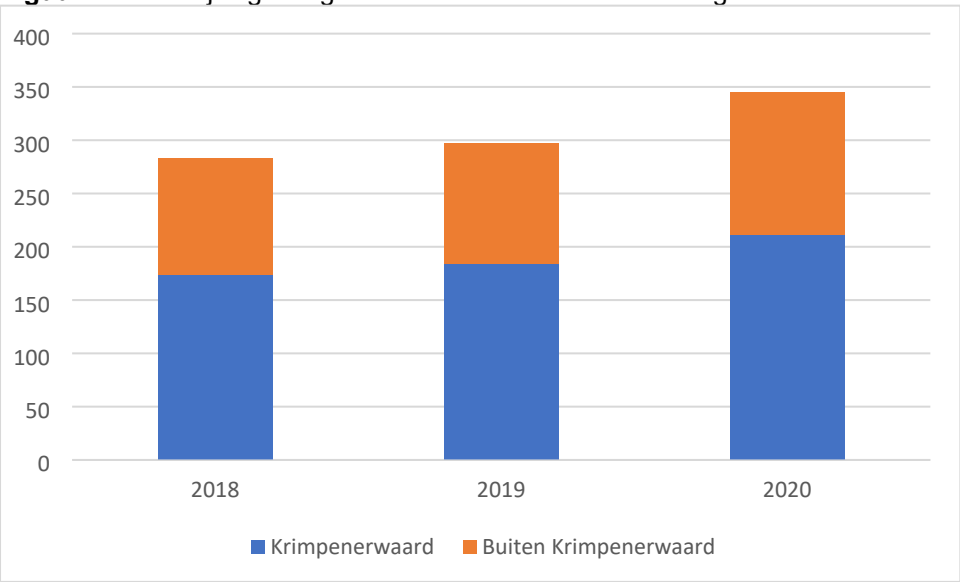
In deze figuur is als globaal beeld te zien dat de zoekduur toeneemt met de leeftijd, waarbij vanaf 55 jaar de gemiddelde zoekduur ongeveer gelijk blijft rond de 20 maanden, dus 1,7 jaar.
De gemiddeld kortere zoekduur van jongeren komt waarschijnlijk omdat zij minder kritisch zijn in hun woonwens of met enige spoed willen verhuizen (op zichzelf wonen of gezinsuitbreiding). Oudere huurders die al in een prima woning wonen, zullen misschien pas reageren als ze ‘toevallig’ een heel leuke woning tegenkomen.

6. Verhuisstromen

Waar kwamen de woningzoekenden te wonen die een geadverteerde sociale huurwoning accepteerden? Was dat in de eigen kern? Of werden veel woningen toegewezen aan woningzoekenden van buiten de gemeente?

In de volgende figuur staat het aantal sociale huurwoningen dat via WidK is toegewezen aan woningzoekenden, uitgesplitst naar woningzoekenden uit de Krimpenerwaard en woningzoekenden uit andere gemeenten.

Figuur 24: Toewijzing van geadverteerde sociale huurwoningen



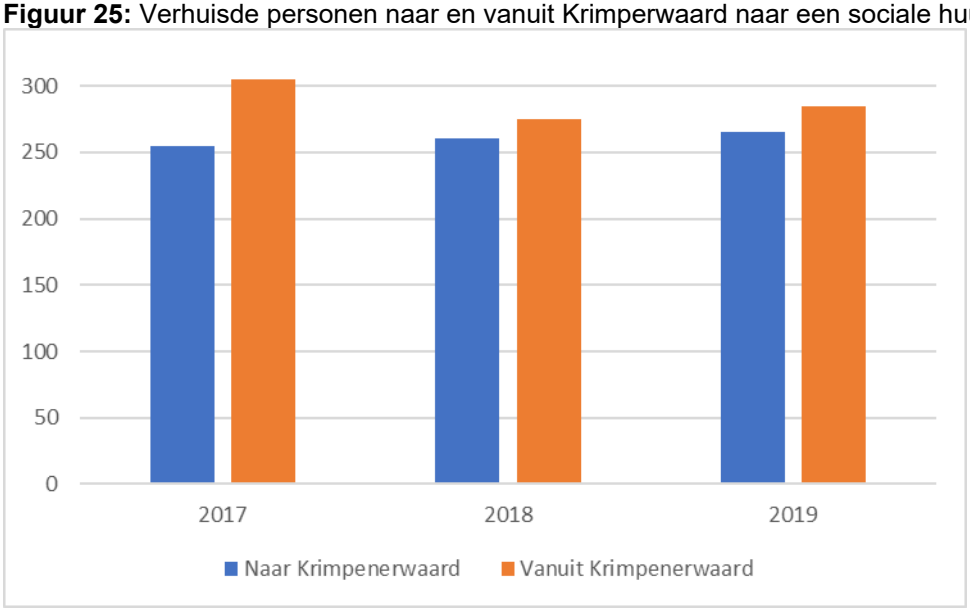
Uit deze figuur blijkt allereerst dat het aantal via WidK toegewezen sociale huurwoningen de afgelopen jaren is toegenomen, van 283 in 2018 naar 332 in 2020. Verder blijkt dat elk jaar 62% van de geadverteerde woningen is toegewezen aan woningzoekenden uit de Krimpenerwaard en dus 38% aan woningzoekenden van buiten de gemeente.

Bij de verhuringen aan woningzoekenden die buiten de gemeente woonden, passen twee nuanceringen:
1. Iemand van buiten de Krimpenerwaard kan een binding met onze gemeente hebben. Bijvoorbeeld door werk of relatie. Ook kan het gaan om iemand die in de Krimpenerwaard is geboren en getogen, maar op een gegeven moment naar een andere gemeente is verhuisd.
2. Een deel van de vrijkomende huurwoningen in de Krimpenerwaard wordt verhuurd aan woningzoekenden van buiten de gemeente. Maar het omgekeerde komt natuurlijk ook voor: dat woningzoekenden uit de Krimpenerwaard een woning vinden in een andere gemeente.

Het woonruimteverdeelsysteem geeft geen informatie over de woningzoekenden uit de Krimpenerwaard die de afgelopen jaren naar een sociale huurwoningen buiten de gemeente zijn verhuisd. Op basis van het dashboard ‘Verhuisbewegingen’ van het CBS kan deze groep wél in beeld worden gebracht. Let op: de cijfers van het CBS hebben betrekking op personen en niet op huishoudens. In de volgende figuur is voor de periode 2017-2019[3] het aantal personen weergegeven dat naar en vanuit de Krimpenerwaard is verhuisd naar een sociale huurwoning.

[3] Er zijn nog geen gegevens beschikbaar over 2020.

Figuur 25: Verhuisde personen naar en vanuit Krimperwaard naar een sociale huurwoning

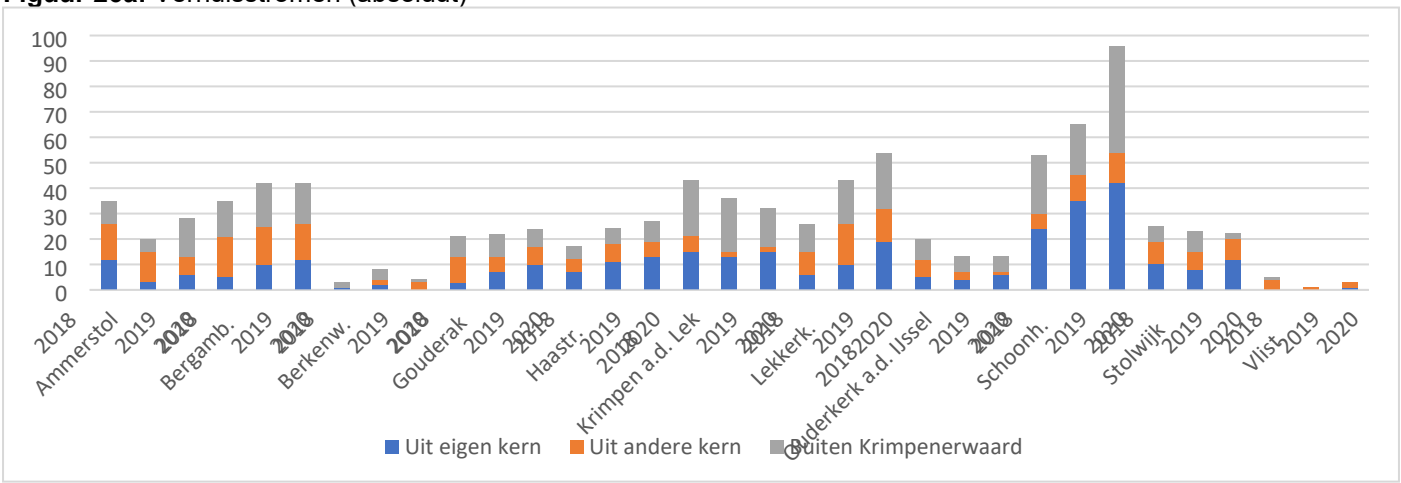


Bron: https://dashboards.cbs.nl/v3/verhuizingendashboard/

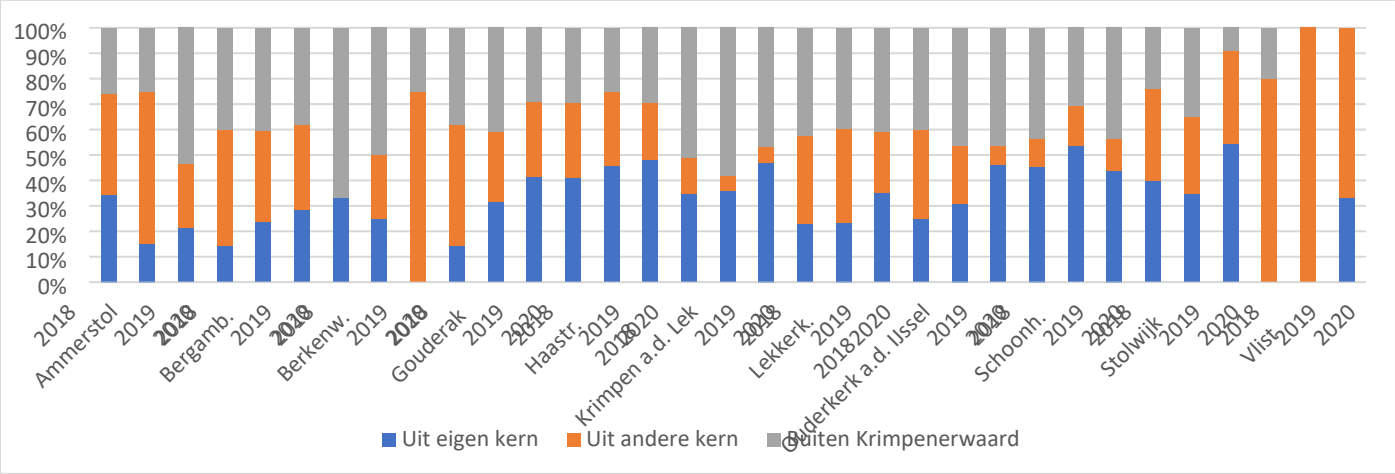
Uit deze figuur blijkt dat er jaarlijks meer woningzoekenden vanuit de Krimpenerwaard verhuizen naar een sociale huurwoning in een andere gemeente, dan dat er woningzoekenden vanuit andere gemeenten verhuizen naar een sociale huurwoning in de Krimpenerwaard. De woningzoekenden die vanuit de Krimpenerwaard verhuizen naar een sociale huurwoning in een andere gemeente, verhuizen volgens het CBS-dashboard vooral naar Gouda, Rotterdam en Krimpen aan den IJssel.

Als we de toewijzingen van sociale huurwoningen in de gemeente nog verder analyseren, krijgen we een beeld van de situatie per kern. Hoeveel woningen zijn aangeboden aan woningzoekenden die al in de kern woonden, hoeveel aan woningzoekenden uit andere kernen van de gemeente en hoeveel aan woningzoekenden van buiten de gemeente? De volgende twee figuren bieden dat inzicht.

Figuur 26a: Verhuisstromen (absoluut)



Figuur 26b: Verhuisstromen (relatief)



Uit deze laatste figuur kan worden geconcludeerd dat er gemiddeld over de 3 jaren relatief veel woningen aan inwoners uit de eigen kern zijn toegewezen in Schoonhoven (47%) en Haastrecht (46%) en relatief weinig in Vlist (11%) en Berkenwoude (20%).
Relatief veel woningen zijn over deze 3 jaren toegewezen aan woningzoekenden buiten de Krimpenerwaard in de kernen Krimpen aan de Lek (52%) en Berkenwoude (47%) en relatief weinig in Vlist (11%) en Stolwijk (23%). Wellicht duidt dit erop dat vooral de kernen Krimpen aan de Lek en Berkenwoude in trek zijn bij woningzoekenden van buiten de gemeente.

7. Conclusies en aanbevelingen

7.1 Conclusies

De hoofdconclusie op basis van deze notitie is dat de grote behoefte aan betaalbare huurwoningen die in grote delen van Nederland zichtbaar is, ook in de Krimpenerwaard aan de orde is: het aantal (actief) woningzoekenden is in de afgelopen jaren sterk gestegen, terwijl het woningaanbod (licht) is gedaald. Hierdoor moeten woningzoekenden steeds langer ingeschreven staan om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen. In onze gemeente is dat 5 tot 7 jaar.

Uit deze notitie blijkt namelijk het volgende:

Begin 2020 stonden er in de gemeente 6.018 sociale huurwoningen. In de periode 2018 t/m 2020 is dat aantal licht gedaald (bijna 1%). Verreweg de meeste sociale huurwoningen zijn een eengezinswoning (62%).
Gemiddeld zijn er in die drie jaar zo'n 350 bestaande woningen per jaar vrijgekomen voor een nieuwe verhuring via een woningadvertentie of via directe bemiddeling door een corporatie. De mutatiegraad lag daarmee tussen de 5,5% en 6,1% per jaar.

Eind 2020 stonden er 8.852 woningzoekenden ingeschreven bij Wonen in de Krimpenerwaard, waarvan 68% uit de Krimpenerwaard en dus 32% uit andere gemeenten. In de periode 2018 t/m 2020 is het aantal ingeschrevenen sterk gestegen (bijna 28%). Dit kan betekenen dat er meer huishoudens vanwege hun inkomen zijn aangewezen op een sociale huurwoning en/of dat men zich eerder inschrijft als woningzoekende. Deze toename van het aantal ingeschreven woningzoekenden deed zich vooral voor in Schoonhoven, maar ook in de andere kernen is een toename te zien.

Bij de ingeschreven woningzoekenden valt verder het volgende op:
- Gemiddeld staan woningzoekenden uit de Krimpenerwaard langer ingeschreven dan woningzoekenden uit andere gemeenten.
- Verreweg de meeste woningzoekenden hebben een inkomen tot de BBSH-grens. Dat aandeel is in de periode 2018 t/m 2020 gestegen van 58% naar 81%. Huishoudens met een inkomen tot de BBSH-grens vormen de 'primaire' doelgroep; zij hebben recht op huurtoeslag.
- In de periode 2018 t/m 2020 is het aantal 1-persoonshuishoudens sterk gestegen. Eind 2020 is 75% van alle ingeschreven woningzoekenden een 1-persoonshuishouden, ofwel een alleenstaande. Dit betekent dat er een grote behoefte is aan relatief kleine woningen, terwijl het woningaanbod nu nog vooral bestaat aan eengezinswoningen.

Het aantal ingeschreven woningzoekenden zegt niet alles. Want veel woningzoekenden staan niet ingeschreven omdat ze een concrete verhuiswens hebben, maar omdat ze inschrijfduur willen opbouwen. Die lange inschrijfduur willen ze 'verzilveren' zodra ze wél een concrete verhuiswens hebben. Een vrijkomende sociale huurwoning wordt immers in principe toegewezen aan de gegadigde met de langste inschrijfduur.
Het aantal actief woningzoekenden (zij die dus reageren op een woningadvertentie op Wonen in de Krimpenerwaard) is in de periode 2018 t/m 2020 gestegen. Niet alleen qua aantallen, maar ook relatief: het aandeel actief woningzoekenden is gestegen van 16% per eind 2018 naar 35% per eind 2020. Dit betekent dat in 2020 meer dan een derde van alle ingeschreven woningzoekenden minstens één keer in dat jaar heeft gereageerd op een woningadvertentie. In bijna alle kernen van de gemeente is deze toename van het aandeel actief woningzoekenden te zien.

Bij de actief woningzoekenden valt verder het volgende op:
- Actief woningzoekenden uit de Krimpenerwaard hebben gemiddeld een duidelijk langere inschrijfduur dan mensen uit andere gemeenten. Dat lijkt erop te duiden dat mensen uit de gemeente zich eerder of uit voorzorg inschrijven, terwijl mensen van buiten de gemeente zich wellicht veel bewuster inschrijven.
- Net zoals bij de ingeschreven woningzoekenden te zien was, zijn ook de actief woningzoekenden in grote meerderheid een 1-persoonhuishouden. Zij hebben in de periode 2018 t/m 2020 meer dan andere groepen gereageerd op een woningadvertentie.

Tegenover de hierboven genoemde 'vraagkant', staat de 'aanbodkant': de vrijgekomen woningen en de informatie over degenen die daarop hebben gereageerd.
In de periode 2018 t/m 2020 hebben de corporaties gemiddeld per jaar ongeveer 300 woningen geadverteerd op Wonen in de Krimpenerwaard. Er reageren steeds meer mensen op een geadverteerde woning, van gemiddeld 42 in 2018 naar gemiddeld 77 in 2020. Dat er zoveel woningzoekenden reageren op een geadverteerde woning betekent

overigens niet dat de woning is geaccepteerd door degene aan wie de woning als eerste werd aangeboden. In de periode 2018 t/m 2020 werd de woning gemiddeld geaccepteerd door de derde kandidaat.

In deze periode is jaarlijks 62% van de geadverteerde woningen toegewezen aan woningzoekenden uit de Krimpenerwaard en dus 38% aan woningzoekenden van buiten de gemeente. Het omgekeerde – woningzoekenden uit de Krimpenerwaard wordt een sociale huurwoning toegewezen in een andere gemeente – komt natuurlijk ook voor, maar dit wordt niet bijgehouden in Wonen in de Krimpenerwaard. Uit het dashboard 'Verhuisbewegingen' van het CBS blijkt dat in de jaren 2017 t/m 2019 jaarlijks meer woningzoekenden vanuit de Krimpenerwaard zijn verhuisd naar een sociale huurwoning in een andere gemeente, dan dat er woningzoekenden vanuit andere gemeenten zijn verhuisd naar een sociale huurwoning in de Krimpenerwaard.

Bij QuaWonen (voor de andere corporaties ontbreekt deze informatie geheel of gedeeltelijk) stonden woningzoekenden gemiddeld 5 tot 7 jaar ingeschreven op het moment dat zij de woning accepteerden. In de periode 2018 t/m 2020 is hun gemiddelde zoekduur toegenomen van 1,3 jaar in 2018 naar 1,8 jaar in 2020.
Bij de gemiddelde zoekduur is geen groot verschil te zien tussen de kernen van de gemeente, de verschillende woningtypen en de huishoudenstypen. Wel neemt de gemiddelde zoekduur toe met de leeftijd. De lage gemiddelde zoekduur van jongeren komt waarschijnlijk omdat zij minder kritisch zijn in hun woonwens of met enige spoed willen verhuizen (op zichzelf wonen of gezinsuitbreiding). Oudere huishoudens die al in een prima woning wonen, zullen misschien pas reageren als ze 'toevallig' een hele leuke woning tegenkomen.

7.2 Aanbevelingen

Op basis van deze notitie worden de volgende aanbevelingen gedaan:

1. Continueer de huisvestingsverordening
   De huisvestingsverordening neemt niet het tekort aan sociale huurwoningen weg, maar verdeelt de schaarse sociale huurwoningen op een eerlijke en transparante manier. Deze notitie laat zien dat de verordening goed werkt. Want bij de gemiddelde zoekduur zijn er geen grote verschillen te zien tussen de kernen, de woningtypen en de huishoudenstypen.
2. Bouw nieuwe sociale huurwoningen
   In de periode 2018 t/m 2020 is de druk op de sociale huursector sterk toegenomen. Om die druk te verlagen zijn meer sociale huurwoningen nodig, dus nieuwbouw. Bouw vooral relatief kleine woningen voor de sterk gestegen groep 1-persoonshuishoudens (alleenstaanden). En bouw betaalbaar, gezien de grote toename van het aantal woningzoekenden tot de BBSH-grens.
3. Zoek naar snelle huisvestingsmogelijkheden
   Omdat het ontwikkelen van een woningbouwlocatie lang duurt en de opgave urgent is, kan worden gezocht naar innovatieve woonvormen. Bijvoorbeeld woningen met gedeelde voorzieningen (zoals een wasmachine) voor de groeiende groep alleenstaanden.
4. Continueer het maken van jaarrapportages
   De drie jaarrapportages waarop deze notitie is gebaseerd (over 2018, 2019 en 2020) leveren veel informatie op. De bruikbaarheid wordt nog groter als de meting jaarlijks op dezelfde manier wordt gecontinueerd. Het is dan wel belangrijk dat alle woningcorporaties de cijfers aanleveren over de zoekduur van woningzoekenden. Die informatie ontbreekt nu nog gedeeltelijk (zie hoofdstuk 5).