RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving

Memo

Aan:	**Gemeente Dijk en Waard**
Van:	**RIGO**
Onderwerp:	**Schaarste in de sociale huursector**
Project:	**P45590**
Datum:	**2 december 2022**

1 Inleiding

In hoeverre is het aanbod aan sociale huurwoningen in Dijk en Waard schaars? Voor het beantwoorden van deze vraag maken we gebruik van gegevens van Enserve/SVNK over de woonruimteverdeling in de jaren 2018 tot en met 2021. De belangrijkste gegevens worden op een rijtje gezet en voorzien van een korte toelichting.

De schaarste in de sociale huursector wordt onderzocht aan de hand van drie aspecten: vraag, aanbod en slaagkansen. Allereerst wordt er ingezoomd op de vraag door te kijken naar het aantal inschrijvingen, actief woningzoekenden en het aantal reacties op aangeboden woningen. Het aanbod wordt onderzocht op basis van het aantal verhuringen, en de gemiddelde inschrijftijd en zoektijd bij verhuring. Vervolgens worden vraag en aanbod gecombineerd en de slaagkansen in de sociale huursector onderzocht.

Tenslotte wordt een beeld geschetst van de particuliere huursector. De vraag is of dit segment een alternatief vormt voor woningzoekenden in de gemeente Dijk en Waard.

2 Woningzoekenden en zoekgedrag

Allereerst kijken we naar de vraag in de sociale huursector. Zo kijken we naar de ontwikkelingen in het aantal inschrijvingen en woningzoekenden, alsmede de verdeling over leeftijdscategorieën, inkomensklassen en huishoudensgrootte. Ook wordt gekeken naar de vraag naar woningen aan de hand van het gemiddeld aantal reacties per advertentie.

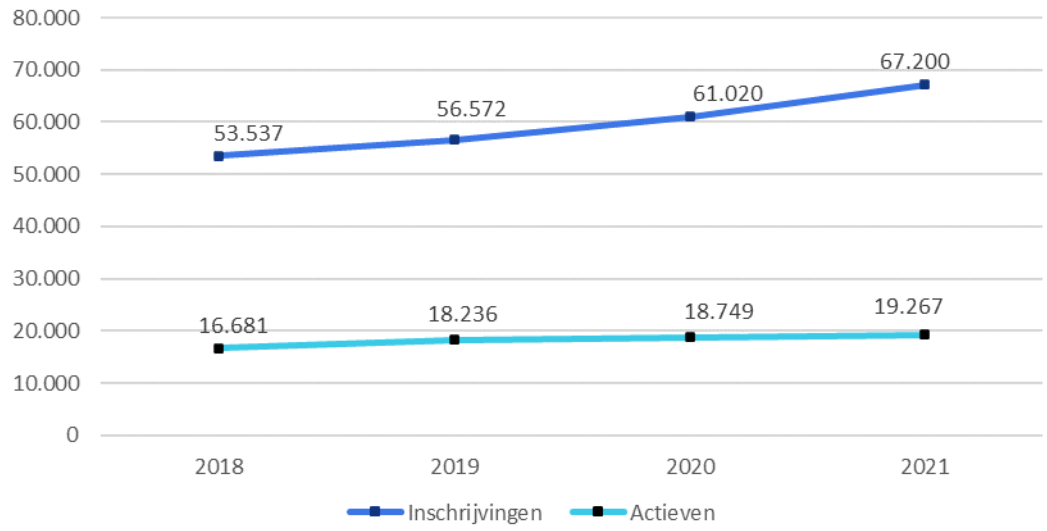
2.1 Inschrijvingen

Eerst wordt gekeken naar het aantal woningzoekenden in de sociale huursector in de regio Alkmaar. Het gaat hier dus om het totaal van inschrijvingen en actieve woningzoekenden in de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Dijk en Waard, Heiloo en Uitgeest.

In Figuur 1 is te zien dat het aantal ingeschreven woningzoekenden in de regio sinds 2018 gestaag is toegenomen. Niet alle ingeschreven woningzoekenden zijn actief op zoek naar een woning, maar het geeft toch een beeld van het groeiend aantal mensen dat potentieel een woning wil gaan vinden.

In de lichtblauwe lijn is te zien dat in de vier verschillende jaren iets minder dan een derde van de ingeschreven woningzoekenden actief op zoek is naar een woning. Dat betekent dat zij minstens eenmaal per jaar gereageerd hebben op een advertentie. Ook het aantal actief woningzoekenden is toegenomen tussen 2018 en 2021.

Figuur 1: Aantal ingeschreven woningzoekenden en actief woningzoekenden in regio Alkmaar. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.

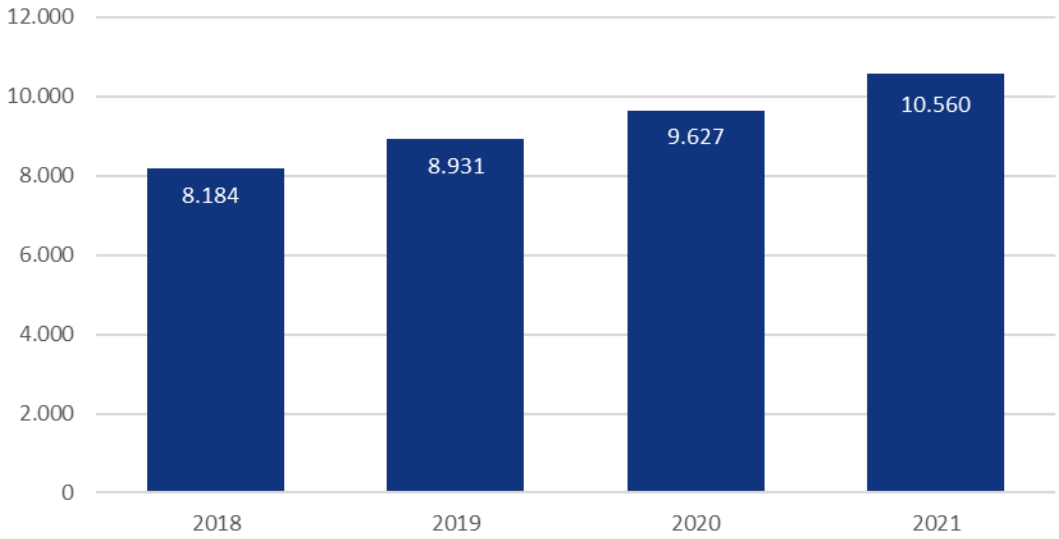


2.2 Actief woningzoekenden

Hieronder wordt inzichtelijk gemaakt hoeveel woningzoekenden in de gemeente Dijk en Waard actief gezocht hebben tussen 2018 en 2021. Tevens wordt het profiel geschetst van deze woningzoekenden qua leeftijd, huishoudensgrootte en inkomen.

In Figuur 2 is te zien dat het aantal woningzoekenden dat actief op zoek is in de gemeente Dijk en Waard een aanzienlijke stijging heeft meegemaakt in de afgelopen jaren. In vier jaar tijd zijn er ruim 2.000 actief woningzoekenden bijgekomen. De stijging in het aantal actief woningzoekenden is een indicator van een toenemende vraag naar corporatiewoningen in de gemeente Dijk en Waard.

Figuur 2 Aantal actief woningzoekenden in de gemeente Dijk en Waard. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.



De leeftijdsverdeling van het aantal woningzoekenden is in de periode 2018 tot 2021 relatief onveranderd: er zijn geen grote veranderingen door de jaren heen en is daarmee redelijk stabiel.

De leeftijdscategorie 28 t/m 54 jaar is in alle jaren het grootst onder de woningzoekenden, met een aandeel van bijna 50%. Echter, dit gaat ook om een grote leeftijdscategorie. Jongeren vormen ook een relatief groot aandeel woningzoekenden. Jongeren tot en met 27 jaar maken jaarlijks bijna 40% van de woningzoekenden uit. Het overige aandeel (ongeveer 15%) bestaat uit woningzoekenden van 55 jaar en ouder.

Wanneer de uniek woningzoekenden worden uitgesplitst naar huishoudensgrootte, valt op dat het grootste deel bestaat uit eenpersoonshuishoudens. In alle vier de jaren is het aandeel alleenstaanden ruim 50%, gevolgd door tweepersoonshuishoudens (circa 25%). Het overige deel van de woningzoekenden is onderdeel van grotere huishoudens vanaf drie personen.

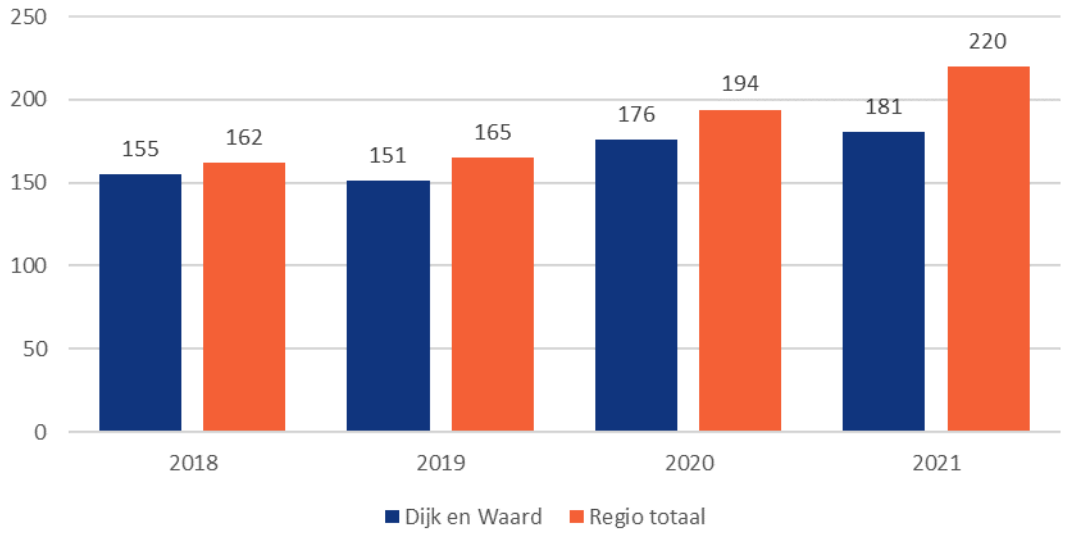
Tenslotte is de verdeling van woningzoekenden naar inkomen onderzocht[1]. In alle jaren bestaat het totaal aantal woningzoekenden voor ongeveer twee derde uit huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. De tweede inkomensgroep, met een inkomen vanaf de huurtoeslaggrens tot de EU-grens, vormt ruim een kwart van de woningzoekenden. Deze groep is enigszins toegenomen in de geanalyseerde periode. De overige 7% bestaat uit huishoudens met een inkomen boven de EU-grens.

2.3 Gemiddeld aantal reacties

Ook kan de druk op de sociale woningvoorraad worden geschetst door te kijken naar het gemiddeld aantal reacties per aangeboden (geadverteerde) woning. In Figuur 3 is het gemiddeld aantal reacties weergegeven voor zowel de gemeente Dijk en Waard als de gehele regio. Vanaf 2019 is er een stijging te zien in het gemiddeld aantal reacties, wat een indicatie is van een groeiende vraag naar sociale huurwoningen. In 2019 waren er circa 151 reacties per advertentie in de gemeente Dijk en Waard, in 2021 was dit toegenomen met gemiddeld ongeveer 30 reacties. Het gemiddeld aantal reacties ligt in de gemeente Dijk en Waard per jaar wel lager dan gemiddeld in de regio.

1 Het gaat om inkomen die woningzoekenden zelf hebben aangegeven bij Enserve. De controle van het inkomen gebeurt pas na verhuring.

Figuur 3 Gemiddeld aantal reacties per advertentie in de gemeente Dijk en Waard. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.



3 Verhuringen

In deze paragraaf wordt het aanbod in de sociale huursector onderzocht op basis van de verhuringen (ook wel toewijzingen). Eerst worden aantallen en aandelen verhuringen per toewijzingsmodule in beeld gebracht, als ook de verhuringen per woningtype. Ook worden de indicatoren gemiddelde inschrijftijd en gemiddelde zoektijd bij verhuring beschreven per leeftijdscategorie, inkomensklasse en huishoudensgrootte.

3.1 Aantallen verhuringen

In Tabel 1 staan de absolute aantallen van verhuringen weergegeven voor de jaren 2018 tot en met 2021, uitgesplitst naar de verschillende toewijzingsmodulen, zoals hieronder gedefinieerd. Figuur 4 geeft weer in hoeverre de verhuringen zijn verdeeld over deze categorieën, uitgedrukt in percentages.

Toewijzingsmodellen

Enige categorieën zijn samengesteld door meerdere toewijzingsmodulen uit de originele data te combineren. Hierbij een toelichting:

- **Bemiddeling** is de optelling van de originele categorieën *Bemiddeling* en *Bemiddeling (overgenomen)*;
- **Hoofdmodel** is *Hoofdmodel* en *Hoofdmodel (overgenomen)* samengevoegd;
- **Nultreden** is ontstaan middels het samenvoegen van *Nultredenwoning (niet meer in gebruik)* en *Nultredenwoning (overgenomen)*.
- **Overig** bestaat uit de categorieën *Grote woning (niet meer in gebruik)* en *Winkelmodel*.
- **Loting** en **Vrije sector** zijn direct overgenomen zoals uit het bronbestand.

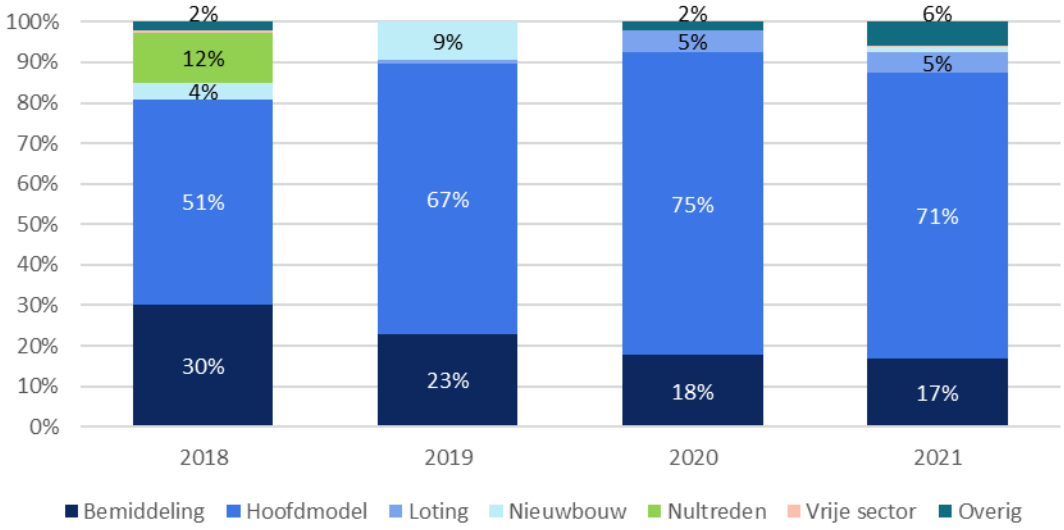
Door verschuivingen in het gebruik van bepaalde toewijzingsmodules door de jaren heen, zullen vergelijkingen met extra voorzichtigheid moeten worden gemaakt. Een toe-/afname van een module kan het gevolg zijn van veranderingen in de definiëring van de gehanteerde categorieën. Zo zijn toewijzingen via de module nultreden volledig weggevallen sinds 2018 – en kan het zijn dat deze zijn toegevoegd aan het hoofdmodel. Dat zou verklaren waarom er in 2019 een grote toename is in deze module.

Wel is te zien dat het aantal woningen via bemiddeling afneemt, terwijl het aantal woningen dat wordt toegewezen via loting is toegenomen in de afgelopen vier jaar. In de vrije sectormodule wordt slechts af en toe een enkele woning aangeboden. En ook het aantal nieuwbouwwoningen verschilt per jaar. Over het algemeen is het aanbod afgenomen sinds 2018.

Tabel 1 Aantal verhuringen uitgesplitst naar toewijzingsmodule in de gemeente Dijk en Waard. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.

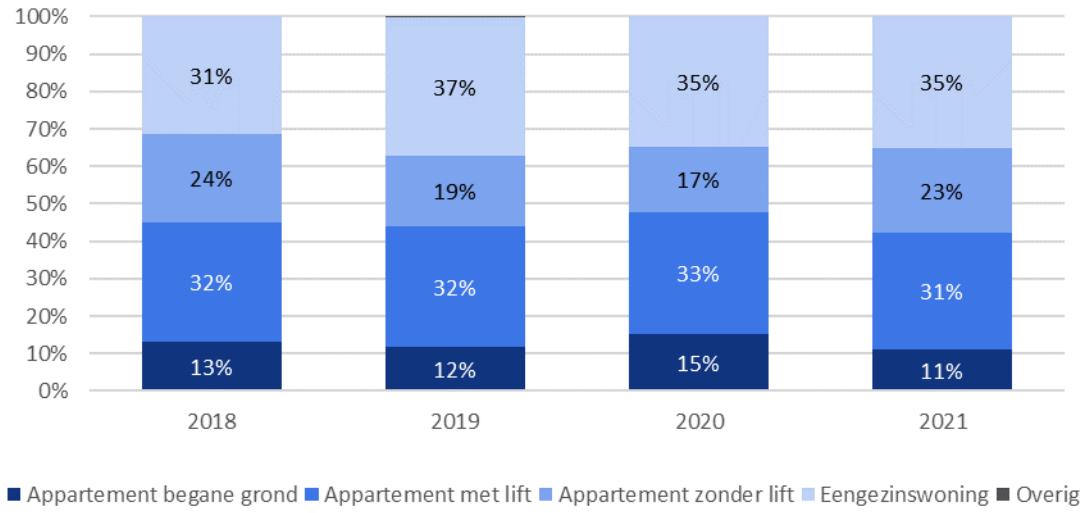
	2018	2019	2020	2021
Bemiddeling	153	121	75	66
Hoofdmodel	259	352	317	279
Loting	0	5	23	20
Nieuwbouw	21	49	0	6
Nultreden	62	0	0	0
Vrije sector	3	0	0	1
Overig	11	0	9	23
Totaal	**509**	**527**	**424**	**395**

Figuur 4 Aandeel verhuringen uitgesplitst naar toewijzingsmodule in de gemeente Dijk en Waard. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.



In Figuur 5 zijn de toewijzingen gepresenteerd naar het woningtype. De verdeling van verhuringen naar woningtypen is wel jaarlijks min of meer gelijk. Bij het grootste aandeel verhuringen gaat het om eengezinswoningen, gevolgd door appartementen met lift.

Figuur 5 Aandeel verhuringen uitgesplitst naar woningtype[2] in de gemeente Dijk en Waard. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.



De verdeling van verhuringen naar huishoudenstypen weerspiegelt in grote lijnen de verdeling van actief woningzoekenden. Hierbij moet wel de kanttekening geplaatst worden dat de woningen verhuurd via bemiddeling van invloed zijn op de gepresenteerd e verdelingen. Wanneer voornamelijk specifieke woningen of doelgroepen bemiddeld zijn, kan dat het beeld enigszins vertekenen. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn bij gelabelde woningen voor ouderen.

De meeste woningen zijn verhuurd aan 28 tot 54-jarigen. Ook worden relatief veel woningen verhuurd aan jongeren tussen 23 en 27 jaar. Het beeld van de aantallen verhuringen aan woningzoekenden naar het aantal personen in het huishouden is door de jaren heen redelijk constant. Ruim de helft van de nieuwe huurders zijn eenpersoonshuishoudens en een vijfde tot een kwart zijn tweepersoonshuishoudens.

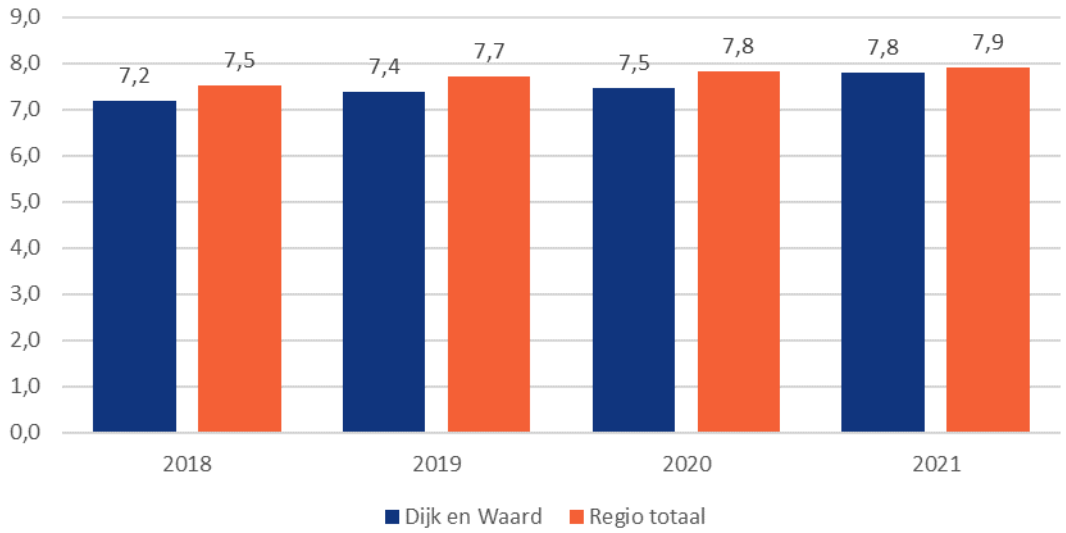
Tenslotte heeft ongeveer twee derde van de huishoudens die een woning krijgen toegewezen een inkomen t/m de huurtoeslaggrens. Alleen in 2018 was deze groep relatief groter. Ongeveer een kwart van de toewijzingen gaat naar huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de EU-grens. Het overige aandeel gaat naar de huishoudens met een hoger inkomen dan de EU-grens.

3.2 Inschrijftijd

De inschrijfduur geeft aan hoe lang woningzoekenden ingeschreven hebben gestaan bij Enserve op het moment van de toewijzing van een woning. In Figuur 6 is te zien dat de gemiddelde inschrijftijd van de nieuwe huurders tussen de zeven en acht jaar bedraagt. Ook is te zien dat er een toename is in de gemiddelde inschrijftijd over de periode van de afgelopen vier jaar; een gemiddelde toename van zes maanden in de gemeente Dijk en Waard. Deze stijging wordt weerspiegeld in de toename van gemiddelde inschrijftijd van de regio.

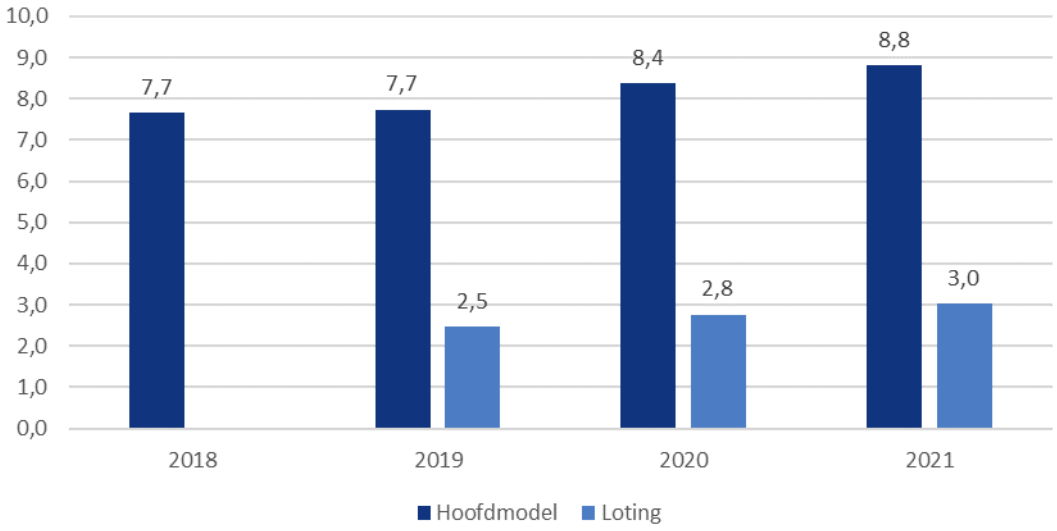
[2] In de bron-data zijn de woningtypen Benedenwoning, Etagewoning en Maisonnette afzonderlijk opgenomen in de verdeling. Ze zullen in totaal per jaar maximaal een 0,5% bedragen van de totale toegewezen woningen, en zijn om deze reden samengevoegd in de categorie overig.

Figuur 6 Gemiddelde inschrijftijd (in jaren) in de gemeente Dijk en Waard en de gehele regio. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.



Voor regio als geheel in de gemiddelde inschrijftijd per toewijzingsmodule bekeken (Figuur 7). Via de hoofdmodule worden woningen op basis van inschrijftijd toegewezen. Te zien is dat de gemiddelde inschrijftijd ruim boven 7 jaar ligt en toeneemt tussen 2019 en 2021. Op de woningen in de lotingmodule kan iedereen kans maken, ongeacht inschrijftijd. In 2018 werden er nog geen woningen verloot. De gemiddelde inschrijfduur ligt hier ook vele malen lager, namelijk tussen 2,5 en 3 jaar. Ook dit gemiddelde neemt toe. Hierbij moet vermeld worden dat het aantal woningen dat via Loting wordt aangeboden laag ligt. In 2019 ging het om 22 woningen en dat liep op tot 118 woningen in 2021.

Figuur 7 Gemiddelde inschrijftijd (in jaren) per toewijzingsmodule in de gehele regio. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.



Hieronder wordt de gemiddelde inschrijftijd van nieuwe huurders in de gemeente Dijk en Waard naar verschillende huishoudtypen geanalyseerd.

In Tabel 2 is de inschrijftijd per leeftijdscategorie gepresenteerd. In een oogopslag is te zien dat de gemiddelde inschrijfduur toeneemt met leeftijd. Dat komt in belangrijke mate omdat oudere woningzoekenden simpelweg meer inschrijftijd hebben kunnen opbouwen dan jongeren. Dat verschil is het sterkst te zien in het jaar 2021. De gemiddelde inschrijftijd van woningzoekenden jonger dan 23 jaar is afgenomen in de afgelopen vier jaar. Voor de hoogste leeftijdscategorie, woningzoekenden ouder dan 75 jaar, is in de vierjarige periode een stijging in gemiddelde inschrijftijd te zien. Voor de overige leeftijdscategorieën is de gemiddelde inschrijftijd in 2021 gestegen ten opzichte van 2018.

Tabel 2 Gemiddelde inschrijftijd (in jaren) naar leeftijdsklasse in de gemeente Dijk en Waard. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.

	2018	2019	2020	2021
< 23 jaar	4,4	3,8	3,2	2,6
23 - 27 jaar	6,3	6,7	6,5	6,6
28 - 54 jaar	7,5	7,4	7,7	8,4
55 - 64 jaar	8,2	8,1	9,7	9,1
65 - 74 jaar	7,9	10,5	7,9	9,3
>=75 jaar	7,2	10,2	11,8	11,6
Eindtotaal	**7,2**	**7,4**	**7,5**	**7,8**

De inschrijftijd per huishoudengrootte kent weinig opmerkelijke ontwikkelingen (Tabel 3). Grotere huishoudens, vanaf 4 personen hebben over het algemeen gemiddeld een lagere inschrijftijd bij toewijzing dan kleinere huishoudens.

Tabel 3 Gemiddelde inschrijftijd (in jaren) naar huishoudensgrootte in de gemeente Dijk en Waard. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.

	2018	2019	2020	2021
1 persoon	7,0	7,6	7,5	7,2
2 personen	7,8	7,6	7,5	8,7
3 personen	7,9	8,0	6,8	9,1
4 en meer personen	6,3	6,0	6,9	7,8
Eindtotaal	**7,2**	**7,4**	**7,5**	**7,8**

Tabel 4 geeft de gemiddelde inschrijftijd van verschillende inkomensklassen weer. Met uitzondering van de hoogste inkomensgroep, is de gemiddelde inschrijftijd bij verhuring voor alle inkomensgroepen gestegen. Met name de inschrijftijd van inkomensgroepen tussen de huurtoeslaggrens en tot de ondergrens middeninkomens ligt hoger dan gemiddeld. De gemiddelde inschrijftijd van de hoogste inkomensklasse liggen in alle vier de jaren lager. Kanttekening hierbij is dat het om een klein aantal verhuringen gaat.

Tabel 4 Gemiddelde inschrijftijd (in jaren) naar inkomensgroepen in de gemeente Dijk en Waard. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.

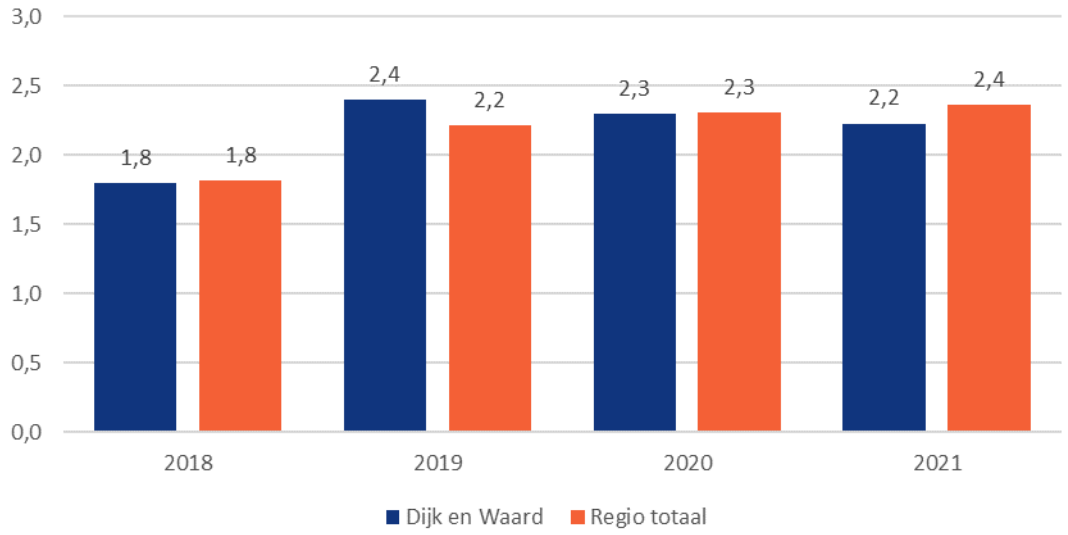
	2018	2019	2020	2021
T/m huurtoeslaggrens	7,1	7,2	7,1	7,5
Huurtoeslaggrens tot EU-grens	7,4	7,8	8,0	8,2
EU-grens tot ondergrens middeninkomens	7,5	7,2	7,6	8,3
Meer dan ondergrens middeninkomens	6,0	6,4	6,2	4,8
Eindtotaal	**7,2**	**7,4**	**7,5**	**7,8**

3.3 Zoektijd

In deze paragraaf onderzoeken we de gemiddelde zoektijd van woningzoekenden op het moment van toewijzing. Waar de inschrijftijd gaat over 'passieve wachttijd', geeft zoektijd aan hoe lang woningzoekenden actief hebben gezocht en gereageerd op vrijkomend aanbod voordat een woning is toegewezen.

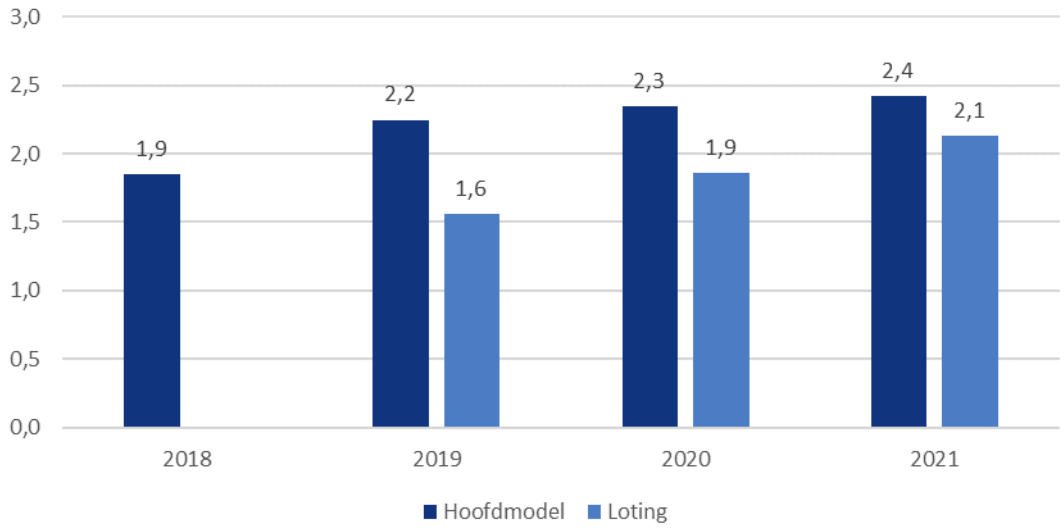
In Figuur 8 is te zien dat ook de gemiddelde zoektijd is toegenomen in de periode 2018 tot 2021, van gemiddeld 1,8 jaar tot 2,2 jaar. In 2019 en 2020 lag de gemiddelde zoektijd echter hoger. Wederom wordt deze trend weerspiegeld in de cijfers van de regio in zijn geheel.

Figuur 8 Gemiddelde zoektijd (in jaren) in de gemeente Dijk en Waard en de gehele regio. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.



Voor regio als geheel is ook de gemiddelde zoektijd per toewijzingsmodule bekeken (Figuur 9). Te zien is dat de gemiddelde zoektijd in de hoofdmodule en lotingsmodule dichterbij elkaar liggen, ongeveer rond 2 jaar zoektijd, in tegenstelling tot de gemiddelde inschrijftijd in deze modulen. Bovendien is de gemiddelde zoektijd opgelopen tussen 2018 en 2021. De gemiddelde zoektijd via loting ligt hier ook lager. Hierbij moet vermeld worden dat het aantal woningen dat via loting wordt aangeboden laag ligt. In 2019 ging het om 22 woningen en dat liep op tot 118 woningen in 2021.

Figuur 9 Gemiddelde zoektijd (in jaren) naar toewijzingsmodule in de gehele regio. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO



Hieronder wordt nader ingezoomd op de gemiddelde zoektijd in de gemeente Dijk en Waard bij verhuring van verschillende huishoudtypen.

De gemiddelde zoektijd is tussen 2018 en 2021 voor alle leeftijdscategorieën toegenomen. Voor sommige groepen is de toename redelijk gering (categorieën 23 t/m 27 jaar en 55 t/m 64 jaar), terwijl andere leeftijdsgroepen soms een verdubbeling zien in de gemiddelde zoektijd (jonger dan 23 jaar, 75 jaar of ouder).

Tabel 5 Gemiddelde zoektijd (in jaren) naar leeftijdsklasse in de gemeente Dijk en Waard. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.

	2018	2019	2020	2021
< 23 jaar	0,9	1,6	1,4	1,7
23 - 27 jaar	1,8	1,9	2,2	2,2
28 - 54 jaar	2,1	3,1	2,6	2,7
55 - 64 jaar	1,1	1,7	2,2	1,3
65 - 74 jaar	1,8	1,6	1,9	2,1
>=75 jaar	0,4	0,8	0,6	0,9
Eindtotaal	**1,8**	**2,4**	**2,3**	**2,2**

In Tabel 6 is te zien hoe de gemiddelde zoektijd per huishoudensgrootte zich heeft ontwikkeld. Voor bijna alle huishoudenssamenstellingen is een stijging in de gemiddelde zoektijd te zien. Uitzondering zijn de driepersoonshuishoudens. Voor deze groep varieert de gemiddelde zoektijd per jaar. De gemiddelde zoektijd ligt voor grotere huishoudens hoger, dan voor kleinere huishoudens.

Tabel 6 Gemiddelde zoektijd (in jaren) naar huishoudensgrootte in de gemeente Dijk en Waard. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.

	2018	2019	2020	2021
1 persoon	1,6	2,1	2,0	2,3
2 personen	1,7	2,3	2,0	2,3
3 personen	1,5	2,9	3,3	1,9
4 en meer personen	3,3	3,1	3,4	2,7
Eindtotaal	**1,8**	**2,4**	**2,3**	**2,2**

De gemiddelde zoektijd is toegenomen voor de laagste twee inkomensklassen (Tabel 7). Voor huishoudens met een inkomens vanaf de EU-grens tot de ondergrens middeninkomens verschilt de gemiddelde zoektijd per jaar. Daarnaast heeft de hoogste inkomensklasse een flinke stijging meegemaakt. Wederom moet vermeld worden dat het hier gaat om een klein aantal toewijzingen in deze inkomensklasse.

Tabel 7 Gemiddelde zoektijd (in jaren) naar inkomensgroepen in de gemeente Dijk en Waard. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.

	2018	2019	2020	2021
T/m huurtoeslaggrens	1,7	2,4	2,2	2,4
Huurtoeslaggrens tot EU-grens	1,8	2,3	2,3	2,2
EU-grens tot ondergrens middeninkomens	2,6	2,8	2,7	1,8
Meer dan ondergrens middeninkomens	1,0	2,2	4,2	2,0
Eindtotaal	**1,8**	**2,4**	**2,3**	**2,2**

4 Slaagkansen

Tenslotte kijken we in deze paragraaf naar de effecten van de combinatie van woningzoekenden en aanbod in de sociale huursector, uitgedrukt in slaagkansen. De slaagkans is het aandeel actief woningzoekenden dat een woning heeft toegewezen gekregen. De slaagkans wordt per jaar berekend door het aantal toewijzingen te delen door het aantal actief woningzoekenden.

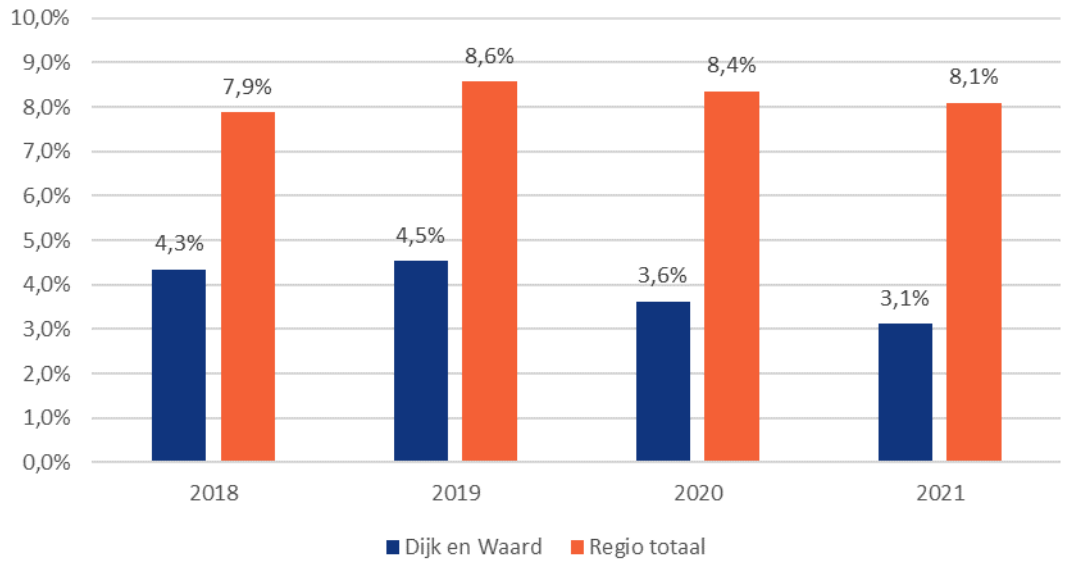
De slaagkans geeft niet de kans op een woning voor individuele woningzoekenden weer. Per individu spelen daarvoor andere factoren een rol, zoals inschrijfduur of zoekgedrag. De slaagkans geeft voornamelijk de verhouding weer tussen vraag en aanbod en geeft daarmee een goede indicatie van de ontwikkeling van de druk op de sociale sector.

In Figuur 10 zijn de slaagkansen te zien in de gemeente Dijk en Waard als slaagkansen in de gehele regio. Het gaat om woningzoekenden die actief zoeken in de gemeente Dijk en Waard en in de regio als geheel, afgezet tegen het aantal verhuringen in de gemeente Dijk en Waard en in de regio. Woningen die bemiddeld zijn worden hier buiten beschouwing gelaten.

Vanaf 2019 is er een daling is te zien in de slaagkansen in de gemeente Dijk en Waard. Dit wordt veroorzaakt door de stijging van het aantal actief woningzoekenden en de daling van het aantal verhuringen in deze periode. Ook zijn de slaagkansen in de gemeente Dijk en Waard laag te noemen. Veel woningzoekenden komen in de gemeente Dijk en Waard moeilijk in aanmerking voor een woning.

In de regio liggen de slaagkansen hoger. Dat valt te verklaren doordat veel woningzoekenden actief zullen zijn in verschillende gemeenten in de regio, waaronder in Dijk en Waard. Wanneer zij een woning vinden in een andere gemeente, zullen ze dus een 'geslaagde' zoektocht hebben in de regio, maar niet in Dijk en Waard. De slaagkansen in de regio zijn tussen 2019 en 2021 ook gedaald. Al ligt de slaagkans daarmee op hetzelfde niveau als in 2018.

Figuur 10 Slaagkansen in de gemeente Dijk en Waard en de gehele regio. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.



Hieronder worden de slaagkansen per huishoudenstype onderzocht. We kijken wederom naar leeftijdsklasse, huishoudensgrootte en inkomen. In deze slaagkansen zijn verhuringen uit alle toewijzingsmodulen meegenomen, inclusief bemiddeling. Hierbij moet de kanttekening geplaatst worden dat de woningen verhuurd via bemiddeling van invloed zijn op de gepresenteerde slaagkansen. Bijvoorbeeld wanneer specifieke doelgroepen bemiddeld zijn, kan dat het beeld enigszins vertekenen.

Wanneer er wordt gekeken naar de slaagkansen per leeftijdscategorie voor de gemeente Dijk en Waard, is te zien dat de slaagkansen toenemen met leeftijd. Dat komt doordat ouderen vaak pas reageren wanneer zij veel inschrijfduur hebben opgebouwd. Jongeren hebben nog geen mogelijkheid gehad om inschrijfduur op te bouwen, dus ligt hun slaagkans lager. Wel maken jongeren soms een kans op toewijzing door gelabelde woningen voor deze doelgroep of door loting. Al hebben we gezien dat het bij loting om een gering aantal woningen gaat. Verder is er bij alle leeftijdsgroepen sprake van een afname van in de periode 2018 tot 2021.

Tabel 8 Slaagkansen naar leeftijdsklassen in de gemeente Dijk en Waard. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.

	2018	2019	2020	2021
< 23 jaar	2,4%	2,9%	1,2%	1,4%
23 - 27 jaar	6,2%	6,2%	4,2%	3,3%
28 - 54 jaar	5,5%	5,4%	4,3%	3,6%
55 - 64 jaar	6,7%	6,5%	5,4%	4,2%
65 - 74 jaar	13,2%	8,1%	9,4%	7,2%
>=75 jaar	18,5%	18,3%	10,8%	14,2%
Eindtotaal	**6,2%**	**5,9%**	**4,4%**	**3,7%**

Daarnaast zijn de slaagkansen uitgesplitst naar huishoudensgrootte (Tabel 9). Bij de grotere huishoudens zijn een aantal uitschieters te zien in de periode 2018 tot 2021, waar zij een grotere slaagkans hadden. Echter, in 2021 is voor alle huishoudens de slaagkans gedaald ten opzichte van 2018.

Tabel 9 Slaagkansen naar huishoudensgrootte in de gemeente Dijk en Waard. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.

	2018	2019	2020	2021
1 persoon	6,4%	5,8%	4,4%	3,5%
2 personen	5,8%	4,8%	3,8%	3,6%
3 personen	3,7%	4,9%	3,4%	3,5%
4 en meer personen	6,0%	6,9%	4,6%	4,2%
Eindtotaal	**6,2%**	**5,9%**	**4,4%**	**3,7%**

Tenslotte zijn de slaagkansen naar inkomensklasse weergegeven. In Tabel 10 is te zien dat de slaagkansen voor alle groepen per jaar wisselend toenemen en afnemen, maar wel over de gehele periode voor alle klassen zijn afgenomen. Uitzondering is de hoogste inkomensklasse. Deze groep heeft elk jaar de hoogste slaagkans. Ook hier moet bij worden vermeld dat het gaat om een kleine groep.

Tabel 10 Slaagkansen naar inkomensgroepen in de gemeente Dijk en Waard. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.

	2018	2019	2020	2021
T/m huurtoeslaggrens	6,0%	5,2%	3,8%	3,3%
Huurtoeslaggrens tot EU-grens	5,1%	5,9%	4,4%	3,4%
EU-grens tot ondergrens middeninkomens	5,0%	5,8%	5,0%	3,7%
Meer dan ondergrens middeninkomens	7,2%	13,6%	12,2%	5,8%
Eindtotaal	**6,2%**	**5,9%**	**4,4%**	**3,7%**

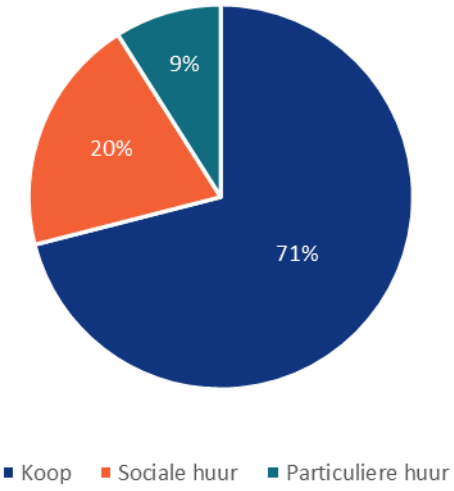
5 Particuliere huursector als alternatief

Huishoudens die geen toegang hebben tot sociale huisvesting zijn aangewezen op de koop- en particuliere huursector. In hoeverre is de particuliere huursector een alternatief voor de sociale huursector? Allereerst wordt er naar de omvang van de particuliere woningvoorraad gekeken. Vervolgens zoomen we in op het aanbod en de toegankelijkheid daarvan voor woningzoekenden.

5.1 Woningvoorraad

Allereerst toont de samenstelling van de woningvoorraad aan dat de particuliere huursector een klein segment vormt in de gemeente Dijk en Waard. Met 9% van de voorraad in 2021 ging het in totaal om ruim 3.000 woningen. Daarmee is de particuliere huursector (alle prijsklassen) ruim twee keer zo klein als de sociale huursector.

Figuur 11 Samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente Dijk en Waard. Bron: CBS, 2021; bewerking RIGO.



5.2 Toegang

Vervolgens bekijken we de bereikbaarheid van de particuliere huursector. 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.

In hoeverre is de particuliere huursector toegankelijk? Dat onderzoeken we aan de hand van zes indicatieve inkomens.

Indicatieve lage en middeninkomens

- **Primaire doelgroep**: € 25.450;
- **Secundaire doelgroep**: € 34.300;

- **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);

In Tabel 11 is te zien wat deze inkomens maximaal kunnen huren als vier keer de brutohuur de inkomensnorm is voor huishoudens. Zo kan een huishouden met een laag middeninkomen een woning huren tussen de huurtoeslaggrens en een woning van maximaal € 849.

In 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 dat als er strengere inkomenseisen worden gesteld, bijvoorbeeld 4,5 keer het bruto maandinkomen, het bedrag dat lage middeninkomens maximaal kunnen betalen daalt.

Tabel 11 Maximale huurprijs in particuliere huursector volgens gangbare inkomensnorm particuliere verhuurders

Jaarinkomen	Maandinkomen	Bovengrens huur
€ 25.450 (primaire doelgroep)	€ 2.121	€ 530
€ 34.300 (secundaire doelgroep)	€ 2.858	€ 715
€ 40.765 (laag middeninkomen 1)	€ 3.397	€ 849
€ 45.014 (laag middeninkomen 2)	€ 3.751	€ 938
€ 50.000 (middeninkomen 1)	€ 4.167	€ 1.042
€ 57.000 (middeninkomen 2)	€ 4.750	€ 1.188

5.3 Actueel aanbod

Over de situatie in de particuliere huursector zijn weinig cijfers bekend. Op basis van marktgegevens van Funda en Pararius wordt het actuele aanbod particuliere huursector in de gemeente Dijk en Waard geanalyseerd. In Tabel 12 is het aanbod aan huurwoningen op Pararius en Funda op 30 november 2022 weergegeven. Er stonden op dit peilmoment 23 woningen op deze platforms geadverteerd.

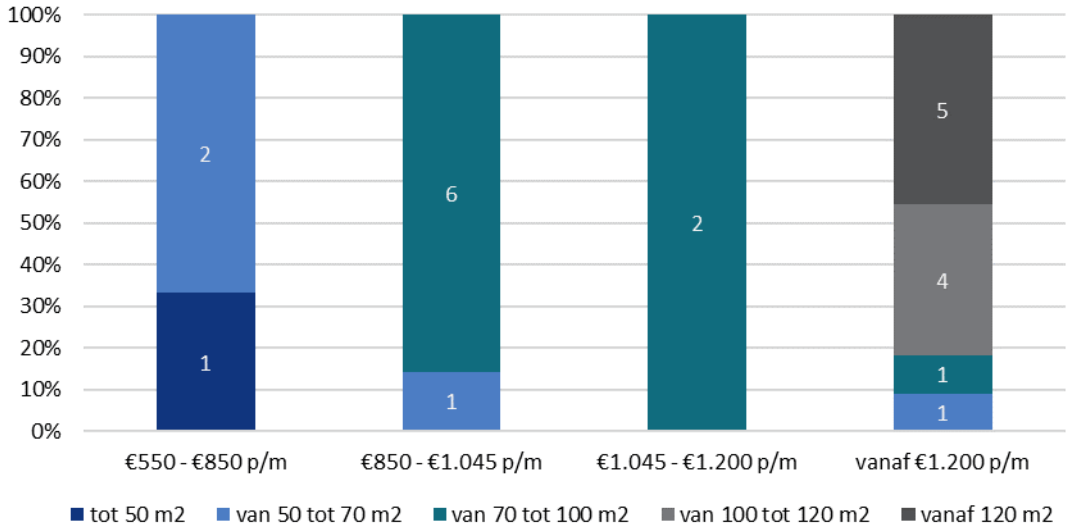
Tabel 12 Actueel aanbod van particuliere huurwoningen op 30 november 2022 op funda.nl en pararius.nl in de gemeente Dijk en Waard.

Aanbieder	€550 - €850 p/m	€850 - €1.045 p/m	€1.045 - €1.200 p/m	vanaf €1.200 p/m	Totaal
Funda	3	7	2	10	**22**
Pararius	0	0	0	1	**1**
Totaal	**3**	**7**	**2**	**11**	**23**

In het aanbod zitten geen woningen die potentieel bereikbaar zijn voor de primaire doelgroep met een huurprijs onder €550. Wel worden er drie woningen aangeboden die mogelijk toegankelijk zijn voor de secundaire doelgroep en laag middeninkomen 1. Ongeveer de helft is met een huurprijs vanaf €1.200 per maand niet betaalbaar voor middeninkomens tot 1,5 keer modaal.

In Figuur 12 is het aanbod ook naar oppervlakte weergegeven. Daarin valt ook op dat het merendeel van de betaalbare huurwoningen tot €12.00 per maand woningen tot 100 vierkante meter betreffen. In de laagste prijsklasse zijn de woningen maximaal 70 vierkante meter. De grotere woningen hebben een huurprijs vanaf €1.200. Dat betekent dat het particuliere huuraanbod ook niet voor alle huishoudtypen een alternatief vormt.

Figuur 12 Actueel aanbod van particuliere huurwoningen op 30 november 2011 op funda.nl en pararius.nl naar prijsklassen en oppervlakteklassen.



Mogelijk worden er meer huurwoningen in de vrije sector buiten deze kanalen aangeboden, en wisselen deze onderhands van huurder. Daardoor is het moeilijk een compleet beeld te krijgen van de druk op deze markt.

6 Conclusie

De indicatoren die de stand van zaken in de woonruimteverdeling meten, laten zien dat er schaarste is in het sociale segment.

- Het aantal inschrijvingen en het aantal actief woningzoekenden in de gemeten periode tussen 2018 en 2021 nam toe.
- Het aantal verhuringen is afgenomen sinds 2018.
- Het gemiddeld aantal reacties op aangeboden woningen is tussen 2019 en 2021 toegenomen.
- De inschrijfduur en zoekduur bij acceptatie van een woning door de woningzoekende laten ook een toenemende druk zien op de sociale huursector. De inschrijfduur en zoekduur nemen (licht) toe.
- Tenslotte namen de slaagkansen voor alle groepen af en liggen bovendien laag.
- Deze ontwikkelingen zijn tevens regionaal te zien.

Daarnaast vormt de particuliere huurvoorraad geen alternatief voor lage en middeninkomens door het relatief kleinere aanbod ten opzichte van de sociale huursector en de hoge gemiddelde huurprijs van ruim €1.200. Daarmee valt de gehele sociale huurvoorraad (van woningcorporaties én overige verhuurders) als schaars te bestempelen.