

Onderbouwing schaarste op de woningmarkt in Eemnes

Van	College van b&w		
Aan	Gemeenteraad		
Portefeuillehouder	S. Lankreijer	Datum	30-04-2019
Informatie bij	M. Evers	Tel. nr.	174

De situatie in de gemeente Eemnes

De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten de mogelijkheid om regels te stellen voor de verdeling van huurwoningen. De wet verlangt van gemeenten dat zij goed onderbouwen waarom zij de woonruimteverdeling binnen hun grenzen reguleren. Het enige argument dat zij daarbij mogen gebruiken is dat de woningen waarop de regels betrekking hebben schaars zijn en dat een ongereguleerde verdeling daarvan leidt tot onwenselijke verdringing van bepaalde doelgroepen. Dat moet de gemeente kunnen aantonen. Aantoonbare schaarse segmenten in de huurwoningenmarkt kunnen dan gereserveerd worden voor mensen die een binding hebben met de betreffende gemeente en/of woningmarktregio. De voorwaarde is dat de spelregels voor toelating en toewijzing worden vastgelegd in een Huisvestingsverordening met een maximale geldigheidsduur van vier jaar. De gemeente Eemnes heeft vanwege de aantoonbare schaarste in juli 2015 een Huisvestingsverordening vastgesteld. Omdat de Huisvestingsverordening per 1 juli 2019 afloopt zal een nieuw onderzoek moeten uitwijzen of er nog steeds schaarste is op de woningmarkt.

Er is in de wet geen maat opgenomen voor de definitie van schaarste. Daarom wordt aangesloten bij het advies dat adviesbureau RIGO (onder meer betrokken bij opstellen van de modelverordening van de VNG) aan een aantal grotere woningmarktregio's heeft gegeven. Wij gaan er vanuit dat er sprake is van schaarste als de gemiddelde wachttijd van de nieuwe huurders meer dan 2 jaar is, dit is een wachttijd die door meerdere gemeenten wordt gehanteerd. Op basis van deze maat voor schaarste zijn de verhuurgegevens in de gemeente Eemnes uit de periode 2015-2018 geanalyseerd. WoningNet heeft gegevens geleverd over alle verhuringen en reacties op woningen die via advertenties zijn aangeboden in de periode van januari 2015 tot en met december 2018. Bij een onderzoek naar 'schaarste' wordt de verhouding tussen vraag en aanbod bekeken. Als de vraag van woningzoekenden groter is dan het aanbod aan woningen, kan de vraag niet direct bediend worden. Hierdoor ontstaan er wachttijden. Om de schaarste van huurwoningen in beeld te brengen wordt gebruik gemaakt van twee indicatoren: het aantal reacties per woning en de benodigde wachttijd.

Reacties

De sociale huurwoningen van de Alliantie die vrijkomen in Eemnes worden aangeboden via een advertentie op de website van WoningNet. Woningzoekenden die belangstelling hebben moeten zelf op die advertenties reageren. Het aantal reacties per geadverteerde woning laat dus zien hoeveel belangstellenden er zijn en geeft daarmee per woning de verhouding tussen vraag en aanbod weer.

Cijfers regio Eemvallei 2018

- Het aantal woningzoekenden in de regio blijft stijgen.
Eind 2018 stond de teller op ca. 37.000 woningzoekenden in de regio.
(2015-27.200 ; 2016-30.435 ; 2017-33.489).
- Het aantal actief woningzoekenden in de regio is 12.813 (28%) ;
De actief woningzoekende heeft minimaal 1 goede reactie geplaatst op het vrijgekomen aanbod in de betreffende periode, inclusief urgenten.
- Het gemiddeld aantal reacties op woningen in de regio is 165 (per woning).

- In 2018 zijn 1797 woningen aangeboden (excl. directe bemiddeling/urgenten).

Cijfers Eemnes 2018

- Het aantal sociale huurwoningen van de woningcorporatie is 761 (1-1-2019).
- Het aantal woningzoekenden is 470.
In 2017 was het aantal woningzoekenden in Eemnes 393.
- Het aantal actief woningzoekenden in Eemnes is 146 (minimaal 1 reactie)
- Het gemiddeld aantal reacties op woningen in Eemnes is 104.
- In 2018 zijn 43 woningen aangeboden (excl. directe bemiddeling/urgenten).

470 mensen stonden in 2018 als woningzoekenden ingeschreven in Eemnes. Hiervan waren 146 mensen actief woningzoekenden (minimaal 1 maal gereageerd op een woning). De grootste groep actief woningzoekenden uit Eemnes bevindt zich in de leeftijdsgroep 23-35 jaar (47%). Ruim driekwart van de actief woningzoekenden was een één- of tweepersoonshuishouden. In 2018 hebben zich 173 nieuwe woningzoekenden ingeschreven, tegenover 97 uitschrijvingen. Er zijn meer actieve woningzoekenden dan er woningen vrijkomen ; 146 actief woningzoekenden en 43 woningen die zijn vrijgekomen.

Wachttijd

Woningzoekenden staan niet op een wachtlijst maar moeten zelf reageren op advertenties. Als er meerdere belangstellenden zijn voor een woning, krijgt de woningzoekende met de hoogste inschrijfduur de woning aangeboden, tenzij een woningzoekende met urgentie heeft gereageerd. De inschrijfduur is de periode vanaf de datum dat de woningzoekende zich heeft ingeschreven.

De inschrijfduur van de kandidaten die uiteindelijk een woning krijgen, geeft een indicatie van de wachttijd die woningzoekenden moeten opbouwen voordat ze in aanmerking komen voor een woning. Voor het bepalen van schaarste zijn we ook geïnteresseerd in de wachttijd die nodig is voor woningzoekenden die op korte termijn een woning zoeken. De gemiddelde inschrijftijd in Eemnes bij acceptatie is 7,2 jaar. Dit cijfer geeft geen goed antwoord op deze vraag, omdat deze cijfers teveel beïnvloed worden door woningzoekenden met een lange inschrijfduur die al eerder een woning hadden kunnen krijgen maar er zelf voor gekozen hebben om te wachten met verhuizen. We kunnen beter kijken naar de zoektijd. De zoektijd is de periode dat een woningzoekende reageert op woningen totdat deze een woning vindt. De zoektijd ontwikkelt zich nog steeds, omdat deze op 0 is gestart toen het regionale systeem live ging. De zoektijd in Eemnes in 2018 is gemiddeld 1,7 jaar (ten opzichte van 1,3 regionaal).

Conclusie

In de gemeente Eemnes moeten woningzoekenden geruime tijd wachten voordat zij een sociale huurwoning kunnen krijgen. Wanneer de grens van de benodigde wachttijd op twee jaar wordt gelegd, zouden alle sociale huurwoningen in Eemnes als schaars betiteld kunnen worden. Daarom is het mogelijk om woonruimteverdeelsregels te hanteren. Vanwege de blijvende hoge druk op betaalbare woningen in de woningmarktregio Eemvallei en in de gemeente Eemnes wordt voorgesteld om opnieuw een huisvestingsverordening in te stellen voor de verdeling van sociale huurwoningen van woningcorporaties.