



gemeente
Barneveld

Zaaknr. 1102623

Collegevoorstel

Onderwerp:

Schaarsteonderzoek 2018 Regio FoodValley

Gevraagde beslissing:

Ctrl-klik hier voor een toelichting voor het invullen van het voorstel

1. In te stemmen met het gestelde in de memo 'Schaarsteonderzoek 2018 Regio FoodValley'.
2. Deze memo en bijlagen ter kennisname aan de raad aan te bieden (rubriek B).

Raad

- ☒ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct: 311
- ☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Datum: 21 februari 2019

Steller: W.A.M. Stevens

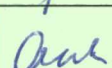
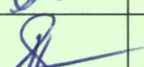
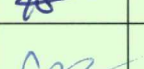
Afd: Team Ontwikkeling

Aantal bijlagen 3

Afd.hoofd:  Portefeuillehouder A. De Kruijf

Openbaarheid

Besluit (voorblad) openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie beslispoint :
Groentje openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie beslispoint :
Bijlagen openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, vermelden op bijlage

	Akkoord	Bespreken	Aantekeningen
Secretaris			
Burgemeester			
Wethouder A. de Kruijf			
Wethouder P.J.T. van Daalen			
Wethouder A.H. van de Burgwal			
Wethouder D. J. Dorrestijn-Taal			

Beslissing burgemeester en wethouders :

Conform advies.
G

27 FEB. 2019

Nummer op besluitenlijst:

9108.

1. Inleiding

In 2015 heeft de gemeente Barneveld een Huisvestingverordening opgesteld, gebaseerd op de ~~1~~ per 1 januari 2015 in werking getreden Huisvestingswet 2014. Deze is indertijd afgestemd met de gemeenten in de regio FoodValley, aangezien dat het woningmarktgebied is waartoe Barneveld volkshuisvestelijk is ingedeeld.

Per 1 juli 2019 loopt de termijn van deze verordening af. Om een actuele verordening op te stellen is het vanuit de wetgeving noodzakelijk dat wordt aangetoond dat er (nog steeds) sprake is van schaarste in delen van de woningvoorraad.

Derhalve is in opdracht van de gemeenten in regio FoodValley door Companen een schaarsteonderzoek uitgevoerd (als update voor het onderzoek uit 2015) om aan te tonen hoe de schaarste zich in deze regio zich heeft ontwikkeld alsook in de betreffende gemeenten afzonderlijk.

In de bijgevoegde memo kunt u lezen dat ondanks alle inspanningen die geleverd zijn, er nog steeds sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte. De prestaties die door middel van huurbeleid, woningtoewijzing alsook nieuwbouw in de vorm van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middeldure huurwoningen, zijn geleverd hebben niet het oplossen van de schaarste geleid. De ontwikkeling in de vraagzijde is daar mede debet aan. *tot*

Op basis van deze uitkomsten, zal gemeente Barneveld, opnieuw in afstemming met regio FoodValley, de Huisvestingsverordening 2015 actualiseren. College en raad zullen hierin actief gekend worden.

2. Beoogd effect

a) Meetbaar effect

Een Huisvestingsverordening maakt het o.a. mogelijk om bepaalde categorieën woningen te labelen voor personen met lokale/regionale binding of met een functionele beperking. Ook biedt het mogelijkheden om mensen die dringend om woonruimte verlegen zitten met voorrang te huisvesten. Het schaarsteonderzoek maakt inzichtelijk hoe vraag en aanbod zich heeft ontwikkeld en welke toekomstige vraag er (tot 2028) ligt.

b) Maatschappelijk effect

Het op transparante wijze vastleggen van spelregels voor wat betreft woningtoewijzing van goedkope huurwoningen van toegelaten instellingen en het toekennen van urgentie schept voor inwoners van gemeente Barneveld duidelijkheid.

3. Argumenten

De Huisvestingswet is een uitputtende regeling. Met aanvullende convenanten kan de gemeente geen aanvullende maatregelen opleggen die de werking van deze wet doorkruisen. Derhalve is het relevant dat met betrekking tot de schaarste aan goedkope huurwoningen er spelregels zijn hoe deze op verantwoorde wijze kunnen worden toebedeeld.

4. Kanttekeningen

Schaarste is een relatief begrip. Gemeenten moeten hier zelf invulling aan geven, passend bij de woningmarkt. Schaarste suggereert dat er meer vraag dan aanbod is. Het gaat om orde van grootte. Door middel van een schaarsteonderzoek, zoals dat nu voorligt, wordt duidelijk hoe de schaarste zich ontwikkelt en in welke mate het beheersbaar wordt gehouden.

5. Financiën

N.v.t.

6. Uitvoering

Planning:

In de periode maart tot juni 2019, wordt aan de actualisering van de huisvestingsverordening gewerkt. De bedoeling is dat deze op 10 juli in de raad wordt vastgesteld.

Communicatie:

Relevante stakeholders, waaronder Woningstichting Barneveld, Huurdersvereniging Barneveld, de raad en regiogemeenten van FoodValley zullen betrokken worden bij de totstandkoming van deze Huisvestingsverordening. Het van kracht worden van de geactualiseerde verordening zal via lokale media en rechtstreeks met betrokkenen gecommuniceerd worden.

Evaluatie/controle

Het schaarsteonderzoek zal naar de toekomst toe, periodiek opnieuw worden uitgevoerd, uiterlijk in 2022 ter voorbereiding op de volgende actualisering van de verordening.

7. Bijlagen

1. Memo Schaarsteonderzoek 2018 Regio FoodValley. Gemeente Barneveld, 18 februari 2019
2. Schaarsteonderzoek 2018 Regio FoodValley. Companen, 17 januari 2019
3. Tijdspad actualisering Huisvestingsverordening Barneveld 2019-2023

Memo

Datum:
18 februari 2019

Onderwerp: Schaarsteonderzoek 2018 Regio FoodValley

Ter attentie van: College van burgemeester en wethouders Barneveld

Afzender: Ruimtelijke Ontwikkeling / M. Stevens

Achtergrond

In 2015 heeft een groot aantal gemeenten in Nederland, na de vaststelling van de Huisvestingswet 2014, een Huisvestingsverordening opgesteld, zo ook in regio FoodValley.

De Huisvestingswet 2014 maakt het mogelijk voor gemeenten om in te grijpen in de woonruimteverdeling en samenstelling van de woonruimtevoorraad. Gemeenten kunnen dit doen ter bestrijding van onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste aan goedkope woonruimte. Slechts als er aantoonbaar sprake is van schaarste die leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten kan van dit instrumentarium gebruik gemaakt worden.

Het uitgangspunt van de Huisvestingswet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. De mogelijkheden om bindingseisen te stellen worden dan ook door de nieuwe wet beperkt.

De sturing van de woonruimteverdeling beperkt zich tot de goedkope woonruimtevoorraad die bestemd is voor de verhuur. Sturing in de koopsector is m.u.v. de Waddeneilanden uitgesloten. Gemeenten mogen zelf de schaarse, goedkope voorraad aanwijzen en daarmee vergunningplichtig maken. Boven die door de gemeente gestelde grenzen mogen er geen regels meer gesteld worden.

De Huisvestingsverordening heeft een tijdelijk karakter van maximaal 4 jaar. Gedurende die periode worden gemeenten geacht de structurele problemen op de woningmarkt, die ten grondslag liggen aan de verdringingseffecten, aan te pakken. Dit leidt in veel gemeenten in 2019 tot een nieuwe Huisvestingsverordening.

Per 1 juli 2019 loopt de termijn van de huidige Huisvestingsverordening van gemeente Barneveld af. Wanneer er aanleiding is om opnieuw een verordening vast te stellen voor de periode 2019-2023, zal deze op 10 juli 2019 in de raad ter vaststelling worden voorgelegd.

Om een actuele verordening op te stellen is het vanuit de wetgeving noodzakelijk dat wordt aangetoond dat er (nog steeds) sprake is van schaarste in delen van de woningvoorraad.

Begrip schaarste

De wet zegt niets over wanneer er sprake is van schaarste. Gemeenten moeten aan dit begrip zelf invulling geven. Dit is een bewuste keuze om gemeenten in staat te stellen aan te kunnen sluiten bij de lokale (woningmarkt)situatie. Wel heeft de Minister meerdere keren aangegeven dat het voor de hand ligt dat gemeenten bij het definiëren van de huurprijsgrens aansluiting zoeken bij de liberalisatiegrens.

Dit betekent dat gemeenten zelf moeten bepalen wanneer er sprake is van schaarste. Schaarste impliceert dat er meer vraag is dan aanbod, maar ook dat kan je op verschillende manieren invullen. Er is niet één manier of één preferente manier om schaarste te definiëren en te onderbouwen en waarmee de lokale gemeenteraad en de betrokken stakeholders (waaronder woningcorporaties en huurdersverenigingen) kunnen instemmen.

Schaarsteonderzoek 2018

Eind vorig jaar is aan onderzoeksbureau Companen de opdracht gegeven om de ontwikkeling van de schaarste in de periode 2015-2018 te onderzoeken. Dit is in opdracht van de deelnemende gemeenten in regio FoodValley gebeurd, waarbij er zowel op regionaal niveau als op lokaal niveau naar een aantal ontwikkelingen is gekeken.

In 2015 heeft Companen een eerste schaarsteonderzoek uitgevoerd en is beargumenteerd in welke delen van de woningvoorraad schaarste is.

In de periode 2015-2018 is de situatie op de (sociale) woningmarkt verder veranderd, onder andere vanwege het Rijksbeleid om als toegelaten instelling passend toe te moeten wijzen en de gevolgen van instroom van statushouders.

Het huidige onderzoek (2018) moest antwoord geven op de volgende vragen:

1. Hoe heeft de schaarste zich in (deel)segmenten van de goedkope voorraad ontwikkeld?
2. Wat is daarbij het effect van passend toewijzen en wat is het effect van met voorrang toewijzen van vergunningplichtige woonruimte aan huishoudens met binding aan de regio en maximaal de helft daarvan met voorrang aan huishoudens met binding aan de gemeente of kern?
3. Zijn er voor doelgroepen inmiddels alternatieven voorhanden?

Onderstaand worden de resultaten kernachtig samengevat met specifiek aandacht voor de situatie in de gemeente Barneveld.

Ad.1. Hoe heeft de schaarste zich in (deel)segmenten van de goedkope voorraad ontwikkeld?

Uit het onderzoek blijkt dat de schaarste in regio FoodValley is toegenomen, alsook in de gemeente Barneveld. Dit blijkt uit het feit dat:

- Het aantal reacties op vrijkomende woningen is toegenomen (in Barneveld van gemiddeld 46 reacties per woning in 2015 naar 66 reacties in 2018)
- Aangeboden huurwoningen minder vaak worden geweigerd
- Het aanbod van passende huurwoningen (aftoppingsgrenzen) vele malen kleiner is dan de potentiële vraag
- Alhoewel de meeste woningen nog lokaal of aan mensen uit de regio worden verhuurd, gaat 10-15% naar huishoudens van buiten de regio (in Barneveld zelf 83% van de toewijzingen uit eigen gemeente). Dit percentage lijkt toe te nemen, doordat meer huishoudens van buiten de regio zich inschrijven.
- Een raming van de vraagontwikkeling 2018-2028 laat zien dat in alle regiogemeenten sprake is van een verder oplopende druk op de sociale huursector. De precieze omvang hangt af van het economisch scenario dat bewaarheid zal worden.

Voor Barneveld is er voor de periode 2018-2028 een behoefte aan **gemiddeld 34 tot 57 sociale huurwoningen per jaar**, afhankelijk van welk economisch scenario werkelijkheid gaat worden.

In de periode 2015 t/m 2017 zijn er gemiddeld **80 sociale huurwoningen** per jaar gerealiseerd. Daarmee is er (ook regionaal gezien) in Barneveld een goede prestatie neergezet.

Ad 2. Wat is daarbij het effect van passend toewijzen en wat is het effect van met voorrang toewijzen van vergunningplichtige woonruimte aan huishoudens met binding aan de regio en maximaal de helft daarvan met voorrang aan huishoudens met binding aan de gemeente of kern?

Het passend toewijzen van huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens heeft de keuzemogelijkheden voor deze doelgroep beperkt.

Verder hebben lokale maatregelen, zoals het rechtstreeks bemiddelen van huurwoningen voor o.a. urgenten, statushouders effect op de slaagkansen van woningzoekenden.

Hierdoor verlaagt (als voorbeeld de regionaal) de slaagkans van 34% (zonder regels) naar 24% voor passend toewijzen, naar 28% in geval van toewijzing aan urgenten en naar 27% in geval van toewijzing aan statushouders.

Ad 3. Zijn er voor doelgroepen inmiddels alternatieven voorhanden?

In de regio FoodValley, zijn in de periode 2015 t/m 2017 ruim **970 sociale huurwoningen** gebouwd (gemiddeld circa 320 per jaar), dit is gemiddeld 3x meer dan wat jaarlijks volgens het meest ongunstige economische scenario uit 2015 nodig zou zijn.

In Barneveld zijn in deze periode 240 sociale huurwoningen gebouwd (gemiddeld 80 per jaar), dit is relatief veel ten opzichte van bijvoorbeeld Ede en Veenendaal. Alleen in Ede zijn er meer sociale huurwoningen gebouwd (479 woningen), maar daar zijn ook circa 300 sociale huurwoningen gesloopt, waardoor de netto uitbreiding relatief gering was.

Daarnaast zijn er in deze periode regionaal ruim **900 vrije sector huurwoningen** gerealiseerd (waarvan ruim 500 in Veenendaal), in Barneveld ging het om 136 vrije sector huurwoningen, in Ede om 154 woningen.

Ook zijn er regionaal zo'n 337 sociale koopwoningen gebouwd. Barneveld is hierin koploper met de bouw van 187 woningen (tegenover 108 in Ede en 0 in Veenendaal).

In gemeente Barneveld zijn er dus zowel relatief veel sociale huurwoningen gebouwd, maar zijn er als alternatief en ter bevordering van de doorstroming ook relatief veel vrij sector huurwoningen en sociale koopwoningen gebouwd, zeker ook als we dit afzetten tegen grootte van de verschillende gemeenten.

Dit alles heeft echter niet geleid tot een dalende schaarste. Wel is mede door de bouw van deze woningen en als gevolg van passend toewijzen de scheefheid in de sociale huursector afgenomen.

Zo is deze scheefheid in gemeente Barneveld gedaald van 35% in 2015, naar 22% in 2018.

Voor de periode 2018-2028 zal op basis van een gunstig economisch scenario **regionaal** jaarlijks 130 sociale huurwoningen moeten worden toegevoegd om de groei van het aantal huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens en een

oriëntatie op sociale huurwoningen te accommoderen. In geval van een ongunstig scenario gaat het om 300 sociale huurwoningen per jaar. Met deze aantallen wordt niet ingelopen op de al aanwezige schaarste.

Voor Barneveld zou het in deze periode (2018-2028) om gemiddeld 34 (gunstig scenario) tot 57 woningen per jaar moeten gaan om de al aanwezige schaarste niet groter te laten worden.

In de prestatieafspraken 2019-2023 met Woningstichting Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld is voor de periode 2017 t/m 2021 een programma van 450 sociale huurwoningen overeengekomen, ofwel gemiddeld 90 woningen per jaar. Daarmee wordt al duidelijk gehoor gegeven aan de invulling van deze opgave.

Conclusie

Gezien de inhoud van het Schaarsteonderzoek 2018 voor regio FoodValley en de uitkomsten specifiek voor gemeente Barneveld is er alle aanleiding om de huisvestingsverordening uit 2015 te actualiseren aangezien er nog steeds sprake is van schaarste aan betaalbare huurwoningen.

Het streven is dan ook om in juli 2019 een geactualiseerde verordening in de raad vast te stellen. College en raad zullen actief gekend worden in deze actualisering (zie planning in bijlage 2).

Bijlagen

1. Eindrapport Schaarsteonderzoek 2018. Regio FoodValley. Bureau Companen, 17 januari 2019.
2. Memo planning actualisering Huisvestingsverordening Barneveld 2019-2023.

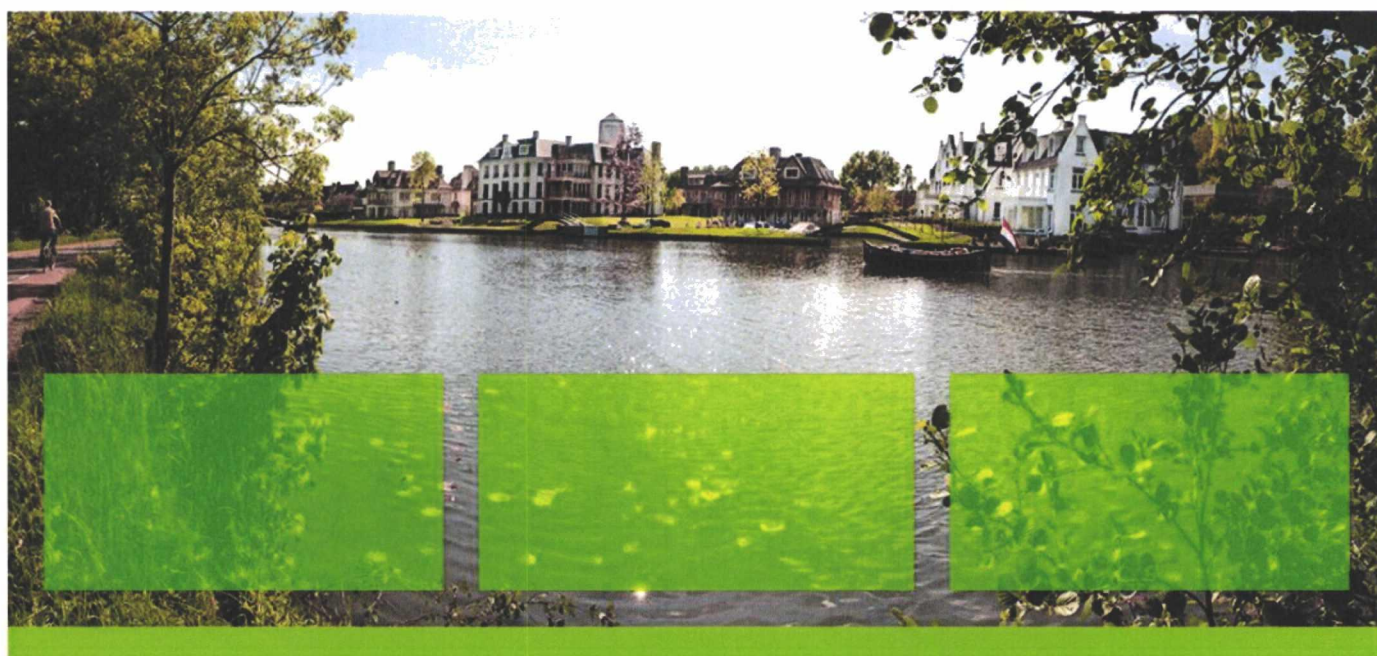


Schaarsteonderzoek 2018

Regio FoodValley

17 januari 2019

Definitief



DATUM 17 januari 2019

TITEL Schaarsteonderzoek 2018

ONDERTITEL .

OPDRACHTGEVER Regio FoodValley

AUTEUR(S) Bram Klouwen
Valentine Reijers

PROJECTNUMMER 2234.108/G

STATUS Definitief

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Onderzoeksvragen en samenvatting van de antwoorden	4
1.2	Onderzoeksaanpak	8
2	Huidige situatie sociale huurmarkt	9
2.1	Samenstelling en bewoning sociale huurwoningvoorraad regio FoodValley	9
2.2	Aanbod en populariteit sociale huur	13
2.3	Schaarste en verdringing	22
3	Verwachte toekomstige behoefte sociale huur	26
4	Voortgang oplossen schaarste en verdringing	31
	Bijlage	33
	Bijlage 2: begrippenlijst	34

1 Inleiding

Aanleiding

De gemeenten en corporaties in de regio FoodValley hebben in 2015, ter voorbereiding op de Huisvestingsverordening, een schaarsteonderzoek laten uitvoeren. In dit onderzoek is beargumenteerd in welke delen van de woningvoorraad sprake is van schaarste: naar locatie, type, prijs en doelgroep. Dat onderzoek was destijds een bouwsteen om al dan niet een Huisvestingsverordening in te stellen.

De afgelopen drie jaar is de situatie op de (sociale) woningmarkt verder veranderd. Zo is passend toewijzen ingevoerd, waardoor de verhouding tussen vraag en aanbod is veranderd. Bovendien heeft de instroom van vergunninghouders een extra druk gegeven op de sociale sector. Deze ontwikkelingen voeden de urgentie op lokaal niveau om zicht te krijgen op de behoefte aan sociale huurwoningen. Uiteindelijk is dit een belangrijke bouwsteen om de Huisvestingsverordening in verschillende gemeenten te heroverwegen, daar deze in 2019 opnieuw vastgesteld moeten worden.

Om genoemde redenen hebben de gemeenten en corporaties in de regio FoodValley ervoor gekozen een update te laten uitvoeren van het onderzoek uit 2015.

Deze update biedt een onderlegger voor het aantonen van schaarste en daarmee de keuze om wel / niet een nieuwe huisvestingsverordening op te stellen. Het rapport is niet bedoeld als onderbouwing voor het bouwprogramma.

1.1 Onderzoeksvragen en samenvatting van de antwoorden

Het onderzoek gaat in op de volgende deelvragen:

1. Hoe heeft de schaarste zich in (deel)segmenten van de goedkope voorraad ontwikkeld?

Antwoord op vraag 1: Met dit onderzoek wil FoodValley inzichtelijk maken in hoe de schaarste zich heeft ontwikkeld in (deel)segmenten van de sociale huurvoorraad? In de paragrafen 2.1 en 2.2 van dit onderzoek zijn achterliggende gegevens geanalyseerd om antwoord te kunnen geven op deze vraag. In hoofdstuk 3 is een toekomstraming gemaakt van de behoefte aan sociale huurwoningen.

In het onderzoek uit 2015 heeft de regio vastgesteld in welke mate er sprake is van schaarste in de verschillende delen van de sociale huurvoorraad in de regio. Met dit onderzoek zijn de richtingen die daaruit naar voren kwamen getoetst en geactualiseerd. Daaruit blijkt dat de **schaarste is toegenomen**, zo tonen de verschillende indicatoren.

Tabel 1.1: Schaarste-indicatoren per gemeente 2014 en 2017

	Mutatiegraad		Reactiegraad		Aanbiedingsresultaat	
	2014	2017	2014	2017	2014	2017
Barneveld	6%	6%	27	56	11,6	22,8
Ede	8%	7%	39	56	7,7	14,8
Renswoude*		11%		27		10,0
Rhenen	7%	7%	31	37	7,9	10,3
Scherpenzeel	5%	6%	12	32	3,8	7,5
Veenendaal	8%	8%	44	51	10,3	11,8
Wageningen	8%	8%	56	57	10,3	12,5

* Vanuit het onderzoek in 2014/2015 ontbreken de gegevens voor Renswoude

Bron: Huiswaarts.

De afgelopen jaren is de mutatiegraad van vrijkomende woningen ongeveer gelijk gebleven. Het aantal reacties dat op deze woningen kwam is toegenomen. Het aanbiedingsresultaat is daarbij in vrijwel dezelfde mate gestegen. Het aantal weigeringen op aangeboden woningen blijft dan ook redelijk stabiel. Op basis van deze cijfers zou de conclusie moeten zijn dat de schaarste groter is geworden dan in 2015. Dat geldt voor alle gemeenten.

Wel is er sinds 2015 het nodige veranderd in de toewijzingsregels. Met name de introductie van **passend toewijzen** heeft de nodige effecten gehad. Zo blijkt de groei van het aantal reacties vooral groot in de segmenten die bereikbaar zijn voor huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. Deze groep is onder (actief) woningzoekenden ook verreweg de grootste groep. Zij zijn aangewezen op huurwoningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens. In dit segment is de keuze voor deze doelgroep relatief beperkt: het aanbod is vele malen kleiner dan de potentiële vraag. Deze conclusie komt overeen met de constatering uit 2015 ten aanzien van de vergelijking tussen huurprijsofbouw en inkomensopbouw.

Toch krijgt deze groep met een inkomen onder de huurtoeslaggrens verhoudingsgewijs veel woningen toegewezen. En ook is de gemiddelde zoektijd bij deze doelgroep niet langer dan bij andere (hogere) inkomensgroepen. Hun woningmarktpositie lijkt dan ook minder slecht dan op basis van de verhoudingsgetallen verwacht zou worden. Dit komt onder andere doordat zij binnen het segment onder de aftoppingsgrenzen weinig concurrentie hebben van hogere inkomens.

In 2015 is geconstateerd dat vooral bij de **kleinste huishoudens** het risico van verdringing aanwezig was. Doordat corporaties bij toewijzing slechts beperkt een verband leggen tussen woninggrootte en huishoudensgrootte leidt het grotere aanbod 3- en 4-kamerwoningen tot extra mogelijkheden voor kleine huishoudens. Er worden relatief evenveel woningen toegewezen aan 1- en 2-persoonshuishoudens als aan 3- en meerpersoonshuishoudens (ten opzichte van de groep actief woningzoekenden). Voor **grote gezinnen** (drie of meer kinderen) geldt een uitzondering. Bij deze groep zijn de keuzemogelijkheden van naar grootte passende woningen (vier of meer slaapkamers) beperkt: voor 340 gezinnen met drie of meer kinderen zijn er 60 vrijkomende grotere woningen.

FoodValley is in de sociale huursector grotendeels een **lokale of hoogstens regionale woningmarkt**. Rond 10% à 15% van de toewijzingen gaat naar een huishouden van buiten de FoodValley. Sommige gemeenten hebben daarbij meer een regiofunctie, zoals Rhenen, Renswoude en Scherpenzeel, terwijl de grotere gemeenten Barneveld en Ede meer een lokale functie hebben. Toch lijken actuele signalen te wijzen op een (nu nog beperkte) toename van woningzoekenden van buiten de FoodValley (met name als gevolg van de druk op de woningmarkt in aangrenzende Utrechtse regio's).

Tot slot is een **toekomstraming** gemaakt van de verwachte ontwikkeling van de **behoefte aan sociale huurwoningen**. Dit is gebeurd op basis van economische scenario's die ook in 2015 zijn doorgerekend. Ten opzichte van 2015 is in alle gemeenten sprake van een verder oplopende druk op de sociale huursector. In 2015 was op basis van de aantrekkende economie een stabilisatie in de behoefte aan sociale huurwoningen voorzien. Inmiddels blijkt uit de analyses dat een grotere groep blijft aangewezen op sociale huurwoningen. In alle gemeenten is dan ook toevoeging van sociale huurwoningen gewenst, alleen al om de schaarste niet verder op te laten lopen. Oorzaak hiervan is de groeiende oriëntatie van huishoudens met een laag inkomen op de sociale huur en op langere termijn een verwachte beperktere welvaartsgroei.

Op grond van deze toekomstraming zou in de regio Food Valley tussen 2018 en 2028 tussen 1.280 (hoge koopkrachtontwikkeling) en 3.000 (lage koopkrachtontwikkeling) sociale huurwoningen netto moeten worden toegevoegd. Om het actuele tekort in te lopen, zijn er nog aanvullende woningen nodig. Uitgaande van een slaagkans van bijvoorbeeld 40%¹ - in plaats van de huidige 34% - zijn er dan jaarlijks 400 extra vrijkomende sociale huurwoningen nodig. Deze komen vrij door meer doorstroming en door toevoeging van huurwoningen.

Concluderend: Uit de indicatoren blijkt dat de schaarste sinds 2015 is toegenomen. Hierdoor doen zich potentieel de meeste verdringingseffecten voor bij de laagste inkomens. In de praktijk valt dit mee, doordat de corporaties de positie van deze laagste inkomens door aanvullende verhuurmaatregelen hebben geborgd. Toch blijft hun positie potentieel kritisch. Naar inkomen lijkt de pijn van de schaarste gedeeld te worden over verschillende groepen. Verdringingseffecten doen zich op dit moment het meest zichtbaar voor richting grote gezinnen (met drie of meer kinderen).

2. *Wat is daarbij het effect van passend toewijzen en wat is het effect van met voorrang toewijzen van vergunningplichtige woonruimte aan huishoudens met binding aan de regio en maximaal de helft daarvan met voorrang aan huishoudens met binding aan de gemeente of kern?*

Antwoord op vraag 2: Door verschillende beleidsmaatregelen (nationaal en lokaal) is er een zekere mate van sturing bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Waar dit de (slag)kansen van de ene groep ondersteunt, geldt in een markt waar schaarste is dat een andere groep hierdoor minder kansen heeft. In dit onderzoek hebben we de effecten van enkele dominante maatregelen, zoals passend toewijzen, urgenties en toewijzing aan vergunninghouders geanalyseerd. In paragraaf 2.3 is dit verder toegelicht.

Zonder aanvullende regels zou de slaagkans van actief woningzoekenden in Huiswaarts ongeveer 34% zijn. Diverse maatregelen leiden tot een daling van de slaagkans. Vanuit de wetgeving hebben de corporaties te maken met **regels rond passend toewijzen**, waarbij de doelgroep met een inkomen tot de huurtoeslaggrens in beginsel alleen nog in aanmerking komt voor woningen onder de aftoppingsgrens. Het effect van deze maatregel is dat de keuzemogelijkheden voor deze groep beperkt blijft. In welke mate deze doelgroep hier verdringing van ervaart is sterk afhankelijk van maatregelen die de corporaties nemen, zoals tweehurenbeleid bij toewijzing, voorrang voor laagste inkomens bij goedkope woningen, etc. Uit de analyse van toewijzingen blijkt dat de huurtoeslagdoelgroep door dit soort maatregelen in FoodValley geen effect ervaart op hun slaagkansen.

Het potentiële effect is echter groot. Uit de analyse blijkt dat in het meest ongunstige geval de doelgroep met een inkomen tot de huurtoeslaggrens haar slaagkans ziet dalen naar 24%; een relatieve daling ten opzichte van de beginsituatie met 12%. Aanvullend beleid is derhalve echt nodig gebleken.

Naast passend toewijzen zijn er ook lokale/regionale maatregelen opgenomen die effect hebben op de slaagkansen van woningzoekenden. Wij hebben de effecten van toewijzing met **lokaal maatwerk, aan urgenten, en aan vergunninghouders** geanalyseerd. De effecten van deze maatregelen zijn zeker aanwezig.

¹ Er is geen absolute maat voor een gezond functionerende sociale huurwoningmarkt. Om enig gevoel te geven bij de effecten van het inlopen van het actuele tekort is een rekenvoorbeeld uitgewerkt waarin de slaagkans stijgt van 34% naar 40%. De extra beschikbare woningen die daarvoor nodig zijn, kunnen deels door doorstroming vrij komen (stel 50%) en deels door nieuwbouw. Dat zou dan een extra toevoeging vragen van 200 sociale huurwoningen per jaar in de regio.

Tabel 1.2: Effect op slaagkans van lokale en regionale toewijzingsregels in 2017

	Aantal toewijzingen	Slaagkans	
Basis (zonder nadere regels)	2.355	34%	
Effect voorrangsregels		Ontwikkeling slaagkans	Relatieve ontwikkeling slaagkans
• Via Lokaal Maatwerk	80	32,5%	-4%
• Via urgenties	410	28%	-17%
• Aan vergunninghouders	180	31%	-8%

Bron: Bewerking Companen.

Het effect van de verschillende afzonderlijke maatregelen op de slaagkans van regulier woningzoekenden is beperkt tot 4% (Lokaal Maatwerk) en tot 17% (urgenties). De stapeling van deze maatregelen leidt tot een verder effect op de slaagkans.

Conclusie: Het potentieel negatieve effect van passend toewijzen op de slaagkans van woningzoekenden wordt door inzet van aanvullende maatregelen (huurprijsbeleid, tweehurenbeleid, voorrangsregels) geneutraliseerd. Het effect van andere voorrangsmaatregelen is per maatregel relatief beperkt.

3. Zijn er voor doelgroepen inmiddels voldoende alternatieven voorhanden?

Antwoord op vraag 3: In de Huisvestingswet is aangegeven dat de Huisvestingsverordening een tijdelijke maatregel is. Daaraan is de inzet van de gemeente gekoppeld om de schaarste en verdringing op te lossen. Daarom hebben we de ontwikkeling in de sociale huursector en aanpalende sectoren in de regio beschreven. In hoofdstuk 4 zijn de onderbouwende gegevens hierbij weergegeven.

In de gemeenten in de FoodValley zijn sinds 2015 de nodige woningen toegevoegd gericht op het verminderen van schaarste. In de **sociale huursector zijn ruim 970 woningen gebouwd** (gemiddeld 320 per jaar), terwijl volgens het (economisch) meest ongunstige scenario maximaal 100 woningen per jaar toegevoegd zouden moeten worden. Dit is exclusief onttrekkingen door sloop of verkoop. De gemeenten hebben met dit programma wel ingezet op verwachtingen die gelet op de inzichten van dat moment reëel waren. Dat daarmee de schaarste niet is afgenomen, komt derhalve niet door een gebrek aan inspanning door de gemeente.

Kijken we naar de toekomst (zie hoofdstuk 3) dan zou regionaal in een gunstig economisch scenario naar de toekomst toe 130 sociale huurwoningen per jaar toegevoegd moeten worden, in een economisch ongunstige situatie 300 sociale huurwoningen per jaar. In die situaties zou de schaarste oplopen noch dalen. Daarom verdient het de voorkeur om aan de bovenkant van de bandbreedte te zitten, en de inspanningen van de afgelopen jaren te continueren.

In aanpalende **marktsegmenten middenhuur en sociale koop** zijn ook de nodige toevoegingen gerealiseerd. Maar ook dat heeft niet geleid tot een dalende schaarste. Wel is de scheefheid in de sociale huursector iets afgenomen. Echter dat is niet alleen het gevolg van alternatieven in de middenhuur en sociale koop, maar ook het gevolg van inkomensterugval bij huidige huurders; bijvoorbeeld bij pensionering.

Al met al zien we dat er inspanningen zijn gedaan om de schaarste te verminderen, maar dat dit niet heeft geleid tot een afgenomen schaarste.

1.2 Onderzoeksaanpak

Voor de uitvoering van het onderzoek hebben we de volgende stappen gezet. Wij hebben hierbij gebruik gemaakt van beschikbare gegevens van de woningcorporaties uit de regio, en gegevens vanuit Huiswaarts (regionale verdeelsysteem). Deze informatie hebben we aangevuld met gegevens vanuit het CBS.

In de eerste plaats hebben we de huidige (mis)match in de sociale huursector in beeld gebracht. Daarbij hebben we gekeken naar de huidige bewoning van de sociale huursector (met aandacht voor onder meer scheefheid). Aan de hand van verhuurgegevens hebben we benoemd waar de druk op de verschillende delen van de sociale huurvoorraad het grootst is. Bij deze analyse hebben we ook de effecten van passend toewijzen en bindingseisen betrokken.

In de tweede plaats hebben we verwachtingen naar de toekomst toe beschreven. Op basis van enkele CPB-scenario's brengen we in beeld hoe de verschillende inkomensdoelgroepen zich naar de toekomst toe ontwikkelen. En gaan we in op hun verwachte woonsituatie (huur en koop).

In de derde plaats zijn we ingegaan op de ontwikkelingen in de afgelopen tijd (sinds 2015). In de Huisvestingswet is namelijk aangegeven dat de Huisvestingsverordening een tijdelijke maatregel is. Daaraan is de inzet van de gemeente gekoppeld om de schaarste en verdringing op te lossen. Daarom hebben we de ontwikkeling in de sociale huursector en aanpalende sectoren in de regio beschreven.

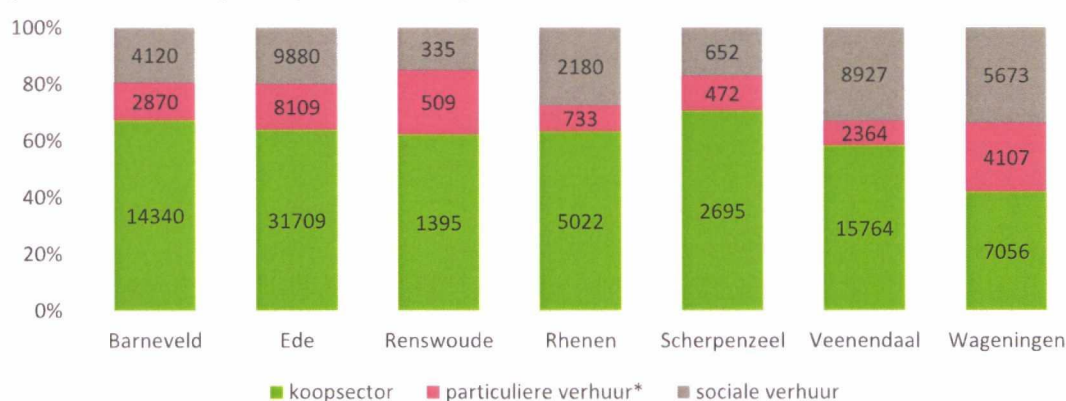
Let op: bij de uitwerking van de analyses bleek dat de analyses op het Huiswaartsbestand soms net andere uitkomsten geven dan in de periodieke rapportages die de corporaties samenstellen op basis van Huiswaarts. Oorzaak hiervan is een nadere specificering in te maken selecties. De richtingen die uit de analyses naar voren komen zijn wel gelijk aan elkaar.

2 Huidige situatie sociale huurmarkt

2.1 Samenstelling en bewoning sociale huurwoningvoorraad regio FoodValley

In regio FoodValley staan per 1 januari 2018 in totaal ruim 30.000 sociale huurwoningen van een toegelaten instelling. In 2015 waren dit er nog 28.965. Het aantal sociale huurwoningen is daarmee toegenomen met 1.040 woningen. Het aandeel sociale huurwoningen is hiermee iets opgelopen van 22,6% naar 23,3%.

Figuur 2.1: Samenstelling woningvoorraad naar eigendoms categorie per 1 januari 2017



* ongeveer de helft van de particuliere huurwoningen heeft een huurprijs tot €710, in Wageningen is dit bijna 70%
Bron: DataWonen.nl.

Met name in Wageningen zijn er verhoudingsgewijs veel huurwoningen, zowel sociaal als particulier. In Veenendaal zijn er vooral veel sociale huurwoningen. De gemeenten Renswoude en Scherpenzeel hebben verhoudingsgewijs weinig huurwoningen.

Tabel 2.1: Samenstelling sociale huurwoningvoorraad toegelaten instellingen in regio FoodValley* naar huurprijsklasse per gemeente medio 2018

	t/m € 417,34	€ 417,35 - € 597,30	€ 597,31 - € 640,14	€ 640,15 - € 710,68	> € 710,68	Totaal
Barneveld	469	2.338	763	396	176	4.142
Ede	806	5.562	1.254	1.133	528	9.283
Renswoude	39	195	47	54	0	335
Rhenen	438	1.132	167	384	25	2.146
Scherpenzeel**	51	355	124	48	7	585
Veenendaal	732	4.431	1.101	1.137	965	8.366
Wageningen ***	902	3.106	429	532	181	5.150
Totaal	3.437	17.119	3.885	3.684	1.882	30.007

* daarnaast zijn er ruim 1.000 woningen van toegelaten instellingen van buiten de regio, zoals Woonzorg Nederland, Mooiland Vitalis en Habion

** exclusief woningen Patrimonium

*** exclusief studentenwoningen Idealis

Bron: Corporaties FoodValley.

Figuur 2.2: Samenstelling sociale huurwoningvoorraad toegelaten instellingen in regio FoodValley* naar huurprijs-klasse per gemeente



* daarnaast zijn er ruim 1.000 woningen van toegelaten instellingen van buiten de regio, zoals Woonzorg Nederland, Mooiland Vitalis en Habion

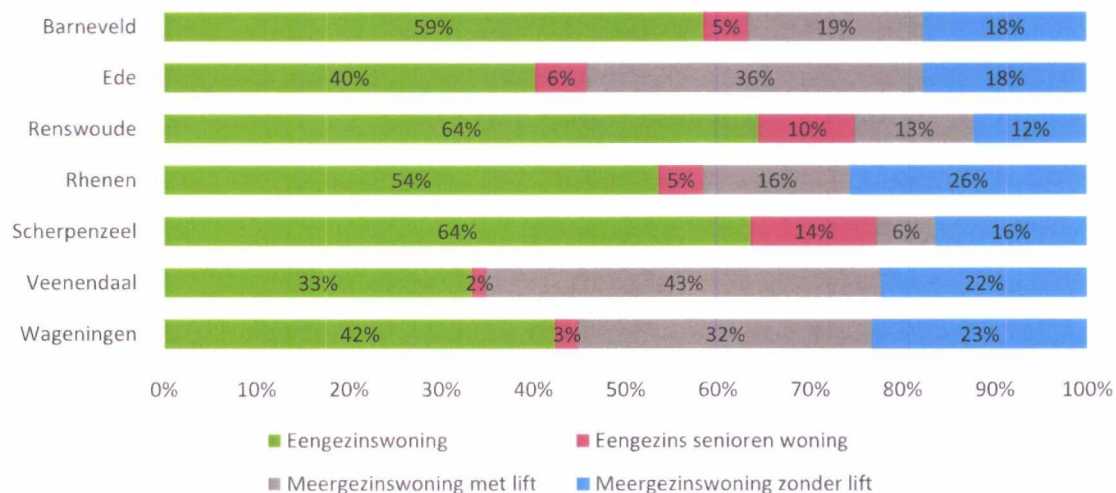
** exclusief woningen Patrimonium

*** exclusief studentenwoningen Idealis

Bron: Corporaties FoodValley.

Circa 11% van de sociale huurwoningen in de regio heeft een huurprijs onder € 417,34. In Rhenen (20%) en Wageningen (18%) zijn dit er relatief meer. Daarnaast heeft 57% van de woningen een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens (€ 597,30) en 13% tot de tweede aftoppingsgrens (€ 640,14). Woningen boven de aftoppingsgrenzen zijn er relatief veel in Veenendaal (26% van het aanbod), Rhenen (19%) en Ede (18%).

Figuur 2.3: Samenstelling sociale huurvoorraad naar woningtype per gemeente



* exclusief studentenwoningen Idealis

Bron: Corporaties FoodValley.

Rhenen en Wageningen tellen veel appartementen/meergezinswoningen zonder lift. Dit verklaart mede het relatief grote goedkope woningaanbod. In Veenendaal en Ede staan verhoudingsgewijs veel appartementen met lift. Scherpenzeel en Renswoude hebben verhoudingsgewijs veel eengezinswoningen. Barneveld laat een wat meer gemiddeld beeld zien.

Voor de woningcorporaties is de inkomensdoelgroep wettelijk afgebakend. Per gemeente brengen we deze doelgroep en hun woonsituatie in beeld.

Tabel 2.2: Samenstelling inkomensdoelgroep sociale huur per gemeente

		Barneveld	Ede	Scherpen- zeel	Rhenen	Renswoude	Veenen- daal	Wage- ningen
HT- doelgroep	aantal	4.740	12.570	800	1.980	450	7.030	4.255
	%	22%	26%	21%	25%	24%	26%	28%
	in soc.huur	1.980	5.080	310	1.080	180	4.550	2.490
	aandeel	42%	40%	39%	55%	55%	65%	59%
HT- doelgroep tot € 36.798	aantal	4.850	9.600	900	1.660	380	4.960	3.255
	%	23%	20%	24%	21%	20%	18%	21%
	in soc.huur	1.230	2.450	190	570	90	2.020	1.350
	aandeel	25%	26%	21%	35%	23%	41%	41%
Vanaf € 36.798	aantal	11.990	26.390	2.110	4.360	1.060	14.950	7.945
	%	55%	54%	55%	54%	56%	56%	51%
	in soc.huur	930	1.760	130	490	60	1.800	1.310
	aandeel	8%	7%	6%	11%	6%	12%	16%

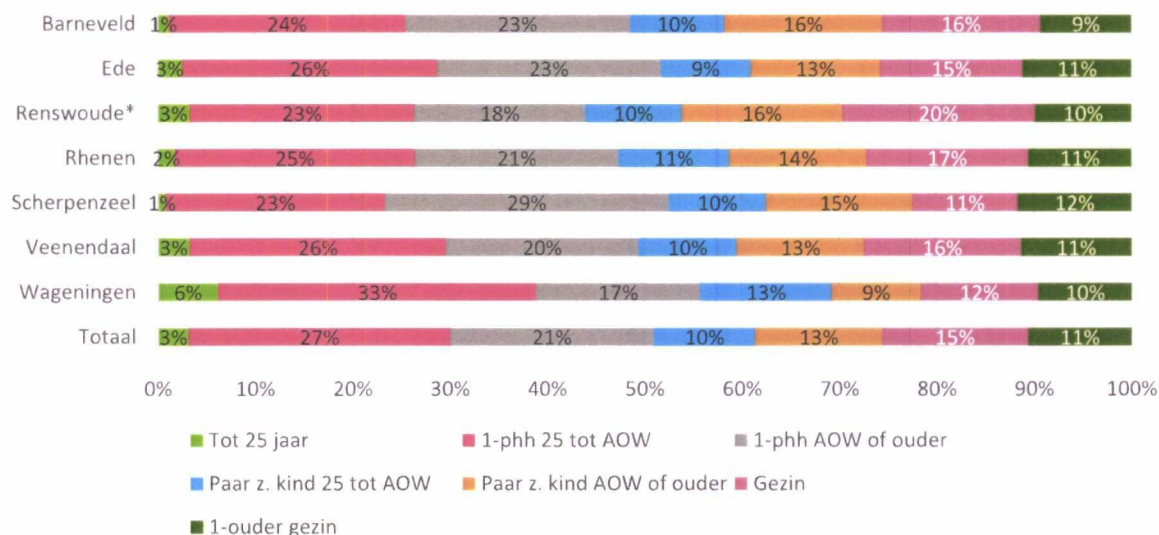
(In hoofdstuk 3 nemen we deze gegevens als vertrekpunt voor de doorrekening naar de toekomstige behoefte.)

Bron: Lokale Monitor Wonen 2018.

In de hele regio heeft 26% van de huishoudens een inkomen tot de Huurtoeslaggrens. Daarvan wonen er 49% in een sociale huurwoning. Van de groep tot de doelgroepgrens van € 36.798 (19% van alle huishoudens) woont 32% in een sociale huurwoning. Bij de hogere inkomens woont nog 9% in een sociale huurwoning.

Wageningen telt verhoudingsgewijs de meeste huishoudens met een laag inkomen. Dit is exclusief studenten die ook doorgaans een laag inkomen hebben. Tegelijkertijd heeft Wageningen ook de meeste hoge inkomens. In Scherpenzeel zijn verhoudingsgewijs de minste huishoudens met een laag inkomen. De verdeling over de sociale huursector verschilt tussen de gemeenten: in Rhenen, Renswoude, Veenendaal en Wageningen hebben relatief veel huishoudens met een laag inkomen een (sociale) huurwoning. In Barneveld, Ede en Scherpenzeel is dit juist weinig. Bij de inkomens net boven de huurtoeslaggrens wonen in Rhenen, Veenendaal en Wageningen relatief veel in een sociale huurwoning. In de laatstgenoemde gemeenten zien we ook verhoudingsgewijs iets meer hogere inkomens in een sociale huurwoning.

Figuur 2.4: Samenstelling huishoudenstypologie naar samenstelling en leeftijd binnen corporatiewoningen per gemeente



* schatting

Bron: Lokale Monitor Wonen 2018.

De huishoudensopbouw in de sociale huursector verschilt zeer beperkt tussen de verschillende gemeenten. Uitzondering is Wageningen waar 40% van de huishoudens een eenpersoonshuishouden is tot de AOW-gerechtigde leeftijd. Renswoude telt verhoudingsgewijs iets meer gezinnen met kinderen. In Scherpenzeel - en in beperkte mate ook Barneveld - wonen relatief wat meer huishoudens boven de AOW-leeftijd.

Wel zien we in alle gemeenten dat de sociale huursector relatief weinig gezinnen met kinderen huisvest. Ongeveer 15% van de huurders is een gezin met kind(eren), terwijl onder alle huishoudens dit percentage 30% is. Bij alleenstaanden en eenoudergezinnen zien we het omgekeerde: circa 50% van de huurders in de sociale huursector is alleenstaand, terwijl in totaliteit 37% van de huishoudens wordt gevormd door alleenstaanden. Bij eenoudergezinnen is de verhouding 11% in de sociale huur, 5% op de totale bevolking. De sociale huursector heeft daarmee vooral een functie voor kleine huishoudens (de éénverdieners).

Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte

Door de provincies Gelderland en Utrecht wordt periodiek een bevolkings- en woningbehoefteprognose uitgevoerd. Deze prognose geeft een doorkijk van de verwachte demografische ontwikkeling in een gemeente; gebaseerd op de huidige leeftijdsopbouw, daarmee samenhangende ontwikkelingen als veroudering, geboorte, sterfte, en trends in vestiging en vertrek. Voor de woningmarkt is in deze prognose vooral de ontwikkeling van het aantal huishoudens van belang. Per gemeente schetsen we deze ontwikkeling.

Tabel 2.3: Huishoudensontwikkeling volgens Primos-prognose 2017

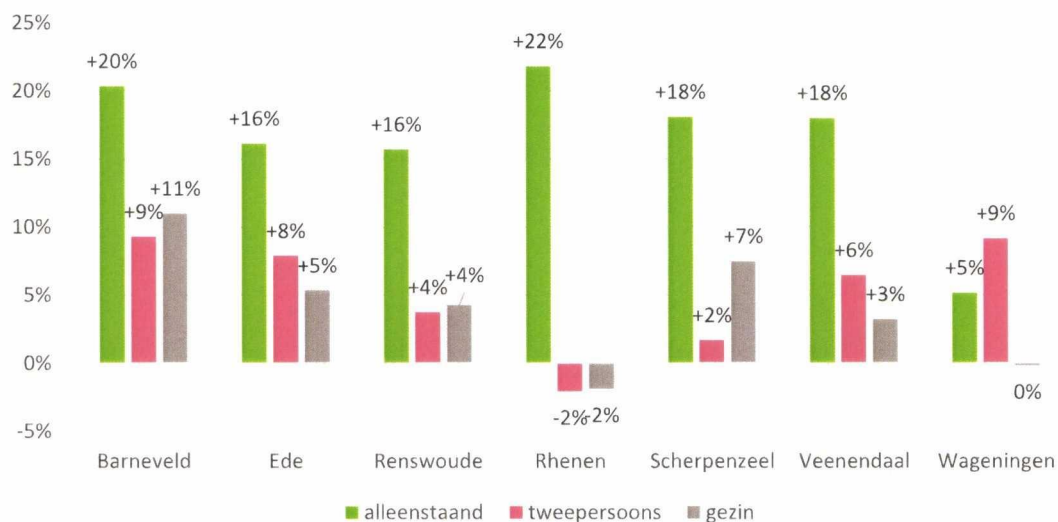
	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Barneveld	20.333	22.420	23.830	24.800	25.630	26.330
Ede	46.670	49.820	52.150	54.200	55.600	56.830
Renswoude	1.829	1.930	1.950	2.060	2.140	2.210
Rhenen	7.821	8.120	8.310	8.510	8.670	8.790
Scherpenzeel	3.657	3.910	4.120	4.170	4.180	4.190
Veenendaal	26.111	27.500	28.650	29.810	30.820	31.560
Wageningen	21.488	22.770	23.250	23.460	23.760	24.100
Totaal	127.910	136.450	142.270	147.010	150.800	154.010

Bron: Provincie Gelderland.

In alle gemeenten is de komende jaren nog een groei van het aantal huishoudens te verwachten: ook op langere termijn.

Het aantal huishoudens groeit niet alleen. De huishoudens veranderen ook van samenstelling: vooral meer alleenstaanden.

Figuur 2.5: Huishoudensontwikkeling (naar aandeel groei of krimp) naar gezinssamenstelling 2018 - 2028 volgens Primos-prognose 2017



Bron: Provincie Gelderland.

In alle gemeenten groeit het aantal alleenstaanden met rond 20%. Dit komt voor een belangrijk deel door de groei van het aantal alleenstaanden van 65-plus. Het aantal tweepersoonshuishoudens en gezinnen met kinderen groeit in de meeste gemeenten nog iets. De gemeente Wageningen laat een afwijkend patroon zien: minder groei van het aantal alleenstaanden. Deze groep is er al verhoudingsgewijs veel, waardoor de groei relatief minder groot is.

2.2 Aanbod en populariteit sociale huur

De verhuur van woningen geeft inzicht in het bedienen van de actuele behoefte. We kijken hierbij naar het aantal vrijkomende woningen, reacties hierop en inschrijfduur bij toewijzing.

Tabel 2.4: Gemiddelde mutatiegraad naar huurprijsklasse 2014 - 2017

	t/m € 417,34	€ 417,35 - € 597,30	€ 597,31 - € 640,14	€ 640,15 - € 710,68	Totaal
Barneveld	8%	5%	7%	6%	6%
Ede	10%	6%	6%	9%	7%
Renswoude*	5%	6%	14%	18%	11%
Rhenen	5%	8%	8%	6%	7%
Scherpenzeel	10%	5%	4%	8%	6%
Veenendaal	8%	9%	8%	9%	8%
Wageningen	13%	7%	8%	6%	8%
Totaal	9%	7%	7%	8%	7%

* Renswoude betreft periode 2016-2017

Bron: Huiswaarts.

De afgelopen jaren zien we een mutatiegraad van rond 7%. Bij goedkope woningen tot € 417,34 zijn de meeste mutaties. Met name in Renswoude, Veenendaal en Wageningen is het aandeel vrijkomende sociale huurwoningen iets hoger. In Ede en Wageningen (en Scherpenzeel) komen met name in het goedkoopste segment tot € 417 wat meer woningen beschikbaar. In Renswoude zijn dit de duurdere woningen en kennen juist de goedkopere huurwoningen een lage mutatiegraad.

Figuur 2.6: Aantal reacties naar huurprijsklasse 2015 - 2018



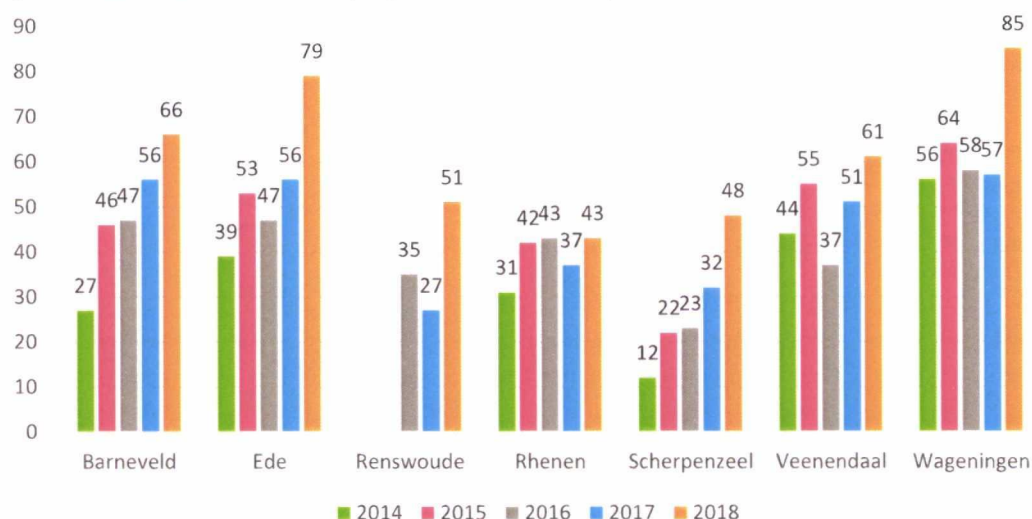
Bron: Power-BI – Huiswaarts.

De afgelopen jaren is het aantal reacties op met name de goedkoopste woningen tot € 417,34 toegenomen. In het eerste halfjaar 2018 is het aantal reacties in alle prijsklassen toegenomen.

In 2016 is er een dip in het gemiddeld aantal reacties bij woningen vanaf € 597,31 en vanaf € 640,15. Dit is het gevolg van passend toewijzen.

In het vervolg maken we een onderscheid naar het aantal reacties per gemeente. De verschuivingen in aantal reacties binnen de gemeente komt voor een belangrijk deel door verschillende systemen die per gemeente worden gehanteerd. Na de figuur worden deze verschillen toegelicht, wat essentieel is voor de interpretatie hiervan.

Figuur 2.7: Gemiddeld aantal reacties per gemeente 2014 - 2018 (exclusief nieuwbouw)



Bron: Power-BI – Huiswaarts.

Het gemiddeld aantal reacties op een vrijgekomen sociale huurwoning in de regio is in de periode 2014 - 2018 gestaag gestegen, van 35 naar meer dan 60. Met name in de gemeenten Ede, Wageningen, Scherpenzeel en Barneveld is het aantal reacties gegroeid. In Rhenen en Veenendaal is er niet zozeer sprake van een stijging.

Een deel van de woningzoekenden reageert, maar weigert de woning als deze wordt aangeboden, of komt niet opdagen (no show). Dit is een aanwijzing voor het feit dat een deel van de woningzoekenden selectief of latent zoekt. In 2015 hebben we bij het schaarsteonderzoek rekening gehouden met deze 'latente' reageerders. Dit doen we door een indicator die de verhouding aangeeft tussen het aantal actief woningzoekenden dat op een woning reageert en het aantal keer dat een woning moet worden aangeboden aan een woningzoekende alvorens deze is geaccepteerd. Deze indicator duiden we aan als het aanbiedingsresultaat: een hoog aanbiedingsresultaat is dan een indicatie van veel serieuze belangstelling voor een woning.

Tabel 2.5: Regio FoodValley. Aanbiedingsresultaat (aantal reacties gedeeld door het aantal aanbiedingen)

	Gemiddeld aantal reacties 2017	Gemiddeld aantal aanbiedingen 2017	Aanbiedingsresultaat 2017
Barneveld	56	2,6	22,8
Ede	56	4,1	14,8
Renswoude	27	2,7	10,0
Rhenen	37	4,0	10,3
Scherpenzeel	32	4,9	7,5
Veenendaal	51	4,7	11,8
Wageningen	57	4,9	12,5

Bron: Huiswaarts / Power-BI - Huiswaarts.

Tabel 2.6: Regio FoodValley. Aanbiedingsresultaat (aantal reacties gedeeld door aantal keer aanbiedingen)

	Aanbiedingsresultaat 2014	Aanbiedingsresultaat 2017
Barneveld	11,6	22,8
Ede	7,7	14,8
Renswoude*		10,0
Rhenen	7,9	10,3
Scherpenzeel	3,8	7,5
Veenendaal	10,3	11,8
Wageningen	10,3	12,5

* Vanuit het onderzoek in 2014/2015 ontbreken de gegevens voor Renswoude

Bron: Huiswaarts.

Net als bij het aantal reacties is ook het aanbiedingsresultaat toegenomen: in alle gemeenten. Dit komt enerzijds door de stijging van het gemiddeld aantal reacties, anderzijds in een aantal gemeenten door een daling van het aantal weigeringen. Dit wijst op een groeiende schaarste in het sociale huursegment. De tendensen tussen de gemeenten komen behoorlijk overeen met de veranderingen in het gemiddeld aantal reacties per gemeente.

In Barneveld en Ede groeide die, in Rhenen, Wageningen en Veenendaal bleef deze stabiel. De groei in Barneveld komt vooral ook doordat in 2014 nog heel beperkt gereageerd werd op Huiswaarts. Deze reacties zijn verdubbeld, net als vervolgens het aanbiedingsresultaat. Ook in Ede zien we een verdubbeling van het aanbiedingsresultaat. Hier speelt ook een daling van het aantal weigeringen een belangrijke rol.

Tabel 2.7: Gemiddelde zoektijd* in jaren bij toewijzing naar huurprijsklasse 2018 per gemeente (toegewezen woningen van januari tot en met september, in de bijlage zijn de cijfers voor 2017 opgenomen)

	t/m € 417,34	€ 417,35 - € 597,30	€ 597,31 - € 640,14	€ 640,15 - € 710,68
Barneveld	1,5	1,3	1,6	0,9
Ede	1,5	2,7	3,9	2,9
Renswoude**				
Rhenen	1,3	1,9	2,1	2,8
Scherpenzeel	1,8	1,4	2,6	2,2
Veenendaal	0,9	1,9	3,1	3,8
Wageningen	1,0	2,7	2,7	3,1

* de gemiddelde zoekduur in jaren uitgesplitst naar gemeente en huurprijscategorie

** voor Renswoude niet bekend

Bron: Power-BI – Huiswaarts.

In Ede is de gemiddelde zoekduur in vrijwel alle huurprijsklassen relatief wat langer. In Barneveld is de zoekduur juist relatief korter. Oorzaak hiervan is dat de gemeente Barneveld pas vanaf 2014 is aangesloten bij Huiswaarts, waardoor woningzoekenden minder opgebouwde zoekduur hebben; daardoor is de vergelijkbaarheid beperkt.

De gemiddelde (actieve) zoektijd voor een sociale huurwoning is bij duurdere woningen relatief langer dan bij goedkopere woning, terwijl de andere indicatoren hiervoor steeds een beeld lieten zien van druk in het goedkopere segment. Overigens is dit beeld in Barneveld en in mindere mate in Ede anders. Daar is de zoektijd bij de duurste woningen juist weer wat korter.

De eerdere verhuurcijfers lieten met name ook de effecten van passend toewijzen zien. Een grotere groep richt zich op goedkopere woningen. Daar wordt stevig gereageerd. Maar de druk lijkt hier op basis van zoektijd toch niet zo extreem. Beschikbaarheid blijkt hierbij een belangrijke graadmeter.

Tabel 2.8: Gemiddelde zoektijd* in jaren bij toewijzing naar doelgroepen per corporatie

	Starter	Doorstromer
Woningstichting Barneveld	1,3	1,4
Woonstede	2,7	3,5
Rhenam Wonen	1,6	1,7
Patrimonium Woonservice	2,0	2,5
Woningcorp. Plicht Getrouw	3,5	3,9
Veenendaalse Woningstichting	2,4	3,8
Woningstichting Wageningen	2,8	3,0
Totaal	2,2	2,6

Bron: Power-BI – Huiswaarts.

De actieve zoektijd is bij starters gemiddeld korter dan bij doorstromers. Overigens kunnen we daar niet uit opmaken dat starters een betere marktpositie hebben. Het laat ook zien dat de noodzaak voor snel accepteren van een woning bij starters groter is dan bij doorstromers. Doorstromers zijn mogelijk kieskeuriger en richten zich op woningen die een volgende stap in hun wooncarrière betekenen. Bij woningcorporatie Plicht Getrouw waren de zoektijden het langst, zowel bij starters als doorstromers, gevolgd door Woonstede, De Woningstichting en de Veenendaalse Woningstichting.

Doelgroep bij woningtoewijzing

Woningzoekenden staan ingeschreven bij Huiswaarts. De volgende groepen zijn actief op de regionale woningmarkt.

Tabel 2.9: Samenstelling actief woningzoekenden ingeschreven in de regio en toewijzingen in 2017 vanuit Aanbod- of Lotingmodel Food-Valley

	Actief woningzoekenden*		Aantal toewijzingen in 2017	
	Aantal	%	Aantal	%
Tot huurtoeslaggrens 1-persoons	2.450	37%	865	45%
HT-grens tot EU-grens 1-persoons	1.292	20%	224	12%
EU-grens en hoger 1-persoons	84	1%	12	1%
Tot huurtoeslaggrens 2-persoons	703	11%	381	20%
HT-grens tot EU-grens 2-persoons	651	10%	100	5%
EU-grens en hoger 2-persoons	148	2%	47	2%
Tot huurtoeslaggrens 3 of meer persoons	625	10%	210	11%
HT-grens tot EU-grens 3 of meer persoons	461	7%	56	3%
EU-grens en hoger 3 of meer persoons	132	2%	28	1%
Totaal	6.546	100%	1.923	100%

* gereageerd van september 2017 tot en met augustus 2018. Van 421 actief woningzoekenden is het inkomen of huishoudensgrootte niet bekend

Bron: Huiswaarts.

Uit deze analyse blijkt dat kleine huishoudens met een laag inkomen relatief de grootste groep actief woningzoekenden zijn: zij staan ingeschreven en reageren. Van de woningzoekenden heeft 58% een inkomen tot de Huurtoeslaggrens (grens doelgroep). Slechts 19% van de actief woningzoekenden vormt een huishouden van drie of meer personen. Dit wijst erop dat een groot deel van de woningen geschikt zou moeten zijn voor betaalbaar wonen van kleine huishoudens.

Als we kijken naar de toewijzingen in 2017 dan zien we dat verhoudingsgewijs meer toewijzingen naar de laagste inkomensgroepen (tot de huurtoeslaggrens) zijn gegaan, en wat minder naar inkomens tot aan de EU-grens. Van de toewijzingen was 76% aan een huishouden dat op basis van het inkomen onder de Huurtoeslaggrens valt. Dat is dus meer dan hun aandeel bij de actief woningzoekenden. Het aandeel toewijzingen aan kleine huishoudens ligt met 68% op hun aandeel onder de actief woningzoekenden.

Uit deze analyse blijkt dat de laagste inkomens de hoogste slaagkans hebben.

Tabel 2.10: Toewijzingen aan verschillende doelgroepen in de tijd (uitgaande van loting- en aanbodmodel)

	Toewijzingen 2015		Toewijzingen 2016		Toewijzingen 2017	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Tot huurtoeslaggrens 1-pers	659	45%	747	41%	865	45%
HT-grens tot EU-grens 1-pers	236	16%	322	18%	224	12%
EU-grens en hoger 1-pers	6	0%	13	1%	12	1%
Tot huurtoeslaggrens 2-pers	294	20%	275	15%	381	20%
HT-grens tot EU-grens 2-pers	55	4%	105	6%	100	5%
EU-grens en hoger 2-pers	7	0%	29	2%	47	2%
Tot huurtoeslag 3 of meer pers	174	12%	236	13%	210	11%
HT-grens tot EU-grens 3 of meer pers	27	2%	61	3%	56	3%
EU-grens en hoger 3 of meer pers	14	1%	27	1%	28	1%
Totaal	1.472	100%	1.815	100%	1.923	100%

Bron: Huiswaarts.

Het aantal toewijzingen aan de verschillende doelgroepen is door de jaren heen redelijk gelijk gebleven. Het totaal aantal toewijzingen is wel gestaag toegenomen.

Woningzoekenden en toewijzingen naar starters en doorstromers

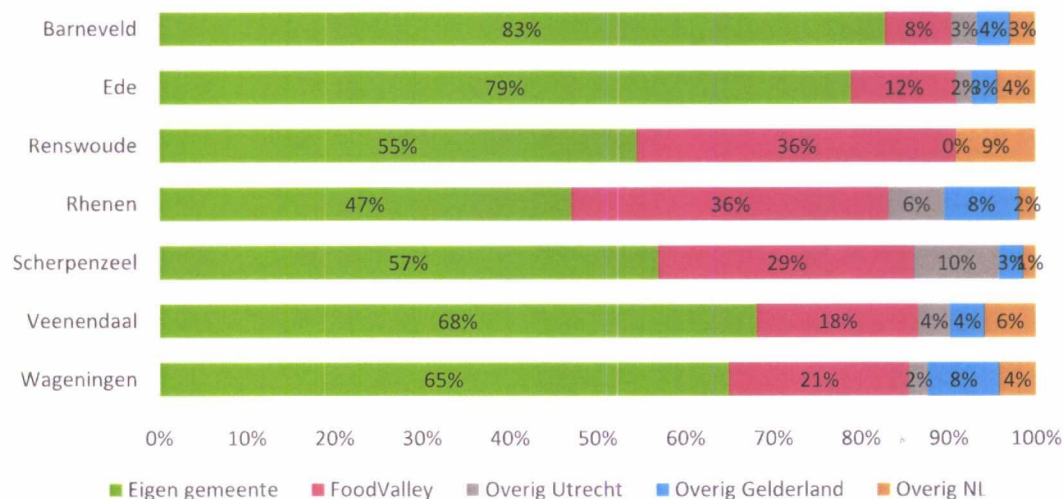
Van de ingeschreven actief woningzoekenden in 2017 was circa 70% een starter die geen zelfstandige woning achterlaat bij verhuizing; 30% was een doorstromer. Bij de toewijzingen ging 65% van de woningen naar een starter. Dat aandeel varieert beperkt tussen de verschillende gemeenten.

Starters gaan verhoudingsgewijs veel naar appartementen, waar doorstromers vaker voor een een-gezinswoning kiezen.

Waar komen woningzoekenden vandaan

Per gemeente hebben we in beeld gebracht waar de actief en geslaagde woningzoekenden vandaan komen. Daarbij maken we onderscheid tussen lokaal, uit de regio of van buiten de regio (Utrecht, Gelderland, elders).

Figuur 2.8 : Lokale en regionale toewijzingen in de periode 2015 - 2017



Bron: Huiswaarts.

De meeste toewijzingen vinden lokaal (in de eigen gemeente) of in de regio plaats. Rhenen, Scherpenzeel en Renswoude kennen relatief veel toewijzingen aan regionaal woningzoekenden. In Ede en Barneveld zijn verhoudingsgewijs veel lokale toewijzingen. In Barneveld neemt het aantal toewijzingen aan woningzoekenden van buiten de regio toe. Geleidelijk bouwen woningzoekenden van buiten de regio inschrijfdur op, waarmee hun kansen in Barneveld toenemen. In de eerste helft van 2018 is in Barneveld het aandeel lokale toewijzingen gedaald naar 67%.

Recente cijfers over Barneveld, Wageningen, Veenendaal, Scherpenzeel en Rhenen laten zien dat deze gemeenten nu de hoogste aandelen toewijzingen van buiten de regio kennen (rond 15%). Als we dit vergelijken naar woningtype, prijs en periode dan zien we een vergelijkbaar beeld.

Tabel 2.11: Regio FoodValley. Indicatoren op kernniveau voor gemeenten met meerdere kernen 2017

	Aantal woningen (bezit 2018)	Mutatiegraad (berekend met mutaties van 2017)	Reactiegraad (2017)
Barneveld			
• Barneveld	2.803	6%	60
• Voorthuizen	814	4%	53
• Garderen	142	6%	22
• Kootwijkerbroek	145	3%	38
• Stroe	55	11%	61
• Kootwijk	8	Onbekend	Onbekend
• De Glind	2	Onbekend	Onbekend
• Terschuur	82	4%	70
• Zwartebroek	91	5%	37
Ede			
• Ede	7.058	9%	59
• Bennekom	1.547	7%	54
• Lunteren	542	5%	57
• Ederveen	116	11%	20
• Harskamp	105	6%	30
• Wekerom	76	7%	21
• Otterlo	80	8%	12
Rhenen			
• Rhenen	1.680	8%	38
• Elst	419	4%	34
• Achterberg	47	0%	-

Bron: Huiswaarts.

Samenstelling sociale huur en keuzemogelijkheden van inkomensgroepen

Om zichtbaar te maken of voor verschillende groepen woningzoekenden ook voldoende aanbod aanwezig is, hebben we per categorie woningzoekende hun potentiële keuze in beeld gebracht. Als er namelijk geen aanbod is, zullen woningzoekenden verhoudingsgewijs ook weinig kunnen reageren. Met deze analyse maken we dus inzichtelijk waar potentieel aanbod ontbreekt.

Eerst doen we dit op basis van de grootte van de woning en van het huishouden. Vervolgens op basis van de huurprijs en het inkomen. **Indicatief en normatief** geven we aan welke woningen voor een huishouden passend zouden zijn.

Keuze-index

Deze benadering leidt tot een verhoudingsgetal (de keuze-index') tussen het aantal ingeschreven woningzoekenden en het aantal woningen dat potentieel voor hen geschikt is (laatste regel). Dit verhoudingsgetal geeft aan hoeveel woningen potentieel per woningzoekende in een bepaalde categorie beschikbaar zijn. Zo is er per eenpersoonshuishouden uit de huurtoeslagdoelgroep in potentie

0,6 woning beschikbaar. Hoe lager dit getal, hoe minder keuzemogelijkheden. Dit getal is bedoeld om vergelijking van keuzemogelijkheden tussen groepen mogelijk te maken, en dus niet om de slaagkans per groep te duiden!

De 6.967 ingeschreven actief woningzoekenden in de regio FoodValley hadden in 2017 de keuze uit 1.966 verhuurde woningen.

Tabel 2.12: Woningzoekenden en woningaanbod naar huurprijs en inkomensdoelgroep/huishoudenstype (vrijgekomen woningen via loting en aanbodmodel)

	Tot huurtoeslaggrens 1-persoons	HT-grens tot EU-grens 1-persoons	EU-grens en hoger 1-persoons	Tot huurtoeslaggrens 2-persoons	HT-grens tot EU-grens 2-persoons	EU-grens en hoger 2-persoons	Tot huurtoeslaggrens 3 of meer persoons	HT-grens tot EU-grens of meer persoons	EU-grens en hoger 3 of meer persoons	Vrijkomend aanbod 2017*
tot € 417										231
€ 417 - € 597										1.214
€ 597 - € 640										204
€ 640 - € 711										259
Potentieel aanbod	1.445	1.677	259	1.445	1.677	259	1.649	1.677	259	
Ingeschreven woningzoekenden*	2.450	1.292	84	703	651	148	625	461	132	
Keuze-index actief woningzoekenden	0,6	1,3	3,1	2,1	2,6	1,8	2,6	3,6	2,0	

* van 397 actief woningzoekenden is het inkomen niet bekend

Bron: Huiswaarts.

Het aanbod dat beschikbaar komt voor de laagste inkomens is relatief beperkt. Dat geldt zeker voor alleenstaanden tot de huurtoeslaggrens. Voor de grote huishoudens zijn er naar huurprijs relatief veel woningen beschikbaar, temeer daar zij weinig 'concurrentie' ondervinden in de categorie tussen € 596 en € 640.

Keuze-index voor grote huishoudens: Naast inkomens hebben we ook gekeken naar de grootte van huishoudens. Grote huishoudens met 3 of meer kinderen zijn aangewezen op grote sociale huurwoningen (liefst 4 slaapkamers). De keuzemogelijkheden bij deze woninggrootte is relatief beperkt: een keuze-index van slechts 0,2. Dan gaat het om 340 actief woningzoekenden en jaarlijks 60 vrijkomende woningen met minimaal 4 slaapkamers.

Conclusie aanbod en populariteit sociale huur

Met dit onderzoek wil FoodValley inzichtelijk maken hoe de schaarste zich heeft ontwikkeld in (deel)segmenten van de sociale huurvoorraad.

In het onderzoek uit 2015 heeft de regio vastgesteld in welke mate er sprake is van schaarste in de verschillende delen van de sociale huurvoorraad in de regio. Met dit onderzoek zijn de richtingen die daaruit naar voren kwamen getoetst en geactualiseerd. Daaruit blijkt dat de schaarste is toegenomen, zo tonen de verschillende indicatoren.

Tabel 2.13: Schaarste-indicatoren per gemeente 2014 en 2017

	Mutatiegraad		Reactiegraad		Aanbiedingsresultaat	
	2014	2017	2014	2017	2014	2017
Barneveld	6%	6%	27	56	11,6	22,8
Ede	8%	7%	39	56	7,7	14,8
Renswoude		Onbekend		Onbekend		Onbekend
Rhenen	7%	7%	31	37	7,9	10,3
Scherpenzeel	5%	6%	12	32	3,8	7,5
Veenendaal	8%	8%	44	51	10,3	11,8
Wageningen	8%	8%	56	57	10,3	12,5

Bron: Huiswaarts.

De afgelopen jaren is de mutatiegraad van vrijkomende woningen ongeveer gelijk gebleven. Het aantal reacties dat op deze woningen kwam is toegenomen. Het aanbiedingsresultaat is daarbij in vrijwel dezelfde mate gestegen. Het aantal weigeringen op aangeboden woningen blijft dan ook redelijk stabiel. Op basis van deze cijfers zou de conclusie moeten zijn dat de schaarste groter is geworden dan in 2015. Dat geldt voor alle gemeenten.

Wel is er sinds 2015 het nodige veranderd in de toewijzingsregels. Met name de introductie van passend toewijzen heeft de nodige effecten gehad. Zo blijkt de groei van het aantal reacties vooral groot in de segmenten die bereikbaar zijn voor huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. Deze groep is onder (actief) woningzoekenden ook verreweg de grootste groep. Zij zijn aangewezen op huurwoningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens. In dit segment is de keuze voor deze doelgroep relatief beperkt: het aanbod is vele malen kleiner dan de potentiële vraag. Deze conclusie komt overeen met de constatering uit 2015 ten aanzien van de vergelijking tussen huurprijsopbouw en inkomensopbouw.

Toch krijgt deze groep met een inkomen onder de huurtoeslaggrens verhoudingsgewijs veel woningen toegewezen. En ook is de gemiddelde zoektijd bij deze doelgroep niet langer dan bij andere (hogere) inkomensgroepen. Hun woningmarktpositie lijkt dan ook minder slecht dan op basis van de verhoudingsgetallen verwacht zou worden, onder andere doordat woningzoekenden binnen het segment onder de aftoppingsgrenzen weinig concurrentie ervaren van hogere inkomens.

In 2015 is geconstateerd dat vooral bij de kleinste huishoudens het risico van verdringing aanwezig was. Doordat corporaties bij toewijzing slechts beperkt een verband leggen tussen woninggrootte en huishoudensgrootte leidt het grotere aanbod 3- en 4-kamerwoningen tot extra mogelijkheden voor kleine huishoudens. Er worden relatief evenveel woningen toegewezen aan 1- en 2-persoonshuishoudens als aan 3- en meerpersoonshuishoudens (ten opzichte van de groep actief woningzoekenden). Voor grote gezinnen (drie of meer kinderen) geldt een uitzondering. Bij deze groep zijn de keuzemogelijkheden van naar grootte passende woningen (vier of meer slaapkamers) beperkt.

FoodValley is in de sociale huursector grotendeels een lokale of hoogstens regionale woningmarkt. Rond 10% à 15% van de toewijzingen gaat naar een huishouden van buiten de FoodValley. Toch lijken actuele signalen te wijzen op een (nu nog beperkte) toename van woningzoekenden van buiten de FoodValley (met name als gevolg van de druk op de woningmarkt in aangrenzende Utrechtse regio's).

Concluderend: Uit de indicatoren blijkt dat de schaarste sinds 2015 is toegenomen. Hierdoor doen zich potentieel de meeste verdringingseffecten voor bij de laagste inkomens. In de praktijk valt dit mee, doordat de corporaties de positie van deze laagste inkomens door aanvullende verhuurmaatregelen hebben geborgd. Toch blijft hun positie potentieel kritisch. Naar inkomen lijkt de pijn van de schaarste

gedeeld te worden over verschillende groepen. Verdringingseffecten doen zich op dit moment het meest zichtbaar voor richting grote gezinnen (met drie of meer kinderen).

2.3 Schaarste en verdringing

Door toewijzingsregels is de markt de afgelopen jaren ingekaderd. Deels zijn dit toewijzingsregels vanuit de rijksoverheid zoals passend toewijzen, deels zijn dit lokale/regionale regels rond bijvoorbeeld urgenties. Per inkomensgroep werken we de effecten van verschillende keuzes uit.

Uitgangspunten voor onze benadering zijn:

- Aantal actief woningzoekenden naar inkomenscategorie, per augustus 2018
- Potentieel geschikt vrijkomend aanbod in 2017
- Toewijzing aan bijzondere doelgroepen naar inkomenscategorie in 2017
- Toewijzingen met behulp van Lokaal Maatwerk in 2017

Tabel 2.14: Toewijzing aan verschillende soorten urgenten per gemeente van de jaren 2015, 2016 en 2017

	Urgentie	Vergunninghouder	Stadsvernieuwing	Overige bemiddeling
Barneveld	27	104	33	90
Ede	149	192	26	2
Renswoude*				
Rhenen	43	43	17	16
Scherpenzeel	0	18	1	18
Veenendaal	123	103	11	129
Wageningen	70	85	13	114
Totaal	412	545	101	369

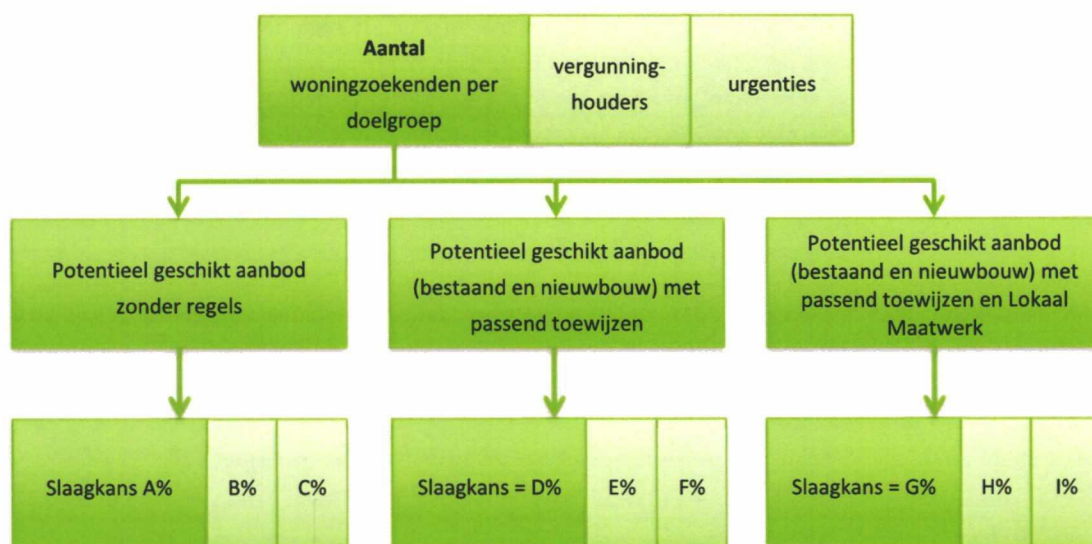
* niet bekend

Bron: Corporaties.

Via simulaties zijn de effecten op de slaagkansontwikkeling van verschillende maatregelen in beeld gebracht:

1. Volledig vrij toewijzen zonder grenzen en voorrangsregels
2. Effect van passend toewijzen
3. Effect van toepassing Lokaal Maatwerk
4. Effect van toewijzing aan urgenten
5. Effect van toewijzing aan vergunninghouders

Dit is weergegeven in het volgende conceptuele model:



Toewijzingen zonder regels

Bij het eerste scenario (volledig vrij toewijzen zonder grenzen en voorrangregels) zien we dat in 2017 in totaal 2.355 sociale huurwoningen zijn verhuurd. Er zijn 6.967 actief woningzoekenden. In een situatie zonder nadere grenzen zou de slaagkans dan 34% zijn.

Toewijzing met passend toewijzen

Door passend toewijzen is de vraag nader opgedeeld naar inkomensgroepen. Voor de laagste inkomens tot de Huurtoeslaggrens is het potentieel beschikbare aanbod beperkt tot de woningen tot de aftoppingsgrenzen. Daarbij zien we de volgende verhoudingen:

- 1- en 2-persoonshuishoudens tot Huurtoeslaggrens: Het gaat hier om 3.153 actief woningzoekenden en een potentieel passend aanbod van 1.454 toegewezen woningen met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens.
- 3- en meerpersoonshuishoudens tot Huurtoeslaggrens: Het gaat om 625 actief woningzoekenden. Voor hen is er potentieel passend aanbod tot € 640: in totaal in 2017 1.658 woningen (inclusief de woningen tot de onderste aftoppingsgrens).
- Zonder concurrentie van hogere inkomensgroepen zou door passend toewijzen de slaagkans van de huurtoeslagdoelgroep onder de aftoppingsgrenzen 44% zijn: dus een verbetering ten opzichte van een situatie met concurrentie in alle prijsklassen. Tegelijkertijd weten we dat ook hogere inkomens (deels) kunnen reageren op huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen. Als alle actief woningzoekenden in gelijke mate zouden mogen reageren op de woningen onder de aftoppingsgrenzen zou de slaagkans voor de Huurtoeslagdoelgroep afnemen naar 24%!

Passend toewijzen betekent dus (zonder aanvullende verdeelmaatregelen) in potentie een **relatieve daling** (ten opzichte van de beginsituatie) van de slaagkans voor de Huurtoeslagdoelgroep met bijna 30%.

Toewijzing met Lokaal Maatwerk

Door Lokaal Maatwerk hebben bepaalde groepen woningzoekenden een voorrangpositie op de woningmarkt. In verschillende Huisvestingsverordeningen zijn gebieden aangewezen waar inwoners op basis van Lokaal Maatwerk voorrang zouden krijgen. Het gaat in 2017 om 80 woningen die potentieel onder Lokaal Maatwerk verhuurd konden worden. De slaagkans zou hiermee voor andere woning-

zoekenden afnemen: van 34% naar 32,5%. Het algemene effect in de regio is minimaal. Op gemeentenniveau kan dit effect er wel degelijk zijn, door specifieke regels in de Huisvestingsverordening.

In Renswoude en Scherpenzeel kan het effect leiden tot een **relatieve daling** van de slaagkans van de andere woningzoekenden met tot 25%. In Barneveld en Rhenen is dit effect door het aangewezen werkingsgebied in 2017 maximaal een **relatieve daling** van 10%, in Ede maximaal 5%. Veenendaal en Wageningen hanteren geen Lokaal Maatwerk. Hier is dan ook geen effect.

Toewijzing aan urgenten

In de periode 2015 tot en met 2017 zijn jaarlijks gemiddeld ruim 410 woningen toegewezen via bemiddeling of aan voorrangskandidaten. Dan gaat het om urgenties (medisch, sociaal), herhuisvesting en specifieke (zorggerelateerde) toewijzingen. Door deze toewijzing aan urgenten neemt de slaagkans voor andere woningzoekenden af tot 28%.

Het effect van toewijzing aan urgenten is een **relatieve daling** van de slaagkans met 17%.

Toewijzing aan vergunninghouders

In de periode 2015 tot en met 2017 betrof de gemiddelde jaarlijkse toewijzing aan vergunninghouders 180 woningen. Dit aantal woningen is minder beschikbaar voor reguliere woningzoekenden. De slaagkans daalt hiermee ten opzichte van de beginsituatie naar 31%. De combinatie toewijzing aan urgenten en toewijzing aan vergunninghouders leidt zelfs tot een daling van de slaagkans naar 27%.

Het effect van toewijzing aan urgenten is een **relatieve daling** van de slaagkans met 8% ten opzichte van de beginsituatie.

Conclusies schaarste en verdringing

Door verschillende beleidsmaatregelen (nationaal en lokaal) is er een zekere mate van sturing bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Waar dit de (slaag)kansen van de ene groep ondersteunt, geldt in een markt waar schaarste is dat een andere groep hierdoor minder kansen heeft. In dit onderzoek hebben we de effecten van enkele dominante maatregelen, zoals passend toewijzen, urgenties en toewijzing aan vergunninghouders geanalyseerd.

Zonder aanvullende regels zou de slaagkans van actief woningzoekenden in Huiswaarts ongeveer 34% zijn. Diverse maatregelen leiden tot een daling van de slaagkans. Vanuit de wetgeving hebben de corporaties te maken met regels rond passend toewijzen, waarbij de doelgroep met een inkomen tot de huurtoeslaggrens in beginsel alleen nog in aanmerking komt voor woningen onder de aftoppingsgrens. Het effect van deze maatregel is dat de keuzemogelijkheden voor deze groep beperkt blijft. In welke mate deze doelgroep hier verdringing van ervaart is sterk afhankelijk van maatregelen die de corporaties nemen, zoals tweehurenbeleid bij toewijzing, voorrang voor laagste inkomens bij goedkope woningen, etc. Uit de analyse van toewijzingen blijkt dat de huurtoeslagdoelgroep door dit soort maatregelen in FoodValley geen effect ervaart op hun slaagkansen.

Het potentiële effect is echter groot. Uit de analyse blijkt dat in het meest ongunstige geval de doelgroep met een inkomen tot de Huurtoeslaggrens haar slaagkans ziet dalen naar 24%; een relatieve daling ten opzichte van de beginsituatie met 12%. Aanvullend beleid is derhalve echt nodig gebleken.

Naast passend toewijzen zijn er ook lokale/regionale maatregelen opgenomen die effect hebben op de slaagkansen van woningzoekenden. Wij hebben de effecten van toewijzing met lokaal maatwerk, aan urgenten, en aan vergunninghouders geanalyseerd. De effecten van deze maatregelen zijn zeker aanwezig.

Tabel 2.15: Effect op slaagkans van lokale en regionale toewijzingsregels in 2017

	Aantal toewijzingen	Slaagkans	
Basis (zonder nadere regels)	2.355	34%	
Effect voorrangsregels		Ontwikkeling slaagkans	Relatieve ontwikkeling slaagkans
• Via Lokaal Maatwerk	80	32,5%	-4%
• Via urgenties	410	28%	-17%
• Aan vergunninghouders	180	31%	-8%

Bron: Bewerking Companen.

Het effect van de verschillende afzonderlijke maatregelen op de slaagkans van regulier woningzoekenden is beperkt tot 4% (Lokaal Maatwerk) en tot 17% (urgenties). De stapeling van deze maatregelen leidt tot een verder effect op de slaagkans.

3 Verwachte toekomstige behoefte sociale huur

Prognose behoefteontwikkeling sociale huursector

Voor de ontwikkeling van de schaarste kijken we ook naar de verwachte ontwikkeling van de doelgroepen naar de toekomst toe. Hierbij volgen we een scenario-analyse met een regionaal uniforme benadering:

- Wij gaan uit van de provinciale huishoudensprognose per gemeente (bron: Primos-prognose 2017).
- Een redelijk zekere ontwikkeling is dat de welvaartsgroei in Nederland conjunctureel is, maar daarbij wel gestaag minder groot is. Het CPB voorspelt dat de welvaartsgroei van huishoudens de komende jaren gemiddeld rond de 0% tot 0,5% bedraagt. Door de conjunctuur varieert dit van jaar tot jaar.
- Het **aandeel** huishoudens in de EU-doelgroep dat in een huurwoning woont houden we naar de toekomst toe gelijk. De groei/daling van doelgroep-huishoudens komt dus deels in de huur- en deels in de koopsector terecht. Reden om hiervoor te kiezen is dat inkomensontwikkeling zich ook voordoet bij zittende bewoners. Bijvoorbeeld: mensen die werkloos worden of met pensioen gaan, hebben met inkomensteruggang te maken, terwijl ze in hun koopwoning kunnen blijven wonen.

Scenario's

De toekomstige ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen is afhankelijk van verschillende ontwikkelingen die niet altijd beïnvloedbaar zijn. We hebben de welvaartsgroei in een scenario-analyse uitgewerkt. Bij de welvaartsgroei is er sprake van een lage groei van gemiddeld 0% koopkracht per jaar, een middengroei van 0,4% koopkracht per jaar en een hoge groei van 0,7% koopkracht per jaar.

Per gemeente hebben we een uitwerking gemaakt van de mogelijke ontwikkeling van de doelgroep. Dat is weergegeven in de volgende tabellen per gemeente. De uitkomst van gewenste netto-toevoeging aan sociale huur (in de verschillende scenario's) zal betekenen dat de schaarste in elk geval niet oploopt². Er is dan nog geen inloop van het huidige tekort.

Binnen deze scenario's gaan we uit van gelijkblijvende scheefheid.

² In deze benadering gaan we uit van alle huurwoningen van een toegelaten instelling (ook met een prijs boven € 710). We houden het aandeel huishoudens met een middeninkomen (boven € 36.798) in een sociale huurwoning constant. Door deze benadering voorkomen we dubbelstellingen.

Barneveld							
	totaal 2018	Welvaartsgroei 2018 - 2023			Welvaartsgroei 2023 - 2028		
		laag	midden	hoog	laag	midden	hoog
HT-doelgroep	4.740	420	345	270	310	250	195
HT tot € 36.798	4.850	425	350	275	315	250	195
€ 36.798 - € 41.056	1.210	85	100	115	55	65	80
Vanaf € 41.056	10.780	755	890	1.020	470	580	685
Totaal	21.580	1.685	1.685	1.680	1.150	1.145	1.150

		2018	2028
Scheefheid		22%	
Huuroriëntatie doelgroep		33%	
Omvang doelgroep	laag	9.590	11.060
	midden		10.785
	hoog		10.520
Benodigde huurvoorraad	laag	4.142	4.710 → +570
	midden		4.590 → +450
	hoog		4.480 → +340

Scheefheid is ten opzichte van 2015 fors afgenomen: was 35%

De behoefteeraming komt ruim boven het niveau van raming voor 2025 uit 2015: maximaal 3.910

Ede							
	totaal 2018	Welvaartsgroei 2018 - 2023			Welvaartsgroei 2023 - 2028		
		laag	midden	hoog	laag	midden	hoog
HT-doelgroep	12.575	810	610	415	660	505	355
HT tot € 36.798	9.595	620	465	320	505	385	265
€ 36.798 - € 41.056	2.715	125	160	195	100	130	160
Vanaf € 41.056	23.675	1.105	1.420	1.725	895	1.150	1.390
Totaal	48.560	2.660	2.655	2.655	2.160	2.160	2.160

		2018	2028
Scheefheid		19%	
Huuroriëntatie doelgroep		36%	
Omvang doelgroep	laag	22.170	24.765
	midden		24.135
	hoog		23.525
Benodigde huurvoorraad	laag	9.283	10.215 → +930
	midden		9.950 → +670
	hoog		9.690 → +410

Scheefheid is ten opzichte van 2015 fors afgenomen: was 27%

De behoefteeraming komt ruim boven het niveau van raming voor 2025 uit 2015: maximaal 9.350

Renswoude							
	totaal 2018	Welvaartsgroei 2018 - 2023			Welvaartsgroei 2023 - 2028		
		laag	midden	hoog	laag	midden	hoog
HT-doelgroep	450	20	15	5	15	10	10
HT tot € 36.798	380	20	10	5	15	15	10
€ 36.798 - € 41.056	85	0	0	5	5	5	5
Vanaf € 41.056	970	15	30	40	35	45	55
Totaal	1.885	55	55	55	70	70	70

		2018	2028
Scheefheid		31%	
Huuroriëntatie doelgroep		34%	
Omvang doelgroep	laag	830	905
	midden		880
	hoog		860
Benodigde huurvoorraad	laag	335	360 → +25
	midden		350 → +15
	hoog		340 → +5

Scheefheid is ten opzichte van 2015 gelijk gebleven: was 34%

De behoefteraming komt rond het niveau van raming voor 2025 uit 2015: maximaal 380

Rhenen							
	totaal 2018	Welvaartsgroei 2018 - 2023			Welvaartsgroei 2023 - 2028		
		laag	midden	hoog	laag	midden	hoog
HT-doelgroep	1.975	85	60	35	65	45	25
HT tot € 36.798	1.660	75	50	30	55	40	20
€ 36.798 - € 41.056	460	5	10	15	10	15	20
Vanaf € 41.056	3.905	70	110	155	70	105	135
Totaal	8.000	235	230	230	200	200	200

		2018	2028
Scheefheid		23%	
Huuroriëntatie doelgroep		47%	
Omvang doelgroep	laag	3.635	3.915
	midden		3.830
	hoog		3.745
Benodigde huurvoorraad	laag	2.146	2.280 → +135
	midden		2.230 → +85
	hoog		2.180 → +35

Scheefheid is ten opzichte van 2015 fors gedaald: was 33%

De behoefteraming komt ruim boven het niveau van raming voor 2025 uit 2015: maximaal 2.040

Scherpenzeel							
	totaal 2018	Welvaartsgroei 2018 - 2023			Welvaartsgroei 2023 - 2028		
		laag	midden	hoog	laag	midden	hoog
HT-doelgroep	795	50	35	25	25	15	5
HT tot € 36.798	900	55	40	30	30	20	5
€ 36.798 - € 41.056	190	15	15	15	5	5	10
Vanaf € 41.056	1.925	110	135	155	55	70	90
Totaal	3.810	230	225	225	115	115	115

		2018	2028
Scheefheid		21%	
Huuroriëntatie doelgroep		33%	
Omvang doelgroep	laag	1.695	1.850
	midden		1.805
	hoog		1.760
Benodigde huurvoorraad	laag	631	680 → +50
	midden		665 → +35
	hoog		645 → +15

Scheefheid is ten opzichte van 2015 fors gedaald: was 35%

De behoefte raming komt iets boven het niveau van raming voor 2025 uit 2015: maximaal 640

Veenendaal							
	totaal 2018	Welvaartsgroei 2018 - 2023			Welvaartsgroei 2023 - 2028		
		laag	midden	hoog	laag	midden	hoog
HT-doelgroep	7.035	420	315	210	355	270	190
HT tot € 36.798	4.955	300	225	150	250	190	135
€ 36.798 - € 41.056	1.495	50	70	85	55	70	85
Vanaf € 41.056	13.460	475	635	795	490	625	745
Totaal	26.945	1.245	1.245	1.245	1.150	1.150	1.150

		2018	2028
Scheefheid		22%	
Huuroriëntatie doelgroep		56%	
Omvang doelgroep	laag	11.990	13.320
	midden		12.990
	hoog		12.675
Benodigde huurvoorraad	laag	8.366	9.170 → +805
	midden		8.940 → +575
	hoog		8.710 → +345

Scheefheid is ten opzichte van 2015 fors gedaald: was 31%

De behoefte raming komt iets boven het niveau van raming voor 2025 uit 2015: maximaal 8.690

Wageningen (excl. Studenten)							
	totaal 2018	Welvaartsgroei 2018 - 2023			Welvaartsgroei 2023 - 2028		
		laag	midden	hoog	laag	midden	hoog
HT-doelgroep	4.255	220	145	10	80	35	-65
HT tot € 36.798	3.255	170	115	10	65	25	-50
€ 36.798 - € 41.056	770	50	60	85	15	30	40
Vanaf € 41.056	7.175	445	555	780	165	250	395
Totaal	15.455	885	875	875	325	325	325

		2018	2028
Scheefheid		25%	
Huuoriëntatie doelgroep		52%	
Omvang doelgroep	laag	7.510	8.045
	midden		7.830
	hoog		7.420
Benodigde huurvoorraad	laag	5.151	5.640 → +490
	midden		5.510 → +360
	hoog		5.280 → +130

Scheefheid is ten opzichte van 2015 fors gedaald: was 36%

De behoefte raming komt ruim boven het niveau van raming voor 2025 uit 2015: maximaal 4.960

Conclusie behoefteontwikkeling op termijn

Tot slot is een toekomstraming gemaakt van de verwachte ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen. Dit is gebeurd op basis van economische scenario's die ook in 2015 zijn doorgerekend. Ten opzichte van 2015 is in alle gemeenten sprake van een verder oplopende druk op de sociale huursector. In 2015 was op basis van de aantrekkende economie een stabilisatie in de behoefte aan sociale huurwoningen voorzien. Inmiddels blijkt uit de analyses dat een grotere groep blijft aangewezen op sociale huurwoningen. In alle gemeenten is dan ook een netto-toevoeging van sociale huurwoningen gewenst, alleen al om de schaarste niet verder op te laten lopen. Oorzaak hiervan is de groeiende oriëntatie van huishoudens met een laag inkomen op de sociale huur en op langere termijn een verwachte beperktere welvaartsgroei.

Op grond van deze toekomstraming zou in de regio Food Valley tussen 2018 en 2028 tussen 1.280 (hoge koopkrachtontwikkeling) en 3.000 (lage koopkrachtontwikkeling) sociale huurwoningen netto moeten worden toegevoegd. Om het actuele tekort in te lopen, zijn er nog aanvullend woningen nodig. Uitgaande van een slaagkans van bijvoorbeeld 40%³ - in plaats van de huidige 34% - zijn er dan jaarlijks 400 extra vrijkomende sociale huurwoningen nodig. Deze komen vrij door meer doorstroming en door toevoeging van huurwoningen.

³ Er is geen absolute maat voor een gezond functionerende sociale huurwoningmarkt. Om enig gevoel te geven bij de effecten van het inlopen van het actuele tekort is een rekenvoorbeeld uitgewerkt waarin de slaagkans stijgt van 34% naar 40%. De extra beschikbare woningen die daarvoor nodig zijn, kunnen deels door doorstroming vrij komen (stel 50%) en deels door nieuwbouw. Dat zou dan een extra toevoeging vragen van 200 sociale huurwoningen per jaar in de regio.

4 Voortgang oplossen schaarste en verdringing

In de Huisvestingswet is aangegeven dat de Huisvestingsverordening een tijdelijke maatregel is. Daaraan is de inzet van de gemeente gekoppeld om de schaarste en verdringing op te lossen. Daarom hebben we de ontwikkeling in de sociale huursector en aanpalende sectoren in de regio beschreven. Het gaat hier (vanwege beschikbare informatie over nieuwbouw, en dus niet de netto-toevoeging zoals in hoofdstuk 3 beschreven).

Tabel 4.1: ontwikkeling voorraad in sociale huur corporaties regio FoodValley per gemeente 2015 tot en met 2017⁴

	Ontwikkeling 2015 - 2017		% van totale nieuwbouw
	aantal	%	
Barneveld	+240	+6%	19%
Ede	+479	+5%	26%
Renswoude	+40	+11%	62%
Rhenen	+59	+3%	15%
Scherpenzeel	0	0%	0%
Veenendaal	-36*	0%	-4%
Wageningen	+191	+4%	40%
Totaal	+973	+3%	20%

* realisatie 2017 is hierin niet meegenomen

Bron: CBS, Opgave gemeenten.

In nagenoeg alle gemeenten is het aanbod sociale huurwoningen in drie jaar tijd toegenomen met in totaal bijna 1.000 sociale huurwoningen. Daarmee is de sociale huurvoorraad met 3% gegroeid. In de gemeente Renswoude was deze groei relatief gezien het grootst (met 11%). Het gaat hier echter om kleine aantallen. In aantallen was de grootste groei van de sociale huurvoorraad in Ede: met bijna 500 sociale huurwoningen in drie jaar tijd. Met deze aantallen was 20% van de nieuwbouw in de gemeenten een sociale huurwoning. In Renswoude is het aandeel sociale huur in het gemeentelijke woningbouwprogramma rond 60%. Dit hangt ook samen met de beperkte toevoegingen in deze gemeente.

De toename van sociale huurwoningen ligt boven het niveau van het (economisch) meest ongunstige scenario uit de analyse van 2015. Volgens dat onderzoek zou de sociale huur in de regio met 100 woningen per jaar moeten groeien. Daaraan is ruimschoots voldaan. Dat heeft echter niet geleid tot minder schaarste.

Niet alleen toevoegingen in de sociale huursector kunnen van invloed zijn op de schaarste in de sociale huursector. Ook ontwikkelingen in aanpalende sectoren kunnen bijdragen aan doorstroming, of een deel van de vraag afleiden. Daarom hebben we gekeken naar de ontwikkeling van particuliere huur en sociale koop (tot € 175.000) in de gemeenten.

Tabel 4.2: Indicatie (afgerond) ontwikkeling voorraad in marktsegmenten per gemeente 2015 - 2017²

	Particuliere huur	Sociale koop	Overige koop
Barneveld	+136	+187	+727
Ede	+154	+108	+1.086
Renswoude	+12	0	+13
Rhenen	+19	+12	+297
Scherpenzeel	+2	+30	0
Veenendaal	+520	0	+346
Wageningen	+62	0	+228
Totaal	+905	+337	+2.697

Bron: Opgave gemeenten.

⁴ Gaat om nieuwbouw en niet om netto-toevoeging

In de meeste gemeenten is de toevoeging van sociale huur, particuliere huur en sociale koop een substantieel deel van het programma geweest. Het aandeel sociale huur, particuliere huur en sociale koop bestaat uit 48% van de totale toevoeging over de periode van 2015 - 2017 voor de gehele regio.

Conclusies inspanning oplossing schaarste

In de gemeenten in de FoodValley zijn sinds 2015 de nodige woningen toegevoegd gericht op het verminderen van schaarste. In de sociale huursector zijn ruim 970 woningen gebouwd (gemiddeld 320 per jaar), terwijl volgens het (economisch) meest ongunstige scenario maximaal 100 woningen per jaar toegevoegd zouden moeten worden. Dit is exclusief onttrekkingen door sloop of verkoop. De gemeenten hebben met dit programma wel ingezet op verwachtingen die gelet op de inzichten van dat moment reëel waren. Dat daarmee de schaarste niet is afgenomen, komt derhalve niet door een gebrek aan inspanning door de gemeente.

Kijken we naar de toekomst (zie hoofdstuk 3) dan zou regionaal in een gunstig economisch scenario naar de toekomst toe 130 sociale huurwoningen per jaar toegevoegd moeten worden, in een economisch ongunstige situatie 300 sociale huurwoningen per jaar. In die situaties zou de schaarste oplopen noch dalen. Daarom verdient het de voorkeur om aan de bovenkant van de bandbreedte te zitten, en de inspanningen van de afgelopen jaren te continueren.

In aanpalende marktsegmenten middenhuur en sociale koop zijn ook de nodige toevoegingen gerealiseerd. Maar ook dat heeft niet geleid tot een dalende schaarste. Wel is de scheefheid in de sociale huursector iets afgenomen. Echter dat is niet alleen het gevolg van alternatieven in de middenhuur en sociale koop, maar ook het gevolg van inkomensterugval bij huidige huurders; bijvoorbeeld bij pensionering.

Al met al zien we dat er inspanningen zijn gedaan om de schaarste te verminderen, maar dat dit niet heeft geleid tot een afgenomen schaarste.

Bijlage

Tabel: Gemiddelde zoektijd bij geadverteerde woningen naar huurprijsklasse **2017** (ZIE OOK TABEL 2.7)

	t/m € 414,02	€ 414,03 - € 592,55	€ 592,56 - € 635,05	€ 635,06 - € 710,68
Barneveld	1,3	1,1	1,7	2,0
Ede	2,1	2,0	3,4	2,2
Renswoude				
Rhenen	1,2	2,1	2,8	3,1
Scherpenzeel	1,5	1,2	1,8	1,7
Veenendaal	1,1	1,7	3,0	2,7
Wageningen	0,7	2,4	3,3	2,5

Bron: Power-BI – Huiswaarts.

Bijlage 2: begrippenlijst

Slaagkans:	aantal jaarlijks verhuurde sociale huurwoningen in verhouding tot het aantal actief woningzoekenden dat voor deze woning potentieel in aanmerking komt.
Aanbiedingsresultaat:	het aantal reacties gedeeld door het aantal aanbiedingen (waarmee we op een soort geschoonde schaarste-indicator komen van zuivere reacties).
Keuze-index:	een verhoudingsgetal tussen het aantal ingeschreven woningzoekenden en het aantal woningen dat potentieel voor hen passend is.
Aanbodmodel:	woningen worden via Huiswaarts geadverteerd, waarbij woningzoekenden die hierop reflecteren in volgorde van inschrijfduur worden gerangschikt om voor de woning in aanmerking te komen.
Lotingmodel:	woningen worden via Huiswaarts geadverteerd, waarbij woningzoekenden die hierop reflecteren door loting worden gerangschikt om voor de woning in aanmerking te komen.
Gemiddelde zoektijd:	tijd tussen eerste reactie op een vrijkomende woning en moment van het verkrijgen van een sociale huurwoning.
Aftoppingsgrens:	De aftoppingsgrens is de maximale huurprijs waar een woningzoekenden met een inkomen tot de huurtoeslaggrens (eenpersoonshuishouden: €22.400 per jaar; meerpersoonshuishouden: €30.400 per jaar; AOW-leeftijd eenpersoonshuishouden: €22.375 per jaar; AOW-leeftijd meerpersoonshuishouden: €30.400 per jaar) in principe voor in aanmerking komt. Deze grens ligt op €597 voor 1- en 2-persoonshuishoudens en € 635 voor meerpersoonshuishoudens;
Scheefheid:	aandeel huurders in een huurwoning van een corporatie met een inkomen boven de EU-grens van € 36.798 (prijspeil 2018)
Laag scenario:	een lage groei van gemiddeld 0% koopkracht per jaar
Midden scenario:	een middengroei van 0,4% koopkracht per jaar
Hoog scenario:	een hoge groei van 0,7% koopkracht per jaar

Memo

Datum:
28 januari 2019

Onderwerp: Tijdsplan actualisering Huisvestingsverordening Barneveld 2019-2023

Ter attentie van: Bestuurlijk Overleg WsB, HvB en gemeente Barneveld

Afzender: M. Stevens

Per 1 juli 2019 zal er een actuele Huisvestingsverordening voor de gemeente Barneveld moeten liggen, deze zal op 10 juli in de raad worden vastgesteld.

In grote lijnen ziet het traject er in tijd gezien als volgt uit.

Januari 2019: definitieve versie van het schaarste onderzoek in regio FoodValley (uitgevoerd door Companen)

Februari 2019: afstemming regio FoodValley en woningcorporaties over een eventuele gezamenlijke aanpak voor een actuele verordening (met ruimte voor lokaal afwijkende artikelen).

Maart/april 2019: verzamelen informatie die relevant is voor de verordening (ook bij stakeholders), o.a. d.m.v. werksessies

April 2019: tussentijds informeren raad van onderwerpen in de nieuwe verordening en de koers van de aangepaste verordening

Mei 2019: teksten opstellen en bespreken met achterban

Juni 2019: definitief maken van de huisvestingsverordening en aanbieden aan de raad

10 Juli 2019: Vaststelling van de actuele verordening in de raad.

16 Juli 2019: Openbaar maken (SDu o.a.) en het in werking treden van de verordening.