

VERKENNING SCHAARSTE

in de gemeente Krimpenerwaard





Colofon

Federatie van woningcorporaties in de Krimpenerwaard
Postbus 27
2860 AA Bergambacht
info@wonenindekrimpenerwaard.nl.

© Robert Eisema | Maart 2015



AANLEIDING

In opdracht van de Federatie van Woningcorporaties in de Krimpenerwaard (hierna: Federatie) voerde QuaWonen een vervolgonderzoek uit naar schaarste in de Krimpenerwaard. De aanleiding voor dit onderzoek is de nieuwe Huisvestingswet.

HUISVESTINGSWET

De Huisvestingswet 2014¹ maakt het mogelijk voor gemeenten om in te grijpen in de woonruimteverdeling en samenstelling van de woonruimtevoorraad. De nieuwe wet treedt op 1 januari 2015 in werking. Tot 1 juli 2015 is er tijd om de vigerende verordeningen te vernieuwen conform de vereisten van de nieuwe wet, of te besluiten om geen verordening meer op te stellen.

Ook de gemeente Krimpenerwaard staat voor deze keuze. Daarom vroegen ze de Federatie om onderzoek te doen naar schaarste in de gemeente Krimpenerwaard.

KERNVRAAG

Waar en in hoeverre er sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte² in de gemeente Krimpenerwaard dat leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten?

DOEL EN RESULTAAT

Het doel van deze verkenning is het informeren van de Federatie en de gemeente Krimpenerwaard over schaarste aan woonruimte. Het concrete resultaat is een Federatie-brede notitie met als bijlagen feiten en cijfers per kern.

RANDVOORWAARDEN

De basis voor deze verkenning is de informatie uit het woonruimteverdelingssysteem³. De verkregen informatie bestaat enerzijds uit de woningzoekenden en anderzijds uit het woningaanbod.

Bij woningzoekenden beperken we ons tot de actief woningzoekenden. Dit zijn woningzoekenden die tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015 reageerden op een woning in de Krimpenerwaard.

Bij het woningaanbod beperken we ons tot de actuele advertenties. Dit zijn advertenties die de corporaties tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015 publiceerde. Hierbij ontbreken de collectieve advertenties bij aanbidding van nieuwbouw projecten. De individuele advertenties van nieuwbouw woningen nemen we wél mee.

LEESWIJZER

Door op de blauwe tekst te klikken gaat u direct naar een paragraaf of bijlage.

In [paragraaf 1](#) wordt de theoretische definitie van schaarste beschreven. In de [tweede paragraaf](#) staat informatie over de woningzoekenden. Daarna volgt in [paragraaf 3](#) het woningaanbod. In de [vierde paragraaf](#) staat informatie over de schaarste naar woningtype. In [paragraaf 5](#) de schaarste naar doelgroep. Als laatste volgt in [paragraaf 6](#) de conclusies en aanbevelingen.

De bijlagen bestaan uit diverse factsheets. In [bijlage 1](#) staan cijfers over de actief woningzoekenden. In de [tweede bijlage](#) staat informatie over het actuele woningaanbod. In [bijlage 3](#) staat een lijst met "super schaarse" woningen. In de [vierde bijlage](#) staan cijfers per kern.

¹ VNG. 23 juli 2014. Ledenbrief: Model-Huisvestingsverordening.

² Huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens (€ 710,68 in 2015).

³ Qvision. 9 januari 2015. Verzoek 14548: 'Rapportage Krimpenerwaard'.



1. THEORIE

Uit de Memorie van Toelichting bij de Huisvestingswet⁴ volgt dat schaarste zich niet laat definiëren als een tekort, maar als een beperkte beschikbaarheid. Schaarste onderscheiden we in drie categorieën :

1. er is meer vraag naar dan aanbod van goedkope woningen waardoor huishoudens met bescheiden inkomens onvoldoende aan bod komen;
2. er is meer vraag naar dan aanbod van aangepaste of geschikte woningen voor een bepaalde groep, zoals mensen met beperkingen, mensen die zorg behoeven of senioren; en
3. er is in een gemeente door geen of geringe uitbreidingsmogelijkheden meer vraag dan aanbod, waardoor de huidige bewoners onvoldoende aan bod komen.

Uit de Toelichting volgt echter ook dat de aanwezigheid van bovengenoemde vormen van schaarste op zich onvoldoende reden voor de lokale overheid is om in te grijpen in de woonruimteverdeling. Aangrijpingspunt moet zijn dat de schaarste leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. Dit volgt uit het gegeven dat in bepaalde woningmarkten (de 'overspannen' woningmarkt) een zeker mate van schaarste acceptabel is. Niet iedere actief woningzoekende heeft immers direct een (andere) woning nodig en bovendien is een deel van de "vragende" woningzoekenden meer oriënterend dan dat zij daadwerkelijk een woning willen vinden.

Pas de combinatie, er is schaarste én die leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten, rechtvaardigt dus overheidsingrijpen. Het gaat dan om verdringing op de woningmarkt van kwetsbare groepen door groepen die een sterkere positie hebben. Het kan gaan om:

- verdringing in de tijd, de kwetsbare groep moet lang wachten;
- verdringing in ruimte (segregatie): de groep komt slechts in enkele woningsegmenten aan bod.

HET BEPALEN VAN SCHAARSTE

De eerste stap is het bepalen van een definitie van schaarste. Zoals hierboven beschreven is er volgens de definitie uit de Toelichting 'schaarste' als er sprake is van een beperkte beschikbaarheid van woningen, af te meten van de verhouding tussen vraag en aanbod. De vraag bestaat dus uit een combinatie van het aantal actief woningzoekenden en het actuele aanbod van de corporaties.

De vervolgstap is te bezien of er binnen de Krimpenerwaard ook sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten als gevolg van schaarste en er verdringing optreedt. De stadsregio Rotterdam gebruik hiervoor de indicator marktdruk. De definitie van marktdruk luidt als volgt:

"Het aantal woningzoekenden dat gereageerd heeft op verhuurde woningen gedeeld door het aantal verhuurde woningen, uitgedrukt als het gemiddelde aantal woningzoekenden per verhuurde woning."

Kortweg gaat het bij marktdruk om het aantal woningzoekenden in de rij voor een woning. Uit correspondentie rond de Huisvestingswet volgt dat bij marktdruk van maximaal 25 woningzoekenden weliswaar sprake kan zijn van groepen die minder snel aan bod komen, maar niet zodanig dat er sprake is van verdringingseffecten. Aannemelijk is wel dat er onevenwichtige en onredelijke effecten ontstaan bij een marktdruk van meer dan 25 woningzoekenden per verhuurde woning.

Als tweede indicator gebruikt de Stadsregio de gemiddelde inschrijftijd van de geslaagde woningzoekende. In Nederland is een gemiddelde inschrijftijd van 1 á 2 jaar zeker niet ongevoel. Woningzoekenden komen immers niet altijd direct in aanmerking voor een woning en een woningzoekende heeft niet altijd interesse in de woningen die in een bepaalde periode vrijkomen. Aannemelijk is dat er bij een gemiddelde inschrijftijd bij verhuur van meer dan 3 jaar sprake zal zijn van verdringing.

Zowel de reactiegraad als de inschrijfduur zegt op zichzelf niet direct iets over schaarste. In de praktijk komt het namelijk (zeer) vaak voor dat woningzoekenden vanaf hun 18^e ingeschreven staat en wachten op de 'krenten in de pap'. Het is dus uiteindelijk een ingewikkelde combinatie van indicatoren die een indicatie van schaarste kunnen geven.

DE DEFINITIE VAN SCHAARSTE IN DE KRIMPENERWAARD

Binnen de Krimpenerwaard onderscheiden we drie definities van schaarste. De eerste definitie is de verhouding tussen het aantal sociale huurwoningen (€ 710) en het aantal huishoudens met een laag inkomen (€ 34 duizend). De tweede definitie bestaat uit een combinatie van de reactiegraad en het aanbiedingsgemiddelde. Hieruit ontstaan 4 schaarste-categorieën. De laatste definitie bestaat uit een combinatie van drie indicatoren: de reactiegraad, het aanbiedingsgemiddelde en de inschrijfduur.

⁴ Stadsregio Rotterdam. 2014. Discussienota definiëring schaarste – reikwijdte verordening.



Sociale huurwoningen | Huishoudens met een laag inkomen

Reactiegraad | Aanbiedingsgemiddelde

Reactiegraad | Aanbiedingsgemiddelde | Inschrijfduur

De drie definities werken van grof naar fijn. De eerste definitie is zeer breed en de laatste zeer smal. De definities van de drie indicatoren zijn:

Indicator	Definitie
Reactiegraad	Aantal woningzoekenden die reageren op één woning, zonder status "verwijderd door klant".
Aanbiedingsgemiddelde	Aantal aanbiedingen per woning totdat een woningzoekende de woning accepteert en de corporatie de woning verhuurt.
Inschrijfduur	De tijd (in jaren of maanden) die een woningzoekende, die de woning accepteert, stond ingeschreven



2. WONINGZOEKENDEN

Op 9 januari 2015 stonden 7.003 woningzoekenden ingeschreven. Hiervan reageerde 70% nog nooit op een woning. In totaal zijn 1.546 woningzoekenden 'actief'⁵.

De groep actief woningzoekenden bestaat voornamelijk uit jongeren tot 30 jaar (40%) met een Nederlandse nationaliteit. Bijna 70% van de actief woningzoekenden komt uit de Krimpenerwaard. Hiervan komen de meesten uit de kernen Schoonhoven, Bergambacht, Krimpen aan de Lek en Lekkerkerk. Ongeveer 4 op de 5 actief woningzoekenden bestaat uit een één- of tweepersoonshuishouden met een gemiddeld huishoudinkomen van circa € 21.000 per jaar. Het merendeel woont zelfstandig met een gemiddelde inschrijfduur van 2,4 jaar.

In bijlage 1 staat een factsheet van de actief woningzoekenden.

Reactiejaar	Aantal	Percentage
2015	107	2%
2014	1.007	14%
2013	432	6%
Actief	1.546	22%
2012	242	3%
2011	197	3%
2010	114	2%
2009	30	0%
Nooit	4.874	70%
Totaal	7.003	100%

3. WONINGAANBOD

Het woningaanbod bieden de corporaties aan via een online woonruimverdelingssysteem. Via de website wonenindekrimpenerwaard.nl kunnen woningzoekenden zich inschrijven en reageren op huurwoningen. Het verdeelsysteem is een aanbodmodel, waarbij de kandidaat met de langste inschrijfduur de woning als eerste aangeboden krijgt.

Sinds 1 januari 2013 adverteerde de Federatie 755 woningen, waarvan circa 50% eengezins- en 50% meergezinswoningen met 2 tot 4 slaapkamers. Circa 3 op de 4 woningen komen uit de bouwperiode 1945 tot 1990. Ongeveer 60% van de woningen worden aangeboden met een betaalbare⁶ huurprijs. Meestal reageren er minder dan 15 woningzoekenden. De gemiddelde reactiegraad is 14 woningzoekende per woning. Bij 54% van de aangeboden woningen was de inschrijfduur van de woningzoekende, die de woning accepteerde, minder dan 2 jaar. De gemiddelde inschrijfduur is 4,6 jaar.

In bijlage 2 staat een factsheet van het actuele woningaanbod.

Kern	Woningaanbod
Ammerstol	38
Bergambacht	75
Berkenwoude	5
Gouderak	55
Haastrecht	44
Krimpen aan de Lek	118
Lekkerkerk	143
Ouderkerk	29
Schoonhoven	177
Stolwijk	57
Vlist	14
Totaal	755

⁵ Woningzoekenden met een laatste reactie in 2013, 2014 of 2015.

⁶ Netto huur tussen € 403,06 en € 618,24 (prijspeil 1-1-2015)



4. SCHAARSTE WONINGEN

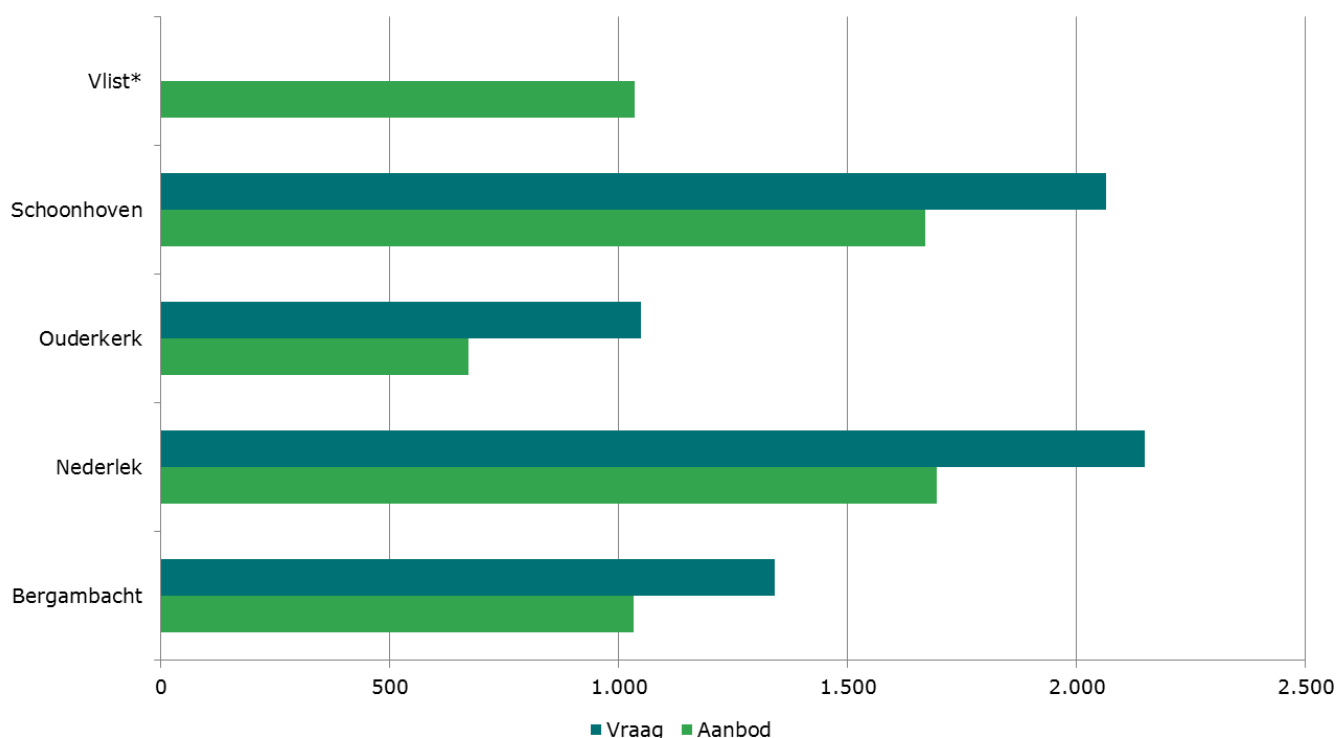
Zoals aangegeven in paragraaf 2 onderscheiden we drie definities van schaarste:

- Verhouding tussen aantal sociale huurwoningen en het aantal huishoudens met een laag inkomen;
- Reactiegraad versus aanbodsgemiddelde; en
- Reactiegraad versus aanbodsgemiddelde versus inschrijfduur

ALGEMENE SCHAARSTE

Er is sprake van schaarste in de Krimpenerwaard als er aantoonbaar te weinig aanbod (woningen) is voor de vraag (woningzoekenden). Deze definitie van schaarste is de verhouding tussen het aantal huurwoningen tot de liberalisatiegrens (€ 710) versus het aantal huishoudens met een laag inkomen (€ 34 duizend).

Schaarste in de gemeente Krimpenerwaard



* De cijfers naar de vraag in de Vlist zijn niet meegenomen in het ABF onderzoek.

De bovenstaande grafiek illustreert de brede definitie van schaarste. In totaal zijn er circa 6.100 sociale huurwoningen⁷ in de Krimpenerwaard. Hiertegenover staat een vraag circa 6.600 huishoudens⁸ met een inkomen onder de € 34 duizend. Kortom: er is sprake van schaarste van 500 sociale huurwoningen in de Krimpenerwaard.

Deze ruime definitie is niet zaligmakend, want het houdt bijvoorbeeld geen rekening met gepensioneerde eigenaren in een afbetaalde koopwoning. Deze huishoudens hebben een laag inkomen, maar zijn niet direct op zoek naar een sociale huurwoning. Ook houdt het geen rekening met het fenomeen scheefwonen: huishoudens met een inkomen van meer de € 33 duizend die in een sociale huurwoning wonen. In de Krimpenerwaard woont 1 op de 3 huurders scheef⁹.

SCHAARSTECATEGORIE

Een smallere definitie van schaarste bestaat uit de combinatie van de reactiegraad en het aanbodsgemiddelde.

⁷ Provincie Zuid-Holland. 2012. [Cijferwijzer Bevolking & Wonen](#).

⁸ ABF. 2013. *Verkenning woningmarkt en doelgroepen in het werkgebied van QuaWonen*. Gemeente Vlist is niet meegenomen in dit onderzoek.

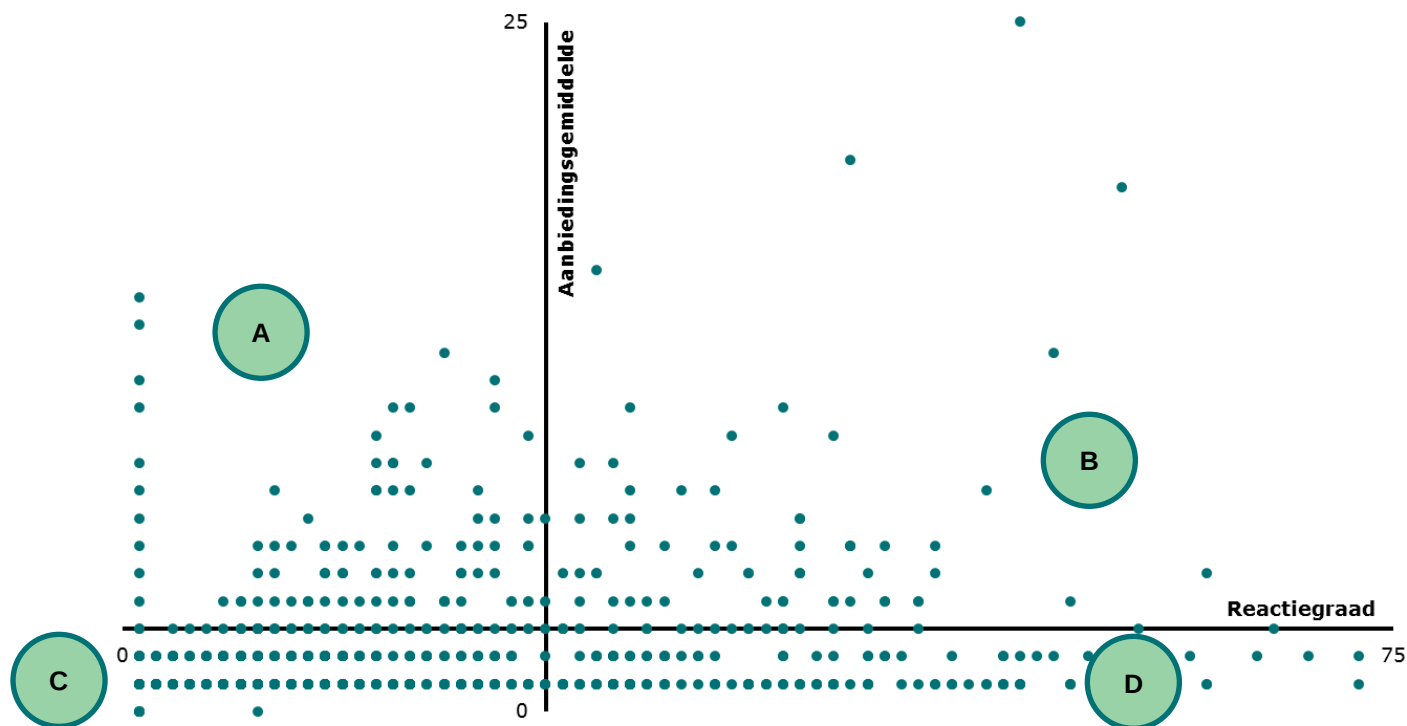
⁹ CBS. 2012. *Bewoonde huurwoningen naar eigendom en inkomen bewoners*.



In de onderstaande matrix staat het actuele woningaanbod naar reactiegraad en aanbiedingsgemiddelde. De assen snijden elkaar bij een reactiegraad van 25 en een aanbiedingsgemiddelde van 3. Hierdoor ontstaan er vier schaarste-categorieën:

- A. Bij weinig reacties (tot 25) en een veel aanbiedingen (3 of meer) er geen sprake van schaarste;
- B. Bij veel reacties (25 of meer) en een veel aanbiedingen (3 of meer) is geen sprake van schaarste;
- C. Bij weinig reacties (tot 25) en een weinig aanbiedingen (tot 3) is er geen sprake van schaarste; en
- D. Bij veel reacties (25 of meer) en weinig aanbiedingen (tot 3) is er een indicatie van schaarste;

Schaarstecategorie in de Krimpenerwaard



Uit de bovenstaande matrix blijkt dat bij 73 van de 755 woningen er een indicatie van schaarste is. In deze categorie is de gemiddelde reactiegraad 34,0 en ligt het aanbiedingsgemiddelde op 1,3. De gemiddelde inschrijfduur van de woningzoekende, die de woning accepteert, is vijfeneenhalf jaar.

Categorie	Aantal woningen	Reactiegraad	Aanbiedingsgemiddelde	Inschrijfduur (in jaren)
A	175	11,6	5,3	1,2
B	48	32,4	6,0	2,0
C	444	9,1	1,3	6,1
D	73	34,0	1,3	5,5
?	15	5,6	-	-
Totaal	755	13,5	2,5	4,6

SCHAARSTE OP ZIJN SMALST

De smalste definitie van schaarste bestaat uit een combinatie van drie indicatoren:

- Reactiegraad: Er reageren 25 of meer woningzoekenden;
- Aanbiedingsgemiddelde: Kandidaat nummer 1 of 2 accepteert de woning; en
- Inschrijfduur: Kandidaat heeft een inschrijfduur van minimaal 3 jaar (36 maanden)



Als we deze definitie toepassen dan zijn 55 woningen schaars. Een lijst van deze woningen staat in bijlage 3. De kenmerken van deze woningen zijn:

- 85% eengezinswoningen;
- Met voornamelijk 3 tot 4 slaapkamers;
- Ongeveer 1 op de 2 komt uit de bouwperiode 1945 tot 1969;
- Van de 55 vallen er 50 woningen in de huurcategorie Sociaal Betaalbaar (van € 403 tot € 618). De gemiddelde kale huur is € 504;
- De woningzoekenden die reageren zijn gemiddeld 35 jaar. Hun gemiddelde huishoudgrootte is 1,9 en hun gemiddeld huishoudinkomen is circa € 21.000;
- De woningzoekende die de woning accepteert is gemiddeld ook 35 jaar. Zijn gemiddelde huishoudgrootte is 1,5 en zijn gemiddeld huishoudinkomen is circa € 33.000;
- 80% van de woningzoekende die de woning accepteert is een één- of tweepersoonshuishouden

Hieronder staan enkele voorbeelden van 'woningschaarste' in de Krimpenerwaard.

Merelstraat 22 in Bergambacht.

Eengezinswoning met 3 slaapkamers uit 1974. In totaal 30 reacties, waarvan nummer 1 de woning accepteert. Dit was een alleenstaande vrouw van 23 jaar uit Ammerstol. Zij stonden 62 maanden ingeschreven.



Pascalplein 32 in Schoonhoven

Meergezinswoning met 3 slaapkamers uit 1983. In totaal 25 reacties, waarvan nummer 1 de woning accepteert. Dit was een alleenstaande vrouw (39 jaar) uit Schoonhoven. Zij stond 48 maanden ingeschreven.



Schoolstraat 86 in Krimpen aan de Lek

Eengezinswoning met 3 slaapkamers uit 1922. In totaal 42 reacties, waarvan nummer 1 de woning accepteert. Dit was een alleenstaande man (25 jaar) uit Schoonhoven. Hij stond 59 maanden ingeschreven.



Bilderdijkstraat 14 in Lekkerkerk

Eengezinswoning met 5 slaapkamers uit 1986. In totaal 42, waarvan nummer 1 de woning accepteert. Dit was een alleenstaande vrouw (33 jaar) met twee kinderen uit Bergambacht. Zij stond 53 maanden ingeschreven.





5. SCHAARSTE DOELGROEPEN

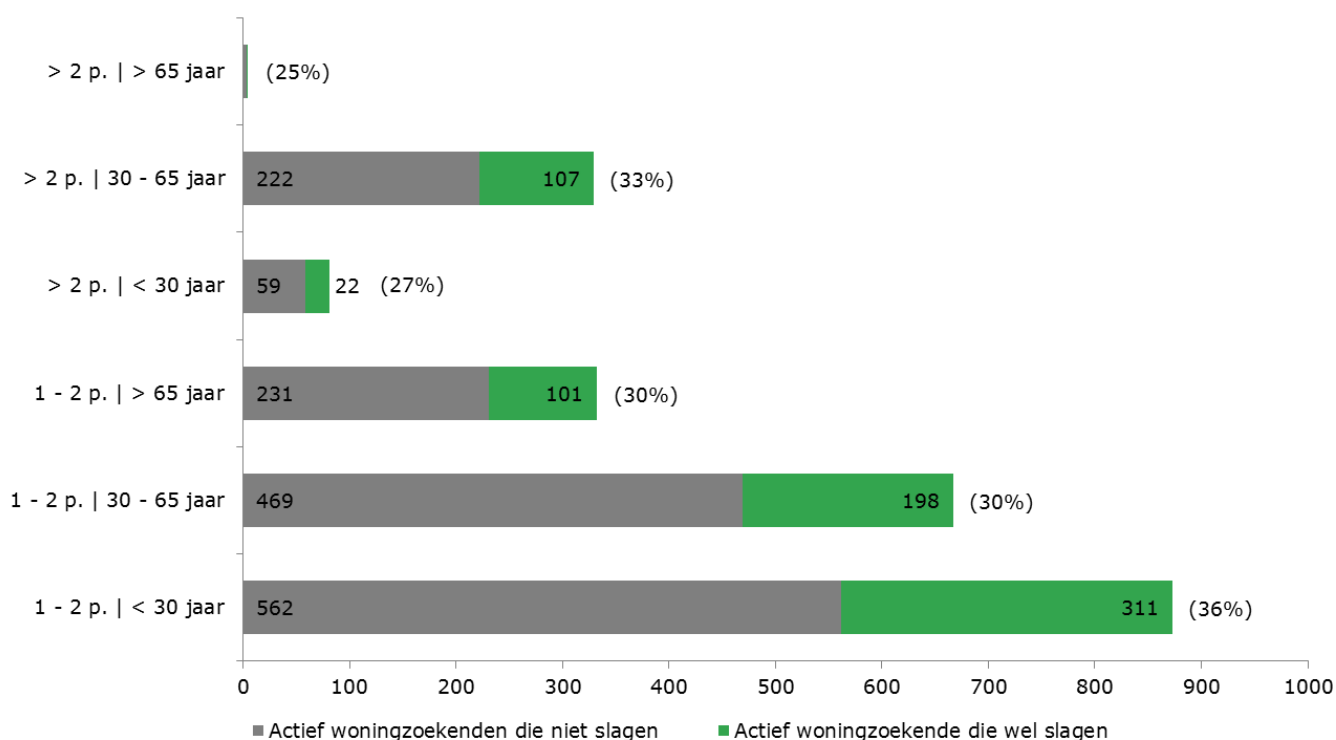
Naast schaarste vanuit het aanbod-perspectief is er ook sprake van schaarste vanuit een vraag-perspectief. Wie kan nauwelijks een sociale huurwoning vinden? Of moet onacceptabel lang wachten?

DOELGROEPEN

Om dit te bepalen analyseren we de slaagkans¹⁰ per doelgroep. We onderscheiden zes doelgroepen:

- 1 tot 2 persoonshuishoudens met een leeftijd onder de 30 jaar
- 1 tot 2 persoonshuishoudens met een leeftijd vanaf 30 t/m 65 jaar
- 1 tot 2 persoonshuishoudens met een leeftijd ouder dan 65 jaar
- Meerpersoonshuishoudens (3 of meer) met een leeftijd onder de 30 jaar
- Meerpersoonshuishoudens (3 of meer) met een leeftijd vanaf 30 t/m 65 jaar
- Meerpersoonshuishoudens (3 of meer) met een leeftijd ouder dan 65 jaar

Slaagkans* per doelgroep in de gemeente Krimpenerwaard



* In de berekening van de slaagkans ontbreken de collectieve advertenties bij oplevering van nieuwbouw projecten.

Uit de grafiek blijkt dat de slaagkans voor de doelgroep jongeren (36%) het grootst is. Gevolgd door de doelgroep gezinnen (33%) en senioren (30%). Bij deze laatste doelgroep ligt de daadwerkelijke slaagkans zeer waarschijnlijk nog hoger, omdat de nieuwbouwprojecten in de berekening ontbreken. Bij veel nieuwbouwprojecten kregen senioren voorrang.

De doelgroep met de kleinste slaagkans is de senioren gezinnen. In deze groep is één actief woningzoekende geslaagd. Daartegenover staat dat deze doelgroep zeer klein is.

¹⁰ De slaagkans is de kans dat een huishouden in een bepaald jaar een woning vindt. De kans wordt berekend door het aantal verhuringen te delen door het aantal actief woningzoekenden. De slaagkans wordt voor alle woningzoekenden en voor deelgroepen onder de woningzoekenden berekend.



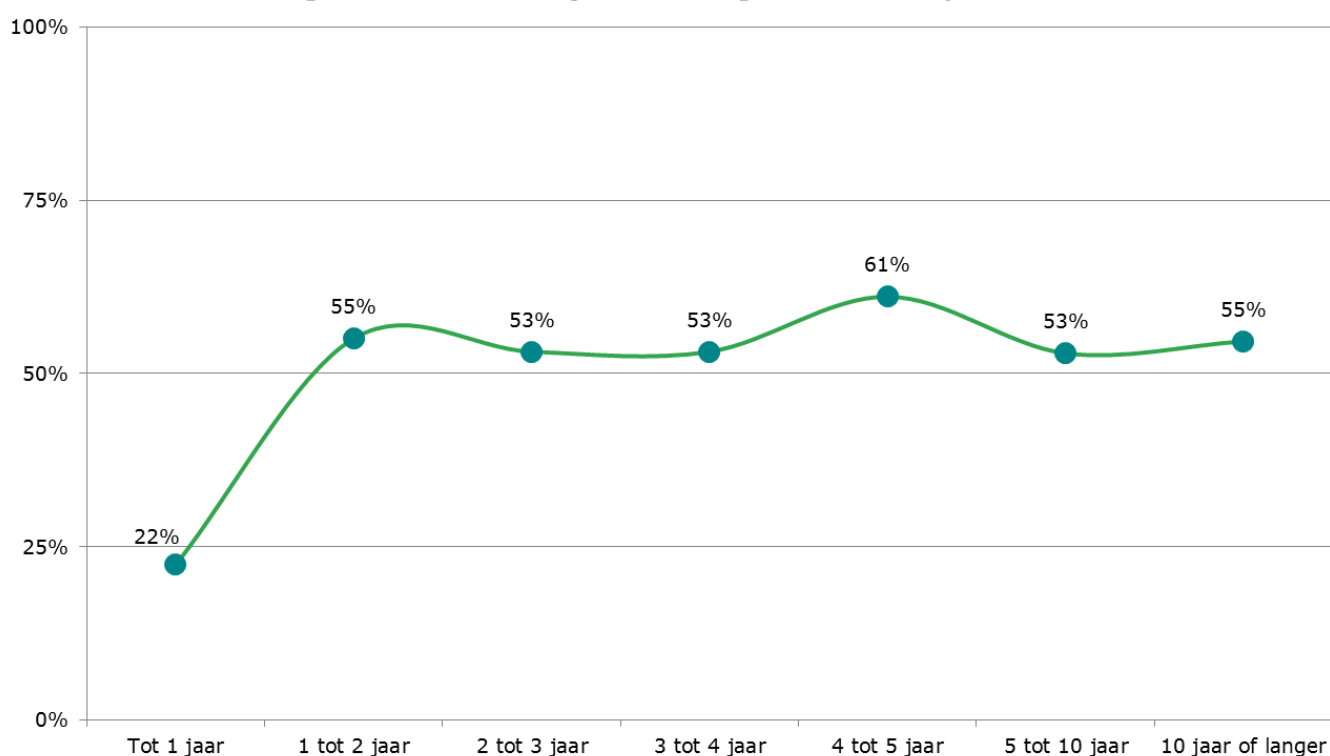
De gemiddelde slaagkans is 33%. Geen enkele groep wijkt sterk af van dit gemiddelde. Hieruit kunnen we de conclusie trekken dat er geen sprake is van een onevenredige en onrechtvaardige verdeling.

Doelgroep	Aantal actief woningzoekenden	Actueel woningaanbod	Slaagkans
> 2 p. > 65 jaar	3	1	25%
> 2 p. 30 - 65 jaar	222	107	33%
> 2 p. < 30 jaar	59	22	27%
1 - 2 p. > 65 jaar	231	101	30%
1 - 2 p. 30 - 65 jaar	469	198	30%
1 - 2 p. < 30 jaar	562	311	36%
Onbekend	-	15	-
Totaal	1.546	755	33%

INSCHRIJFDUUR

Als we de slaagkans nader analyseren zien we dat deze logischerwijs toeneemt naarmate huishoudens langer ingeschreven staan. Toch blijkt de slaagkans voor huishoudens die minder dan één jaar ingeschreven staan toch nog 22% te zijn. In totaal zijn er de afgelopen twee jaar 222 woningen aan deze groep verhuurd.

Slaagkans* naar inschrijfduur in de gemeente Krimpenerwaard



* In de berekening van de slaagkans ontbreken de collectieve advertenties bij oplevering van nieuwbouw projecten

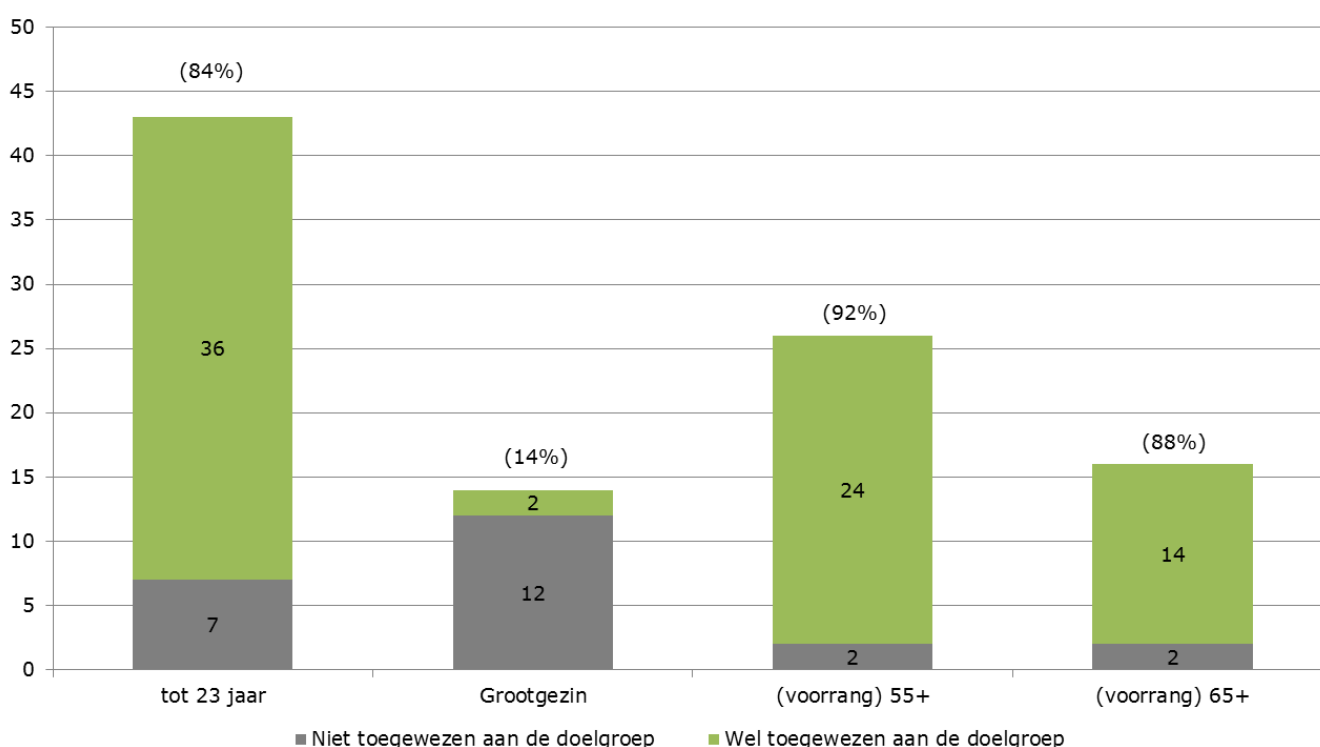


DOELGROEPENBELEID

Eén van de instrumenten om de schaarste en de slaagkans te beïnvloeden is het doelgroepenbeleid. Soms krijgt een woning bij de advertentie een 'doelgroepenlabel' mee. Het label heeft invloed op de volgorde van toewijzing van de woning. De volgende labels zijn door de Federatie en de gemeente vastgesteld¹¹:

- Jongeren tot 23 jaar
Bij woningen met dit label behoudt de huurder de inschrijfduur voor maximaal 3 jaar. Als de huurder niet binnen 3 jaar verhuist, wordt de inschrijfduur na 3 jaar omgezet naar de datum vanaf ingang huurcontract.)
- Starters
Jongeren tot 30 jaar, nooit zelfstandig gewoond
- Voorrang grote gezinnen
Minimaal 6 personen
- 65 +
- 55+

Doelgroepenbeleid in de gemeente Krimpenerwaard



Als de grafiek kunnen we concluderen dat bij 77% van de woningen met een doelgroepenlabel, de Federatie deze woning daadwerkelijk verhuurt aan de doelgroep. Voornamelijk de doelgroep 'grootgezin' valt negatief op. Bij deze woningen is slechts 14% daadwerkelijk verhuurd aan een groot gezin. Een reden hiervan is dat er niet erg veel grote gezinnen reageren.

¹¹ www.wonenindekrimpenerwaard.nl. 14 januari 2015. Woninglabels.



6. CONCLUSIES & AANBEVELINGEN

Naar aanleiding van de verkenning is een antwoord op de kernvraag te formuleren.

Waar en in hoeverre er sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte¹² in de gemeente Krimpenerwaard dat leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten?

Ja, er sprake van 'kwantitatieve' schaarste in de Krimpenerwaard. In totaal staan er circa 6.100 sociale huurwoningen in de Krimpenerwaard. Hiertegenover staat een vraag van circa 6.600 huishoudens met een inkomen. Kortom, er is sprake van een tekort van 500 sociale huurwoningen. Toch is deze benadering niet zaligmakend, want het houdt bijvoorbeeld geen rekening met gepensioneerde particuliere eigenaren of het fenomeen scheefwonen.

Op basis van de reactiegraad, het aanbiedingsgemiddelde en de inschrijfduur blijkt dat er voornamelijk schaarste ontstaat bij sociaal betaalbare eengezinswoningen. Deze woningen met 3 á 4 slaapkamers hebben een kale huur tussen de € 403 tot € 618.

Nee, er is geen sprake is van een onevenredige en onrechtvaardige verdeling van het woningaanbod. De gemiddelde slaagkans ligt op 33% en geen enkele doelgroep wijkt hier sterk van af. In verhouding blijkt dat juist de slaagkans voor jongeren het grootst is (36%).

Uit deze verkenning blijkt dat er vooral sprake is van 'kwalitatieve' schaarste. De woningzoekenden zijn 'kieskeurig' en wachten op het 'snoepje van de week'.

AANBEVELING

Ik beveel aan om:

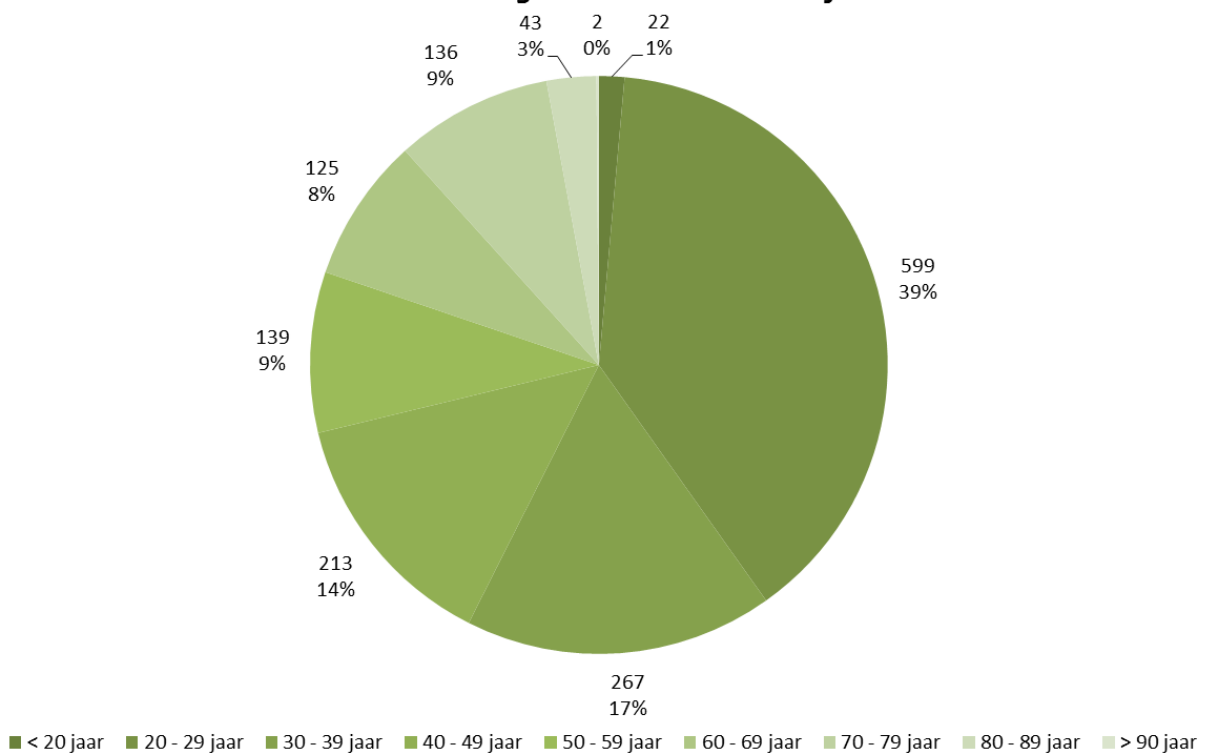
- Deze verkenning te delen met de ambtenaren volkshuisvesting van de gemeente Krimpenerwaard;
- Deze verkenning ter informatie op te sturen naar het college van B&W van de gemeente Krimpenerwaard;
- Deze verkenning mee te wegen in de besluitvorming over het al dan niet opstellen van een huisvestingsverordening voor de gemeente Krimpenerwaard.

¹² Huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens (€ 710,68 in 2015).



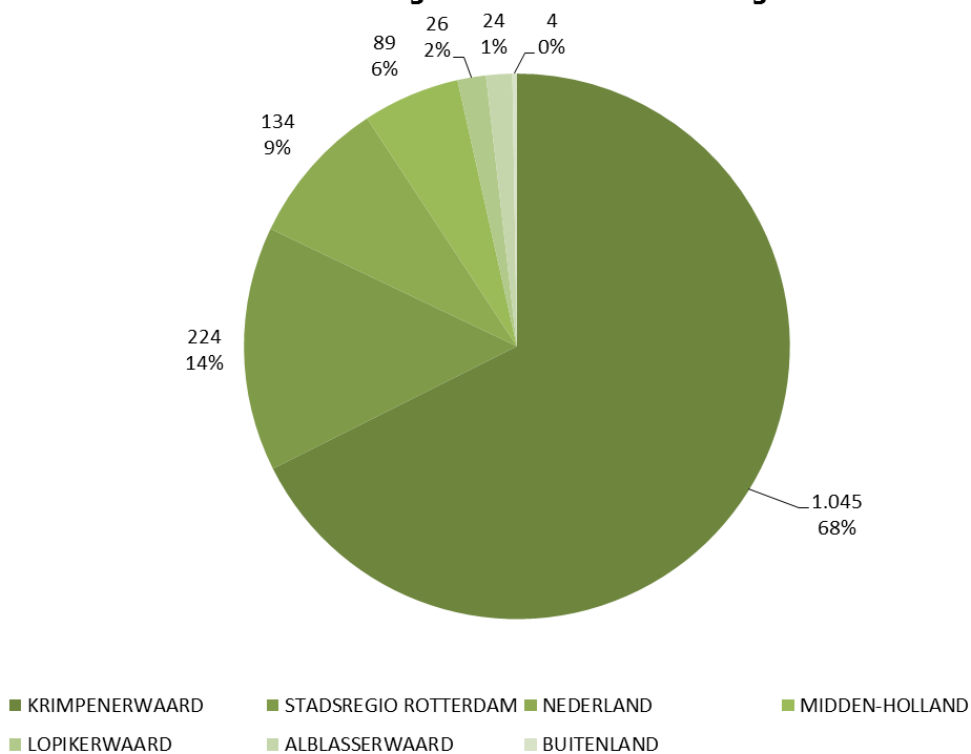
BIJLAGE 1: FACTSHEET ACTIEF WONINGZOEKENDEN

Actief woningzoekenden naar leeftijd



Woningzoekenden met een laatste reactie tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015 naar leeftijdscategorie.

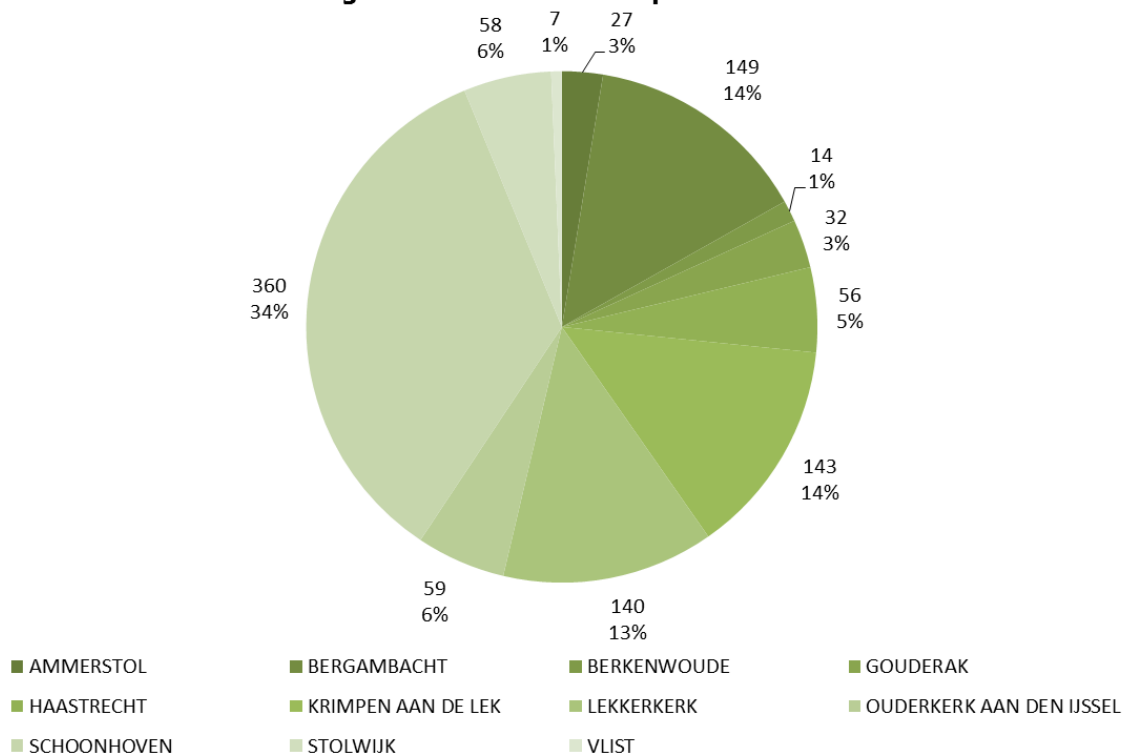
Actief woningzoekenden naar woonregio



Woningzoekenden met een laatste reactie tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015 naar woonregio.

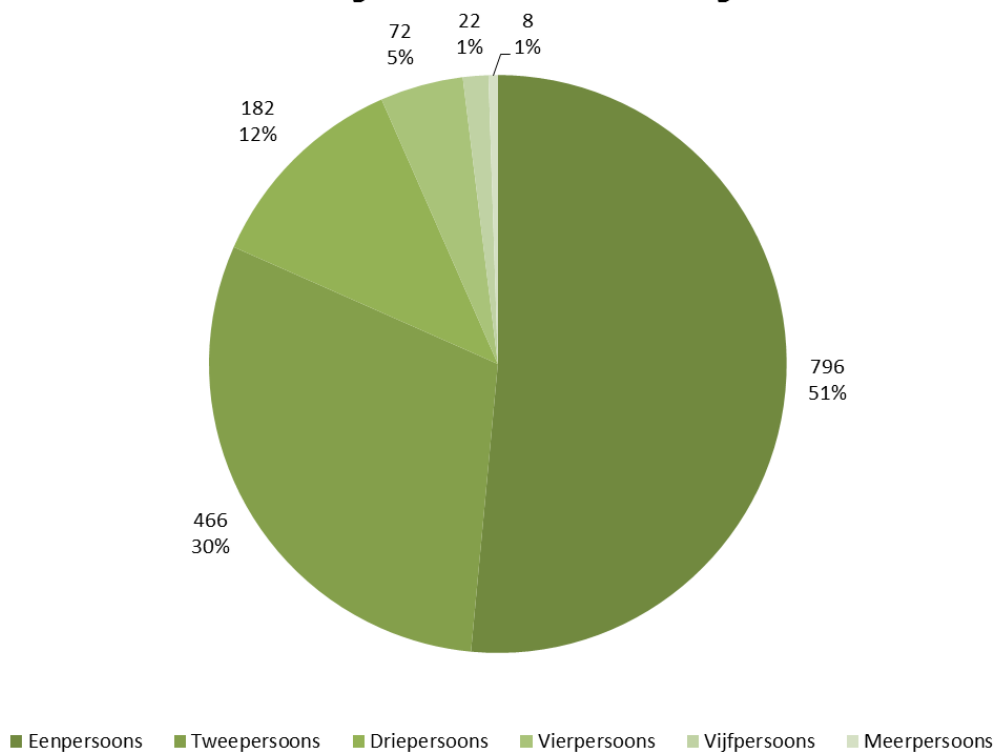


Actief woningzoekenden in de Krimpenerwaard naar kern



Woningzoekenden met een laatste reactie tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015 in de Krimpenerwaard naar kern.

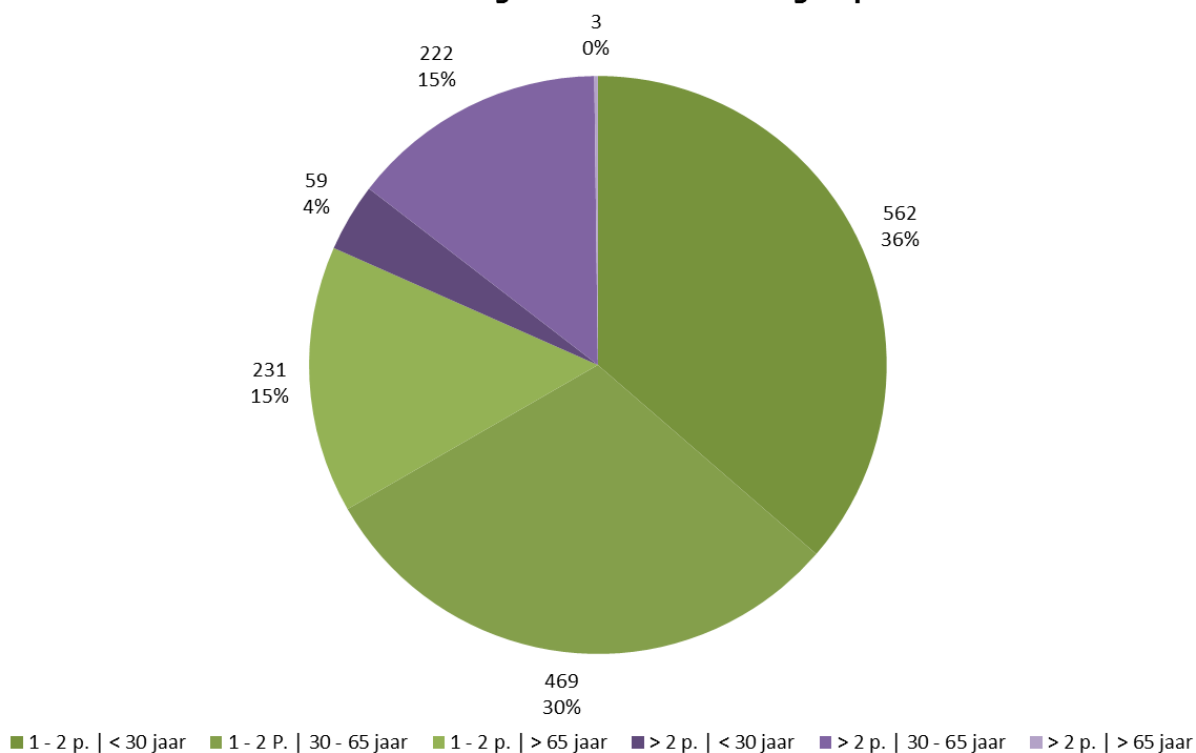
Actief woningzoekenden naar huishoudgrootte



Woningzoekenden met een laatste reactie tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015 naar huishoudgrootte.

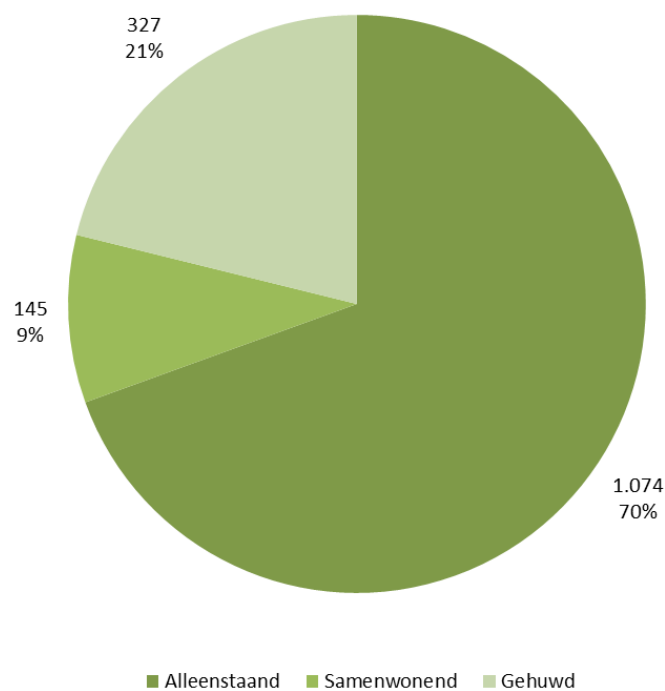


Actief woningzoekenden naar doelgroep



Woningzoekenden met een laatste reactie tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015 naar doelgroep.

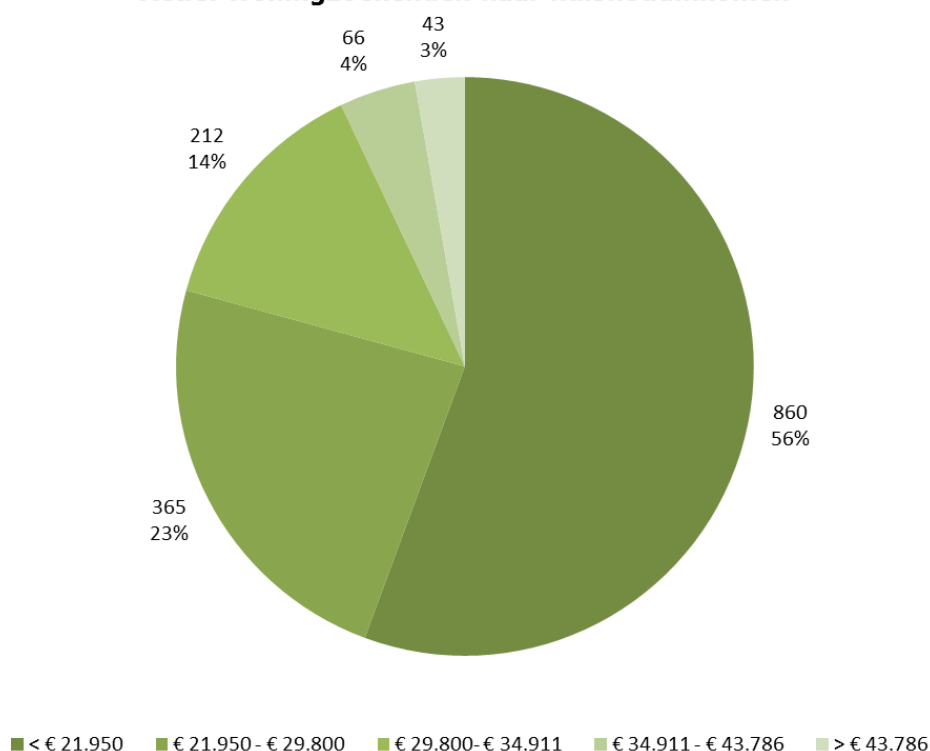
Actief woningzoekenden naar burgerlijke staat



Woningzoekenden met een laatste reactie tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015 naar burgerlijke staat.

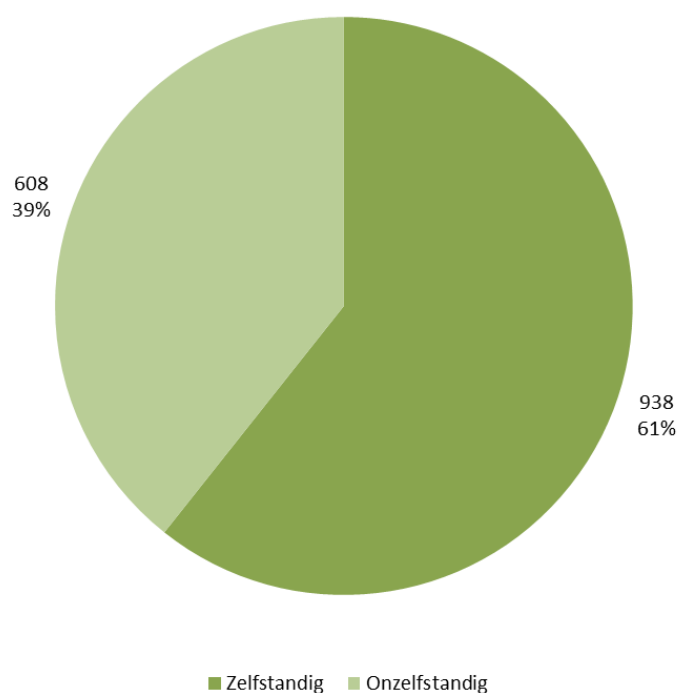


Actief woningzoekenden naar huishoudinkomen



Woningzoekenden met een laatste reactie tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015 naar huishoudinkomen.
Dit is het huishoudinkomen die een woningzoekende opgeeft bij inschrijving.

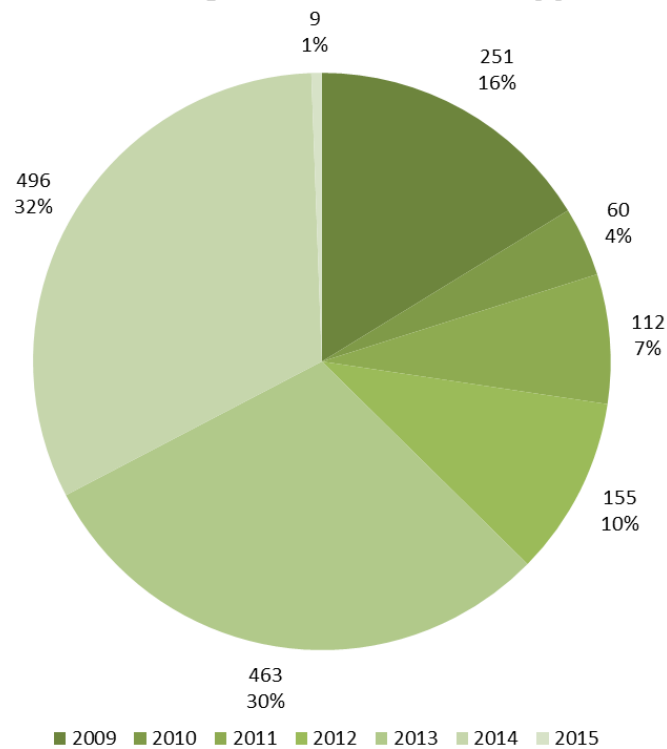
Actief woningzoekenden naar huidige woonsituatie



Woningzoekenden met een laatste reactie tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015 naar huidige woonsituatie.

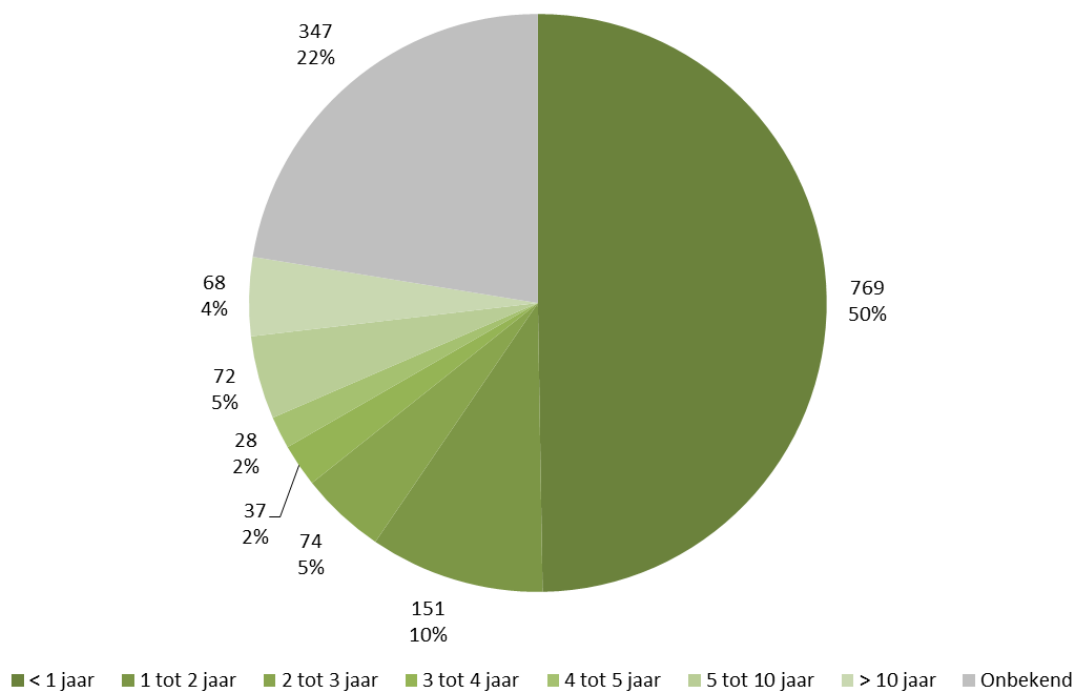


Actief woningzoekenden naar inschrijfjaar



Woningzoekenden met een laatste reactie tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015 naar inschrijfjaar. Deze informatie gaat niet verder terug dan 2009. Dit was het overgangsjaar.

Actief woningzoekenden naar inschrijfduur

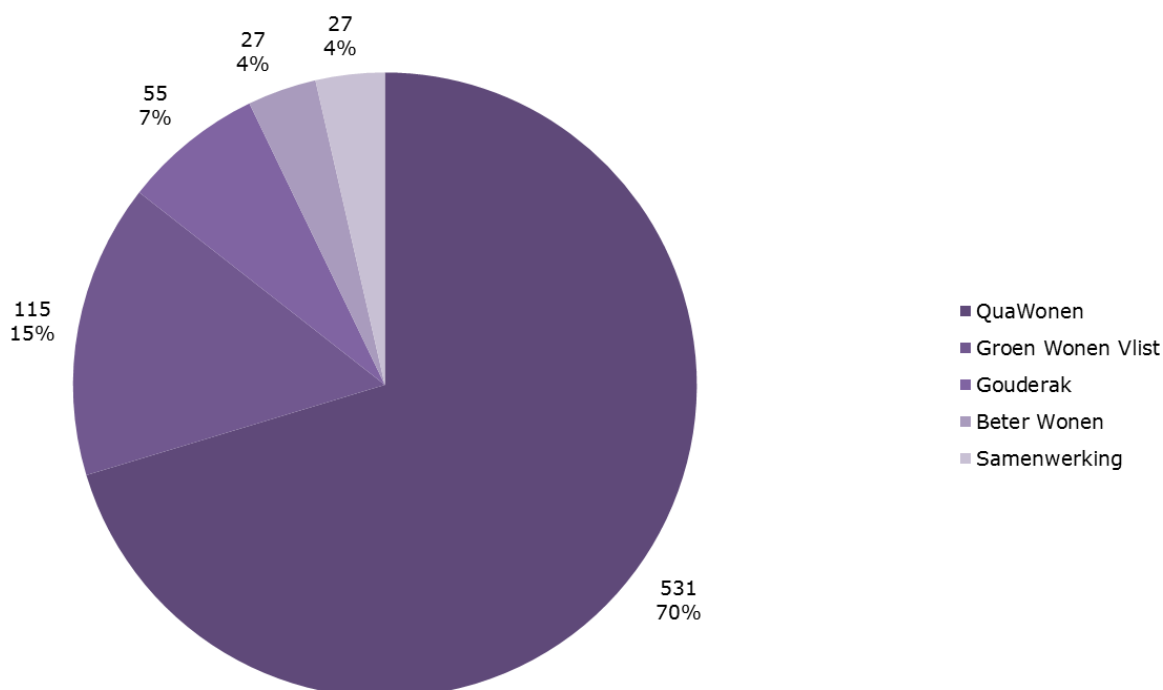


Woningzoekenden met een laatste reactie tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015 naar inschrijfduur.



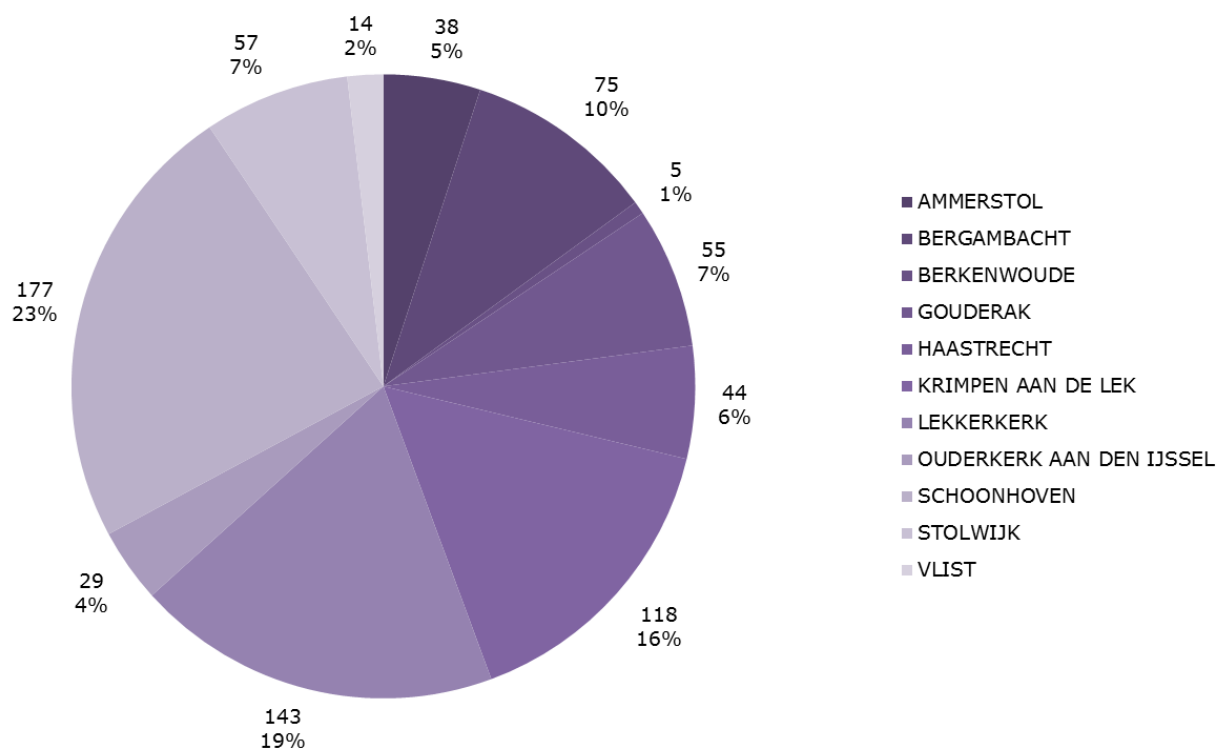
BIJLAGE 2: FACTSHEET ACTUEEL WONINGAANBOD

Actueel woningaanbod naar corporatie



Gepubliceerde individuele advertenties tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015 naar corporatie.

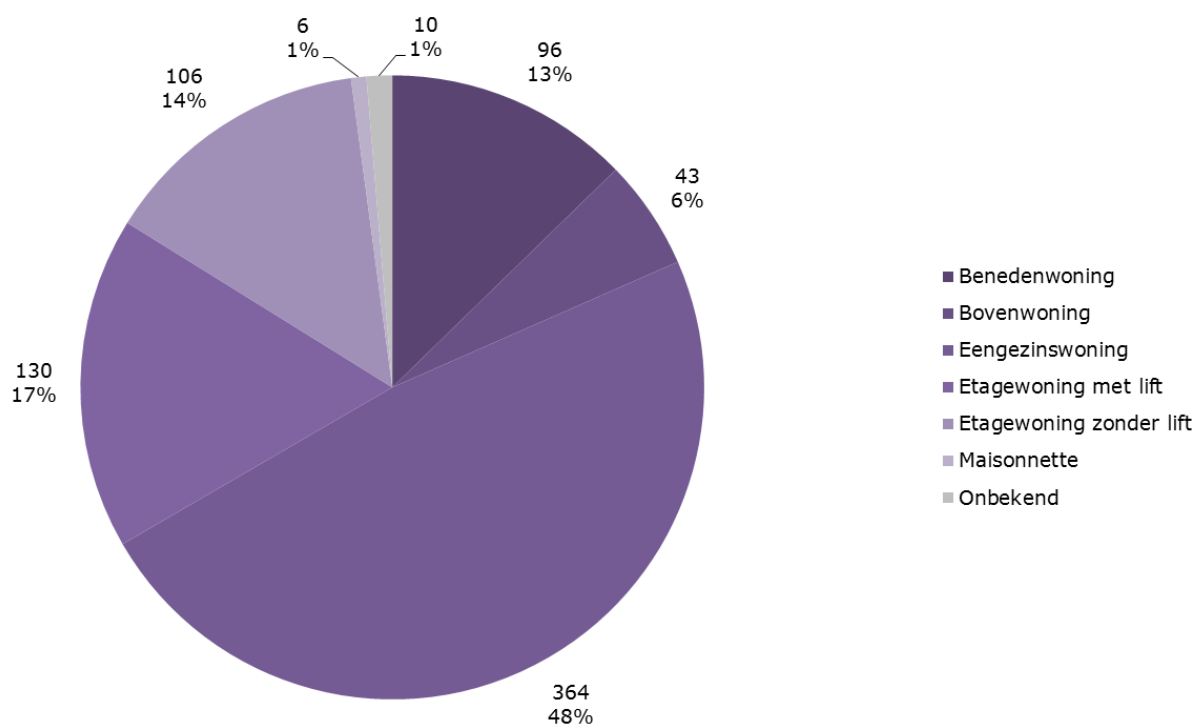
Actueel woningaanbod naar kern



Gepubliceerde individuele advertenties tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015 naar kern.

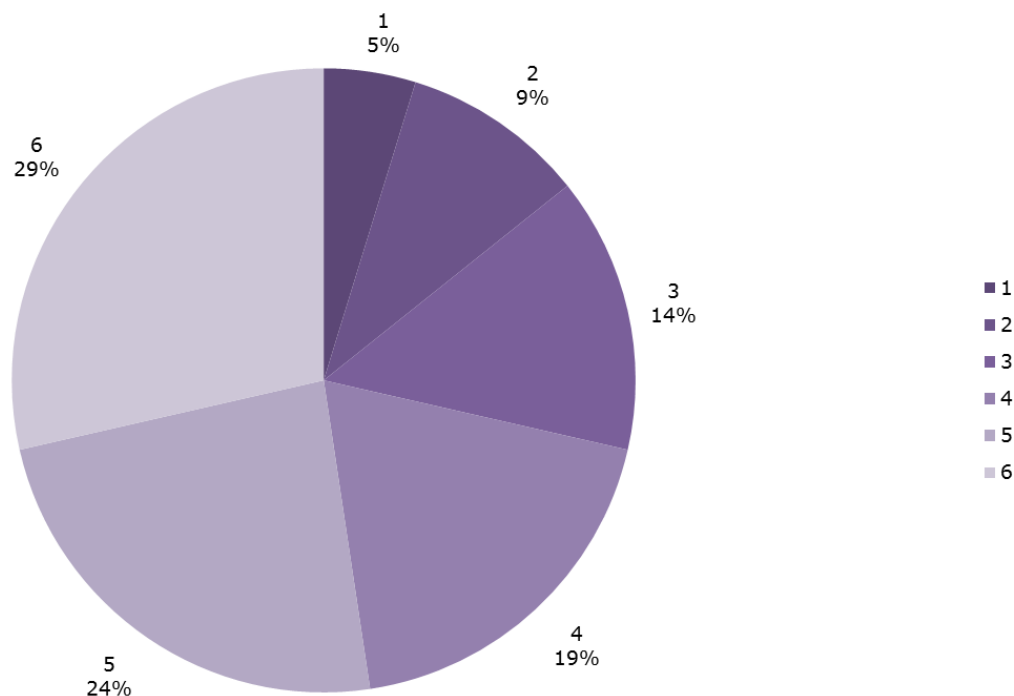


Actueel woningaanbod naar woningtype



Gepubliceerde individuele advertenties tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015 naar woningtype.

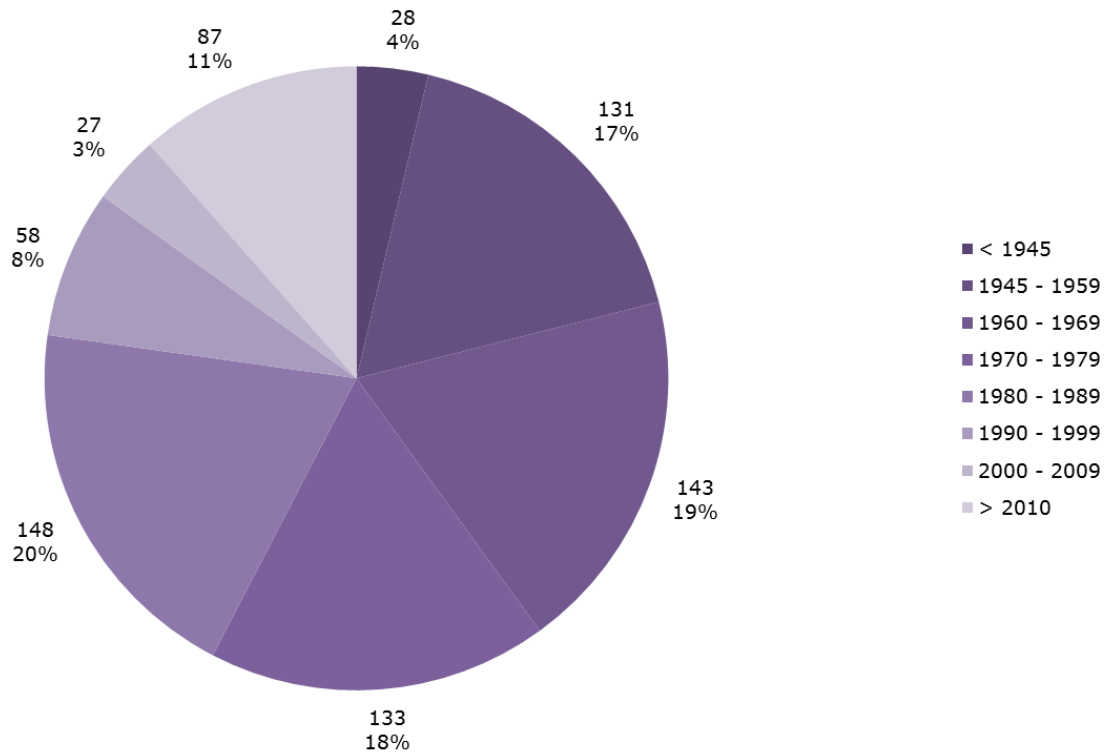
Actueel woningaanbod naar aantal slaapkamers



Gepubliceerde individuele advertenties tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015 naar aantal slaapkamers.

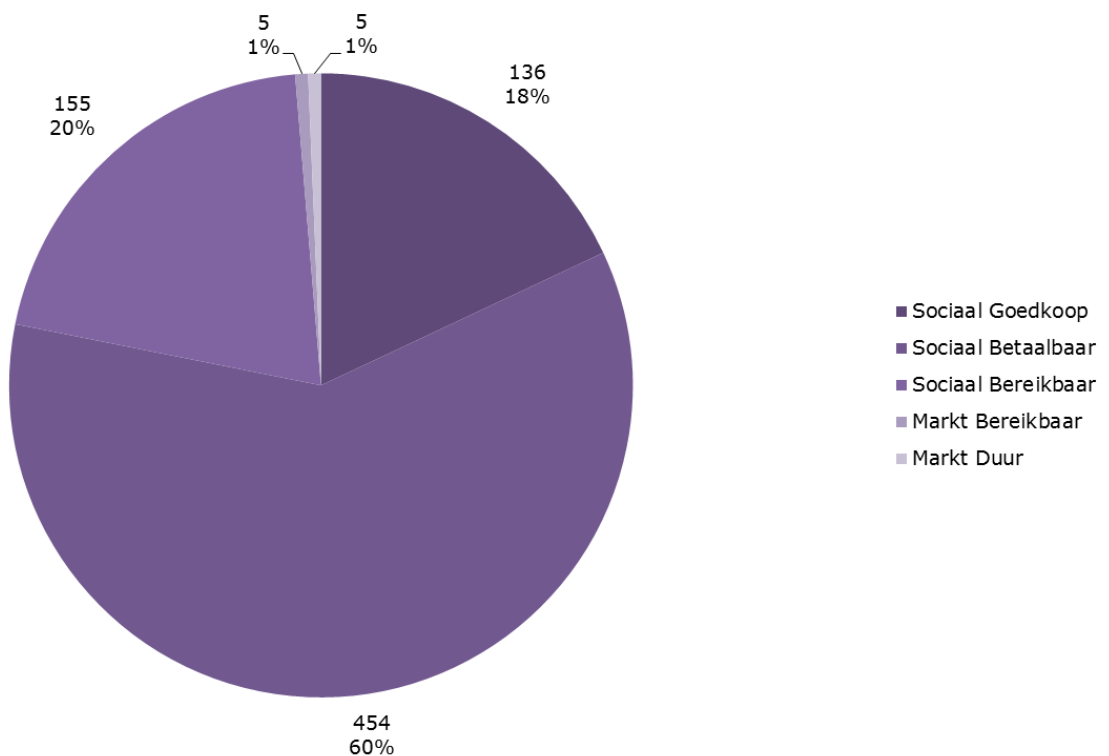


Actueel woningaanbod naar bouwperiode



Gepubliceerde individuele advertenties tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015 naar bouwperiode.

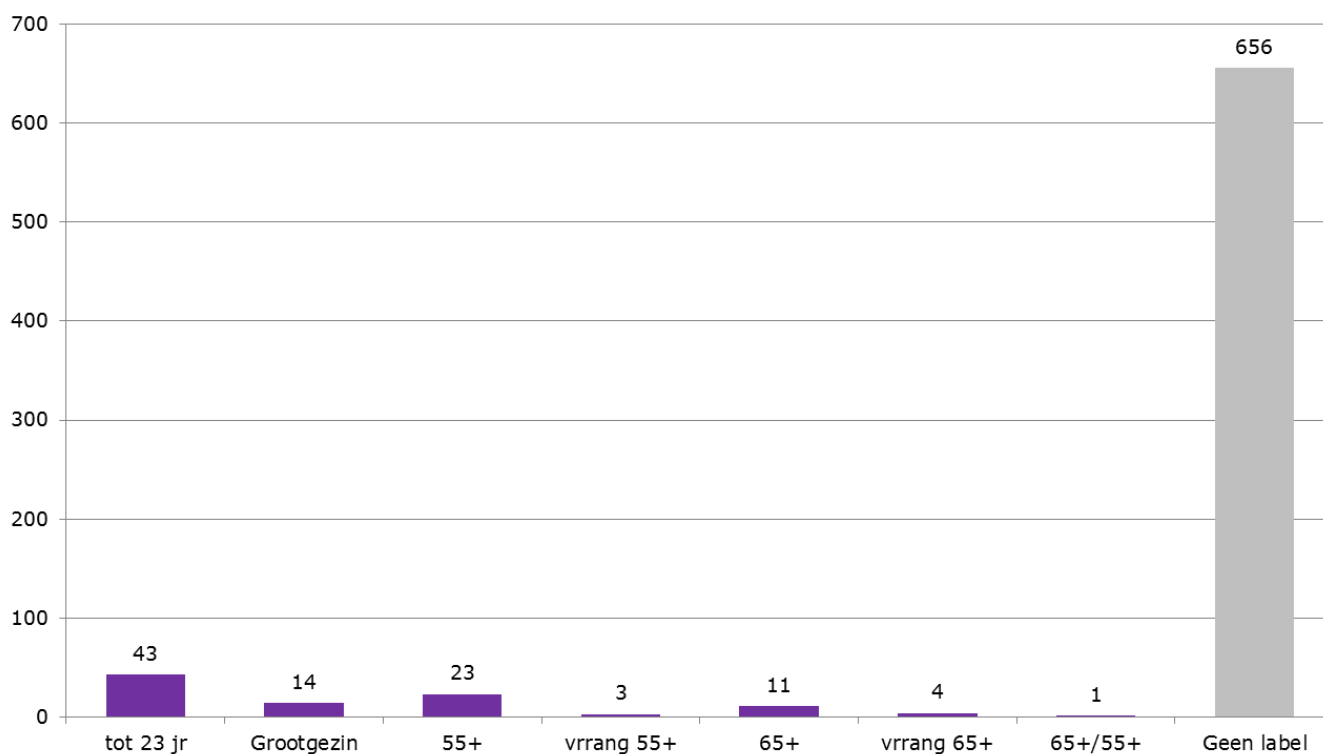
Actueel woningaanbod naar huurcategorie



Gepubliceerde individuele advertenties tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015 naar (netto) huurcategorie.
 Sociaal Goedkoop (< € 403) | Sociaal Betaalbaar (€ 403 - € 618) | Sociaal Bereikbaar (€ 618 - € 710)
 Markt Bereikbaar (€ 710 - € 750) | Markt Duur (> € 750)

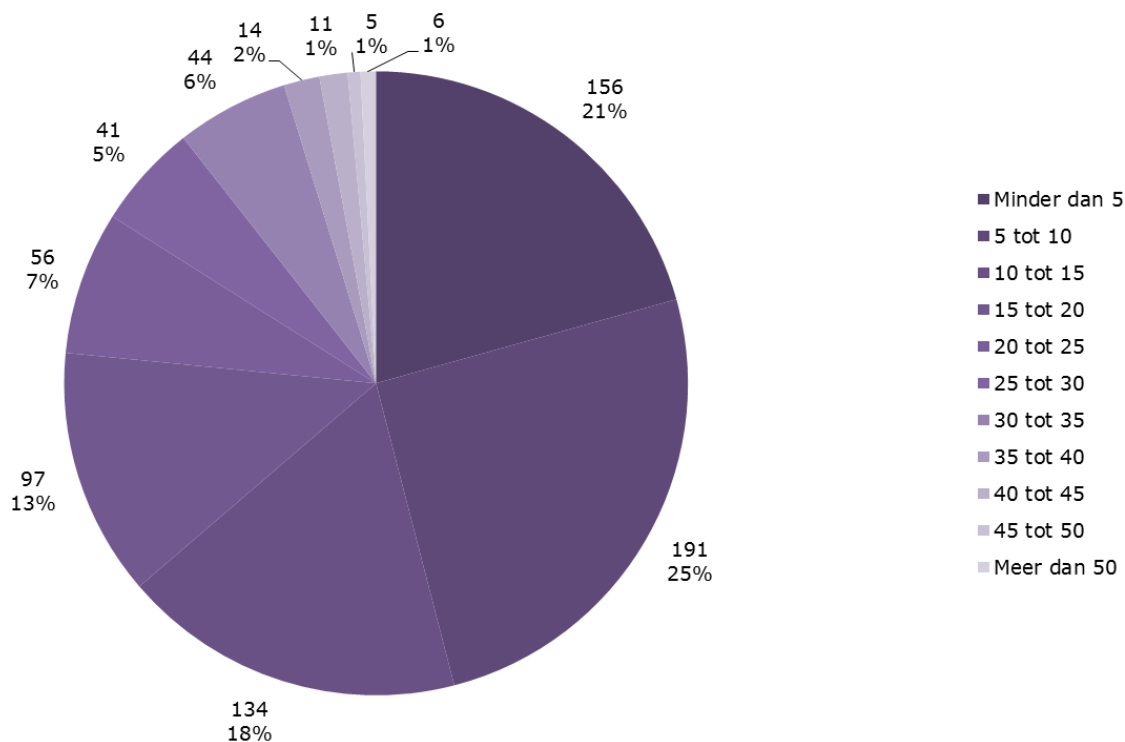


Actueel woningaanbod naar doelgroepelabel



Gepubliceerde individuele advertenties tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015 naar doelgroepelabel.

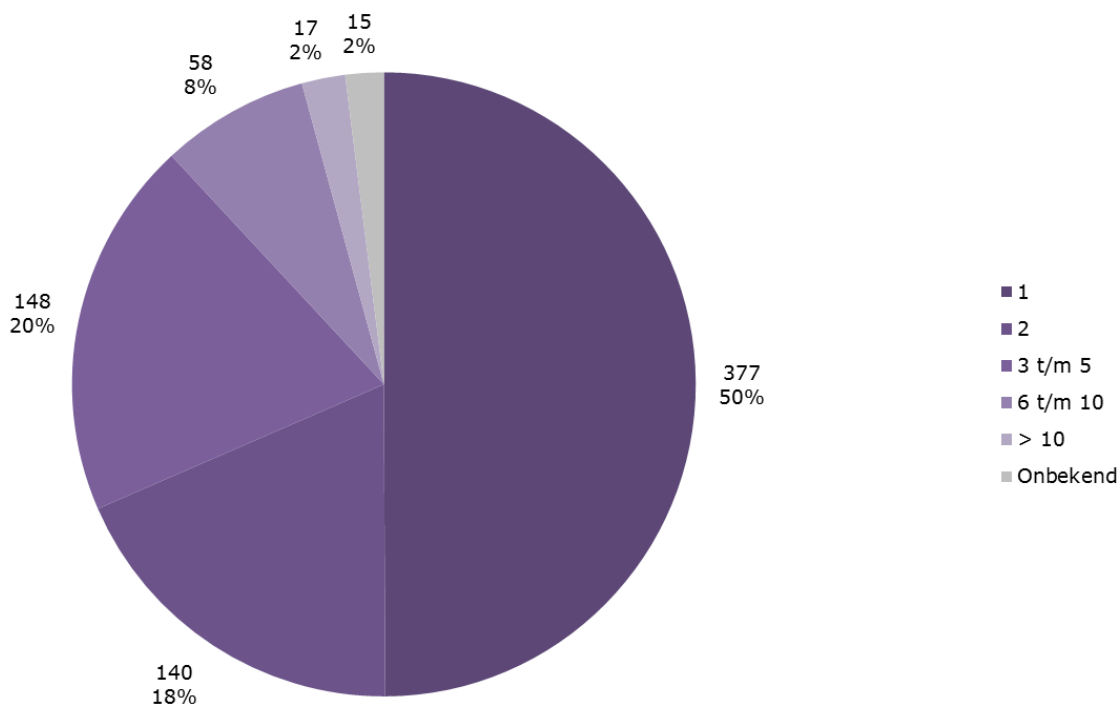
Actueel woningaanbod naar aantal reacties



Gepubliceerde individuele advertenties tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015 naar aantal reacties, zonder status "verwijderd door klant".

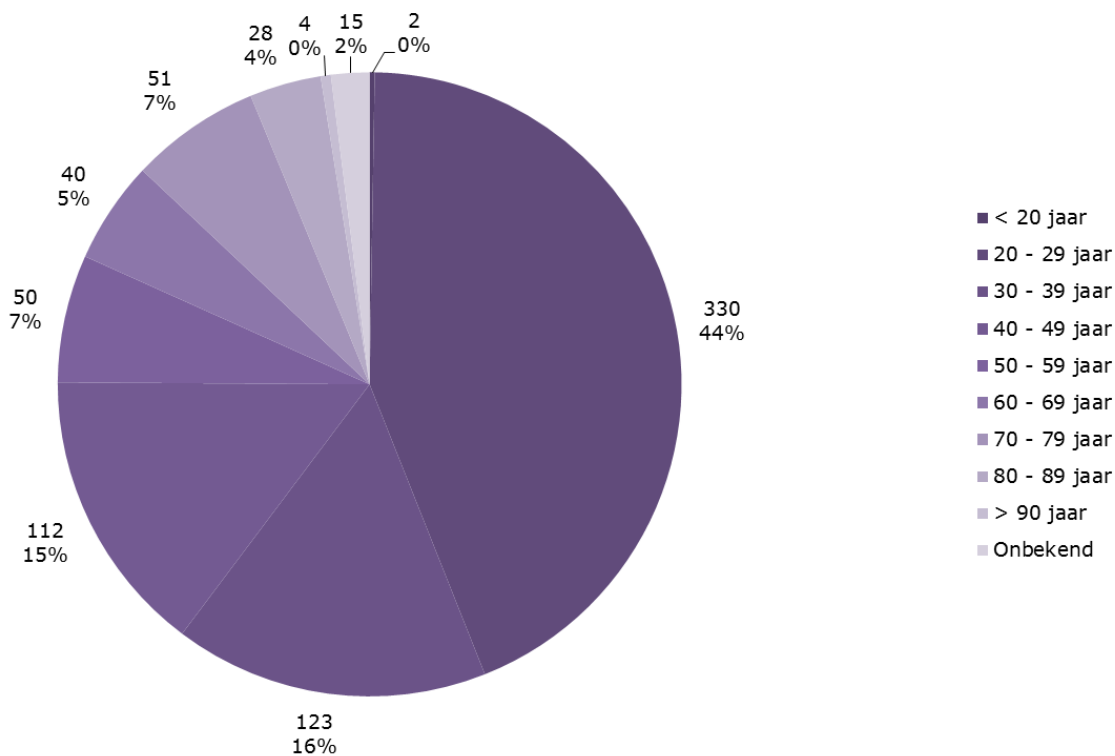


Actueel woningaanbod naar acceptatierang



Gepubliceerde individuele advertenties tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015
naar rang van de woningzoekende die de woning accepteerde.

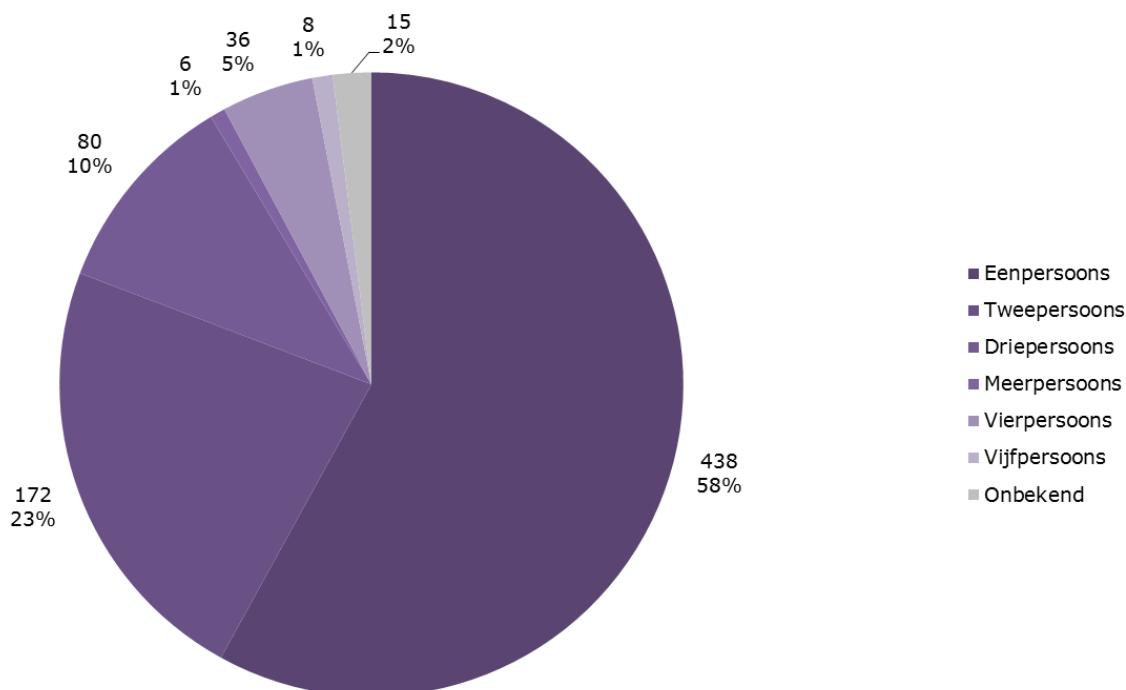
Actueel woningaanbod naar leeftijd



Gepubliceerde individuele advertenties tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015
naar leeftijd van de woningzoekende die de woning accepteerde.

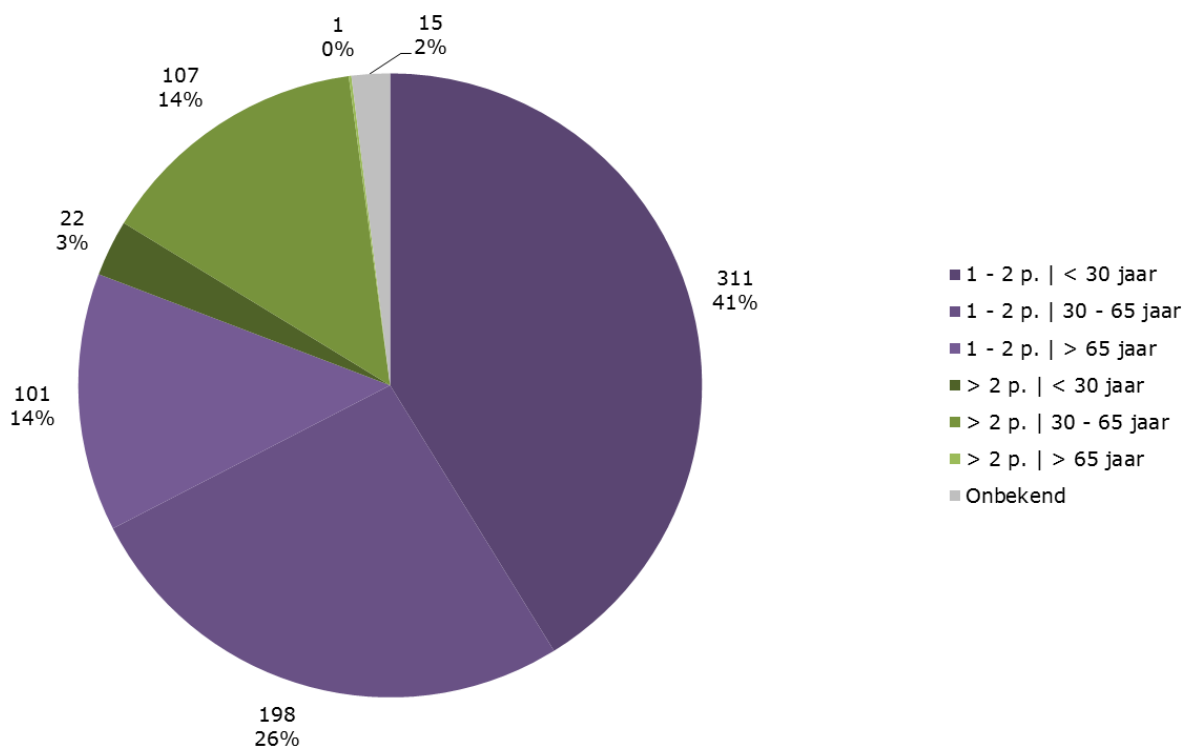


Actueel woningaanbod naar huishoudgrootte



Gepubliceerde individuele advertenties tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015 naar huishoudgrootte van de woningzoekende die de woning accepteerde.

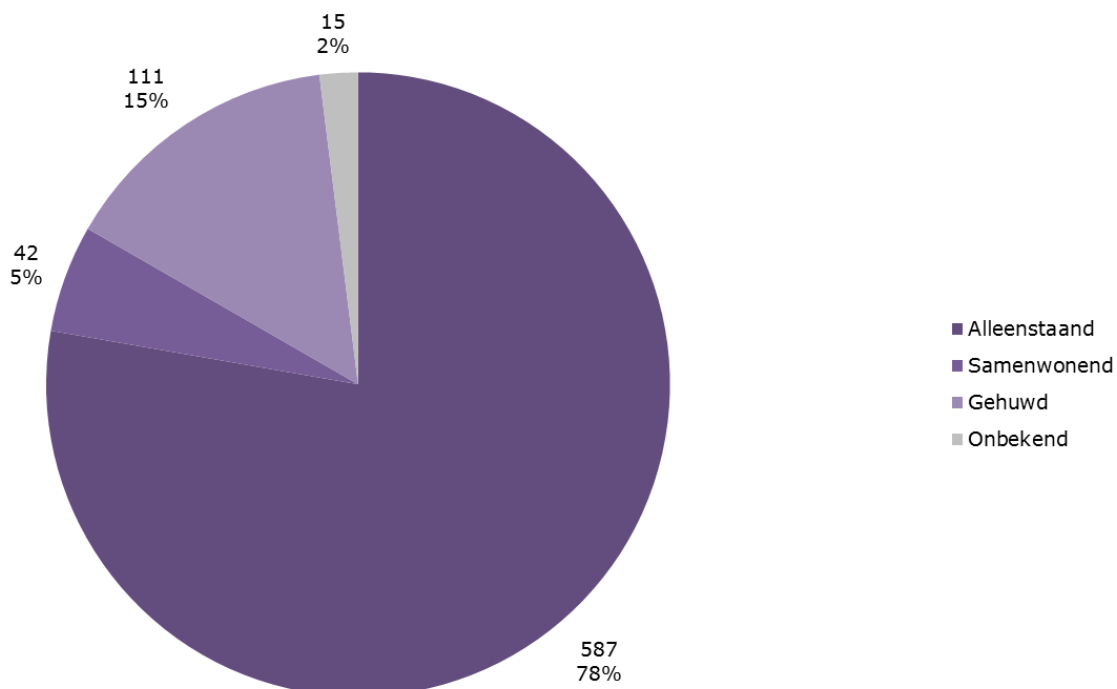
Actueel woningaanbod naar doelgroep



Gepubliceerde individuele advertenties tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015 naar doelgroep van de woningzoekende die de woning accepteerde.

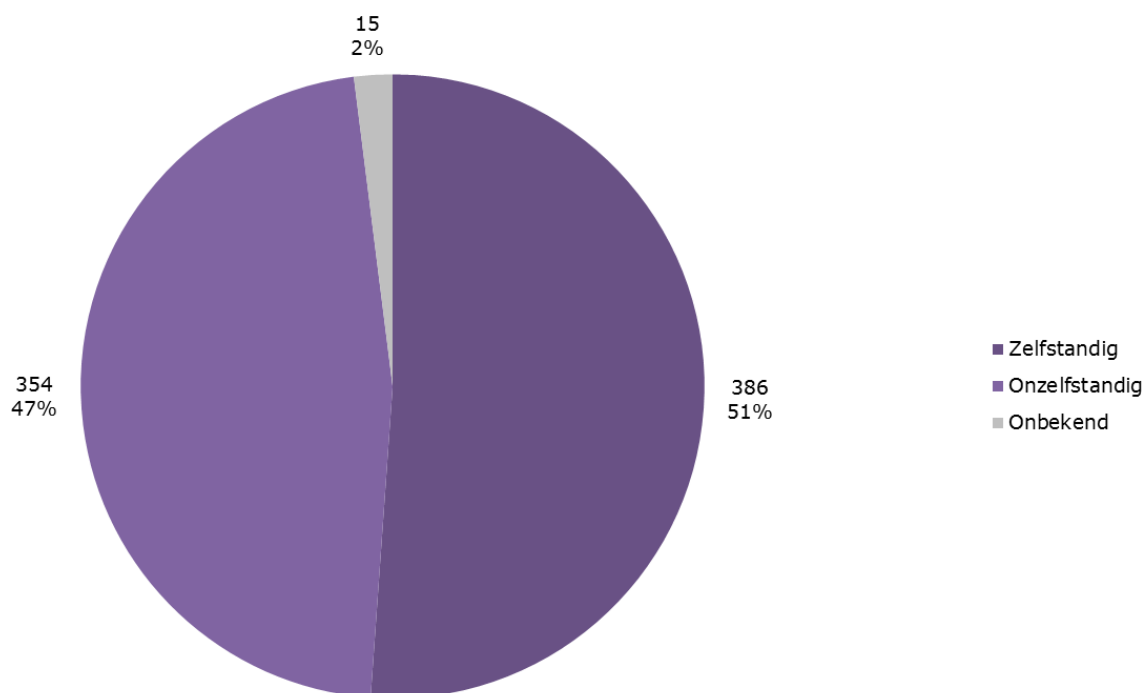


Actueel woningaanbod naar burgerlijke staat



Gepubliceerde individuele advertenties tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015 naar burgerlijke staat van de woningzoekende die de woning accepteerde.

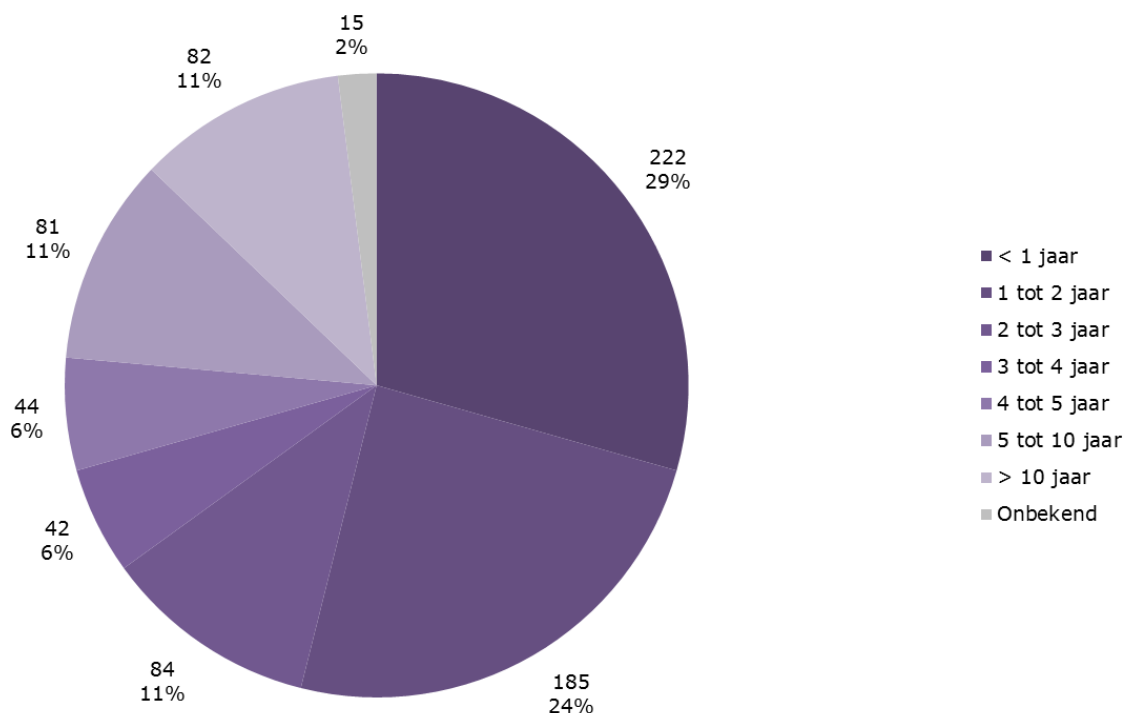
Actueel woningaanbod naar woonsituatie



Gepubliceerde individuele advertenties tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015 naar vorige woonsituatie van de woningzoekende die de woning accepteerde.

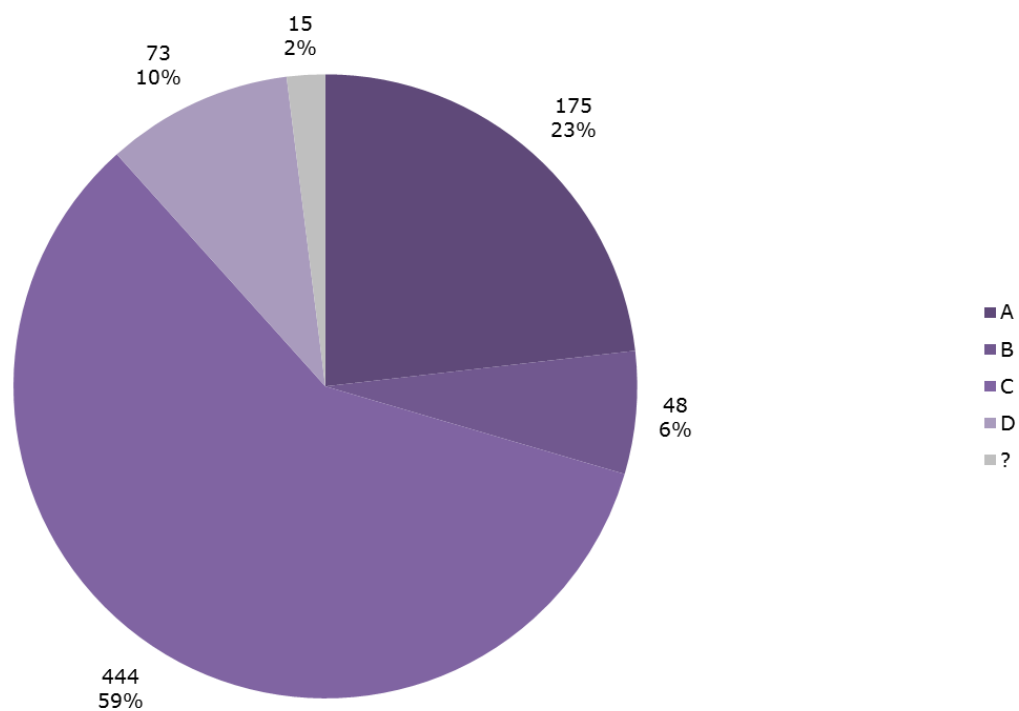


Actueel woningaanbod naar inschrijfduur



Gepubliceerde individuele advertenties tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015
Naar inschrijfduur van de woningzoekende die de woning accepteerde.

Actueel woningaanbod naar schaarste categorie



Gepubliceerde individuele advertenties tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015
naar schaarste categorie (D = schaars).



BIJLAGE 3: SCHAARSTE WONINGEN

De smalste definitie van schaarste bestaat uit een combinatie van drie indicatoren:

- Reactiegraad: Er reageren 25 of meer woningzoekenden;
- Aanbiedingsgemiddelde: Kandidaat nummer 1 of 2 accepteert de woning; en
- Inschrijfduur: Kandidaat heeft een inschrijfduur van minimaal 3 jaar (36 maanden)

Als we deze definitie toepassen dan zijn 55 woningen schaars. Deze staan hieronder.

Corporatie	Adres	Plaats
QuaWonen	Blokmakersstraat 10	KRIMPEN AAN DE LEK
QuaWonen	Wilgenstraat 23	BERGAMBACHT
Groen Wonen Vlist	Frans Halsstraat 1	STOLWIJK
QuaWonen	Schoolstraat 104	KRIMPEN AAN DE LEK
QuaWonen	Olivier van Noortstraat 38	SCHOONHOVEN
QuaWonen	Sint Eloystraat 74	SCHOONHOVEN
Groen Wonen Vlist	Snippendreef 33	STOLWIJK
QuaWonen	Sint Eloystraat 61	SCHOONHOVEN
QuaWonen	Jan Lutmastraat 17	SCHOONHOVEN
QuaWonen	Knotwilgenstraat 27	SCHOONHOVEN
QuaWonen	Pascalplein 32	SCHOONHOVEN
Groen Wonen Vlist	Sportlaan 15	STOLWIJK
QuaWonen	Schoolstraat 46	KRIMPEN AAN DE LEK
QuaWonen	Sint Eloystraat 37	SCHOONHOVEN
QuaWonen	Beukenpad 15	SCHOONHOVEN
Groen Wonen Vlist	Sportlaan 32	STOLWIJK
QuaWonen	Schoolstraat 14	BERGAMBACHT
QuaWonen	Piersonstraat 19	LEKKERKERK
QuaWonen	Fleminghof 13	SCHOONHOVEN
Groen Wonen Vlist	Hobbemastraat 1	STOLWIJK
QuaWonen	Bilderdijkstraat 14	LEKKERKERK
Groen Wonen Vlist	Reigerstraat 7	HAASTRECHT
QuaWonen	Sint Eloystraat 31	SCHOONHOVEN
QuaWonen	Dijklaan 82	BERGAMBACHT
Groen Wonen Vlist	Karel Doormanstraat 3	HAASTRECHT
QuaWonen	Schoolstraat 86	KRIMPEN AAN DE LEK
QuaWonen	Schoolstraat 46	KRIMPEN AAN DE LEK
QuaWonen	Pieter de Hooghstraat 22	KRIMPEN AAN DE LEK
Groen Wonen Vlist	Sportlaan 51	STOLWIJK
QuaWonen	Schoolstraat 20	BERGAMBACHT
QuaWonen	Fluitekruid 7	SCHOONHOVEN
QuaWonen	Edelsmidsdreef 15A	SCHOONHOVEN
QuaWonen	Knotwilgenstraat 35	SCHOONHOVEN
QuaWonen	Wal 27	SCHOONHOVEN
QuaWonen	Beneluxlaan 47	SCHOONHOVEN
QuaWonen	Pleinstraat 47	BERGAMBACHT
QuaWonen	Kastanje 14	BERGAMBACHT

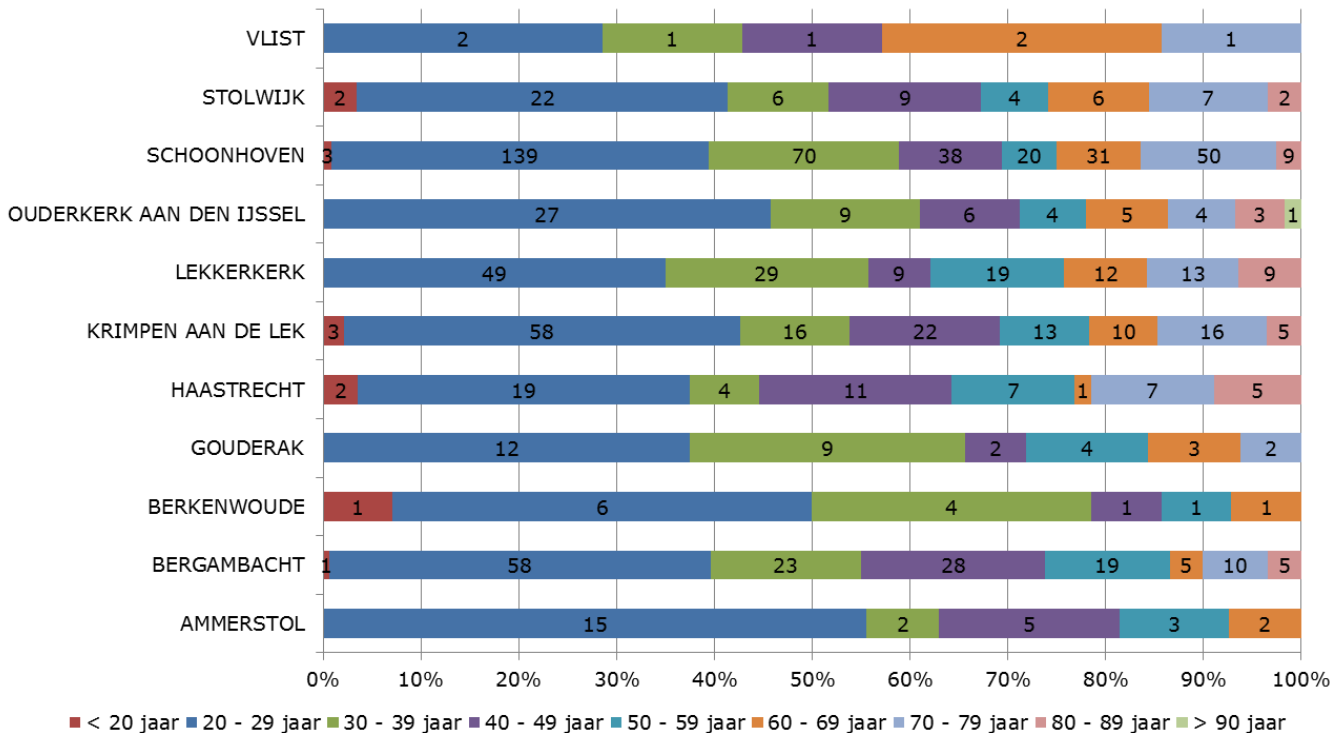


Corporatie	Adres	Plaats
QuaWonen	Bilderdijkhof 30	LEKKERKERK
QuaWonen	Blokmakersstraat 30	KRIMPEN AAN DE LEK
QuaWonen	's-Heerenbergstraat 12A	SCHOONHOVEN
QuaWonen	Schoolstraat 12	BERGAMBACHT
QuaWonen	Prinsesseweg 13	LEKKERKERK
QuaWonen	Kerkweg 31	LEKKERKERK
QuaWonen	Lindenpad 24	SCHOONHOVEN
QuaWonen	Leeghwaterstraat 4	SCHOONHOVEN
QuaWonen	Piersonstraat 7	LEKKERKERK
QuaWonen	Schoolstraat 10	BERGAMBACHT
QuaWonen	Olivier van Noortstraat 23	SCHOONHOVEN
Groen Wonen Vlist	Sportlaan 17	STOLWIJK
QuaWonen	Merelstraat 18	BERGAMBACHT
QuaWonen	Hennepstraat 15	BERGAMBACHT
QuaWonen	Knotwilgenstraat 34	SCHOONHOVEN
QuaWonen	Scheepmakersstraat 70	KRIMPEN AAN DE LEK
QuaWonen	Merelstraat 22	BERGAMBACHT
QuaWonen	Kerkweg 51	LEKKERKERK



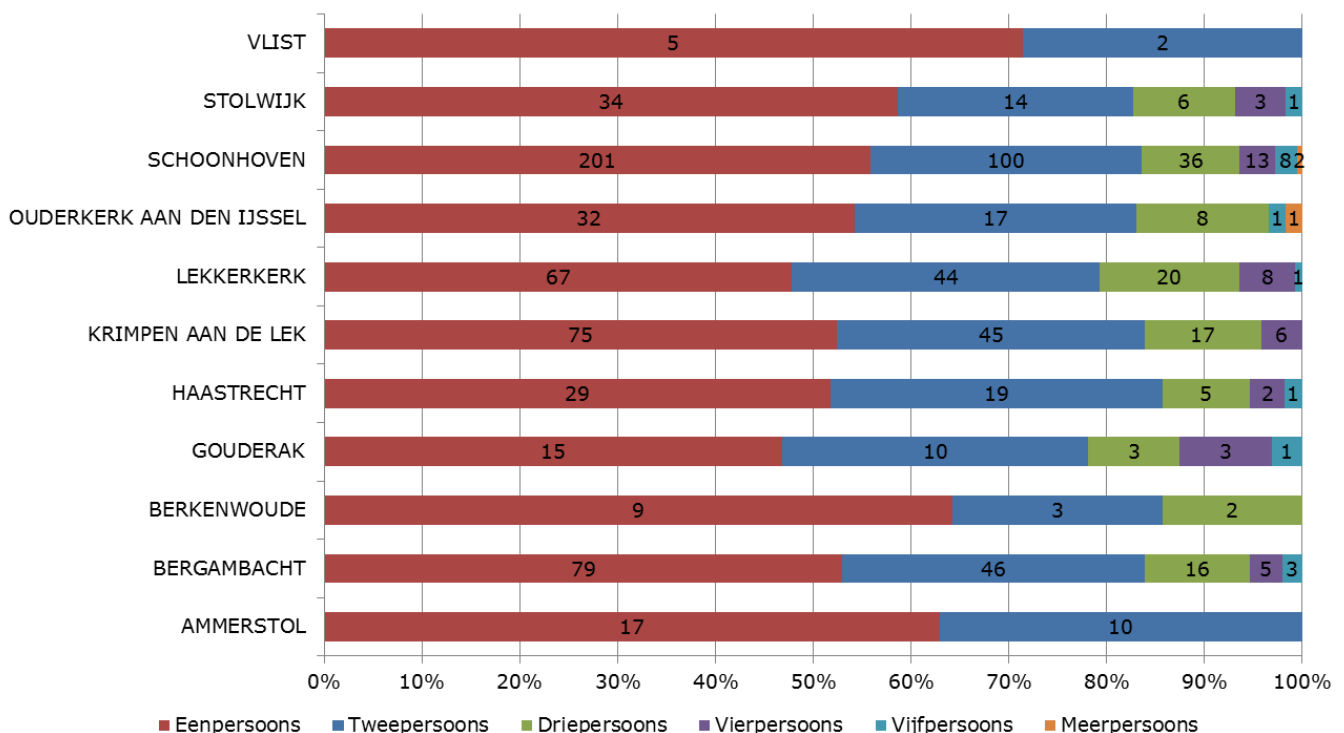
BIJLAGE 4: FACTSHEET PER KERN

Actief woningzoekenden naar leeftijd per kern



Woningzoekenden met een laatste reactie tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015
naar leeftijdscategorie per kern in de gemeente Krimpenerwaard.

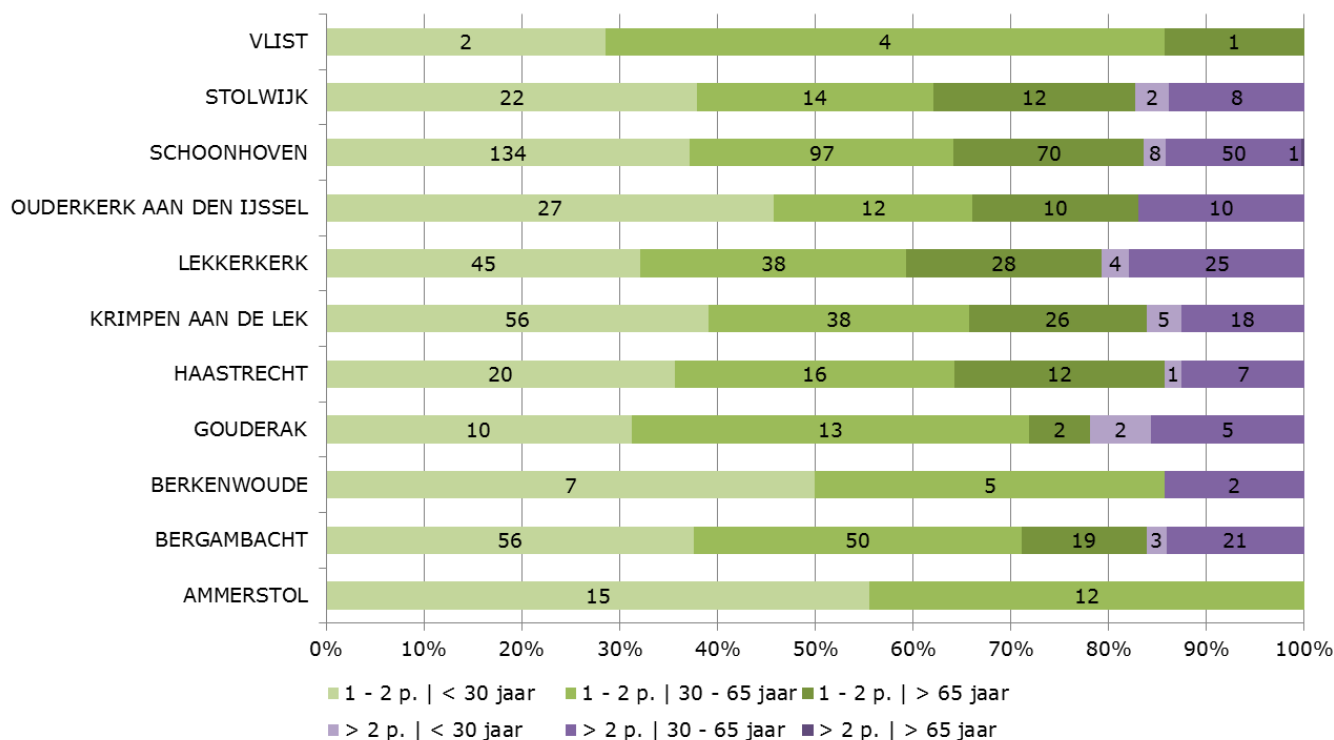
Actief woningzoekenden naar huishoudgrootte per kern



Woningzoekenden met een laatste reactie tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015
naar huishoudgrootte per kern in de gemeente Krimpenerwaard.

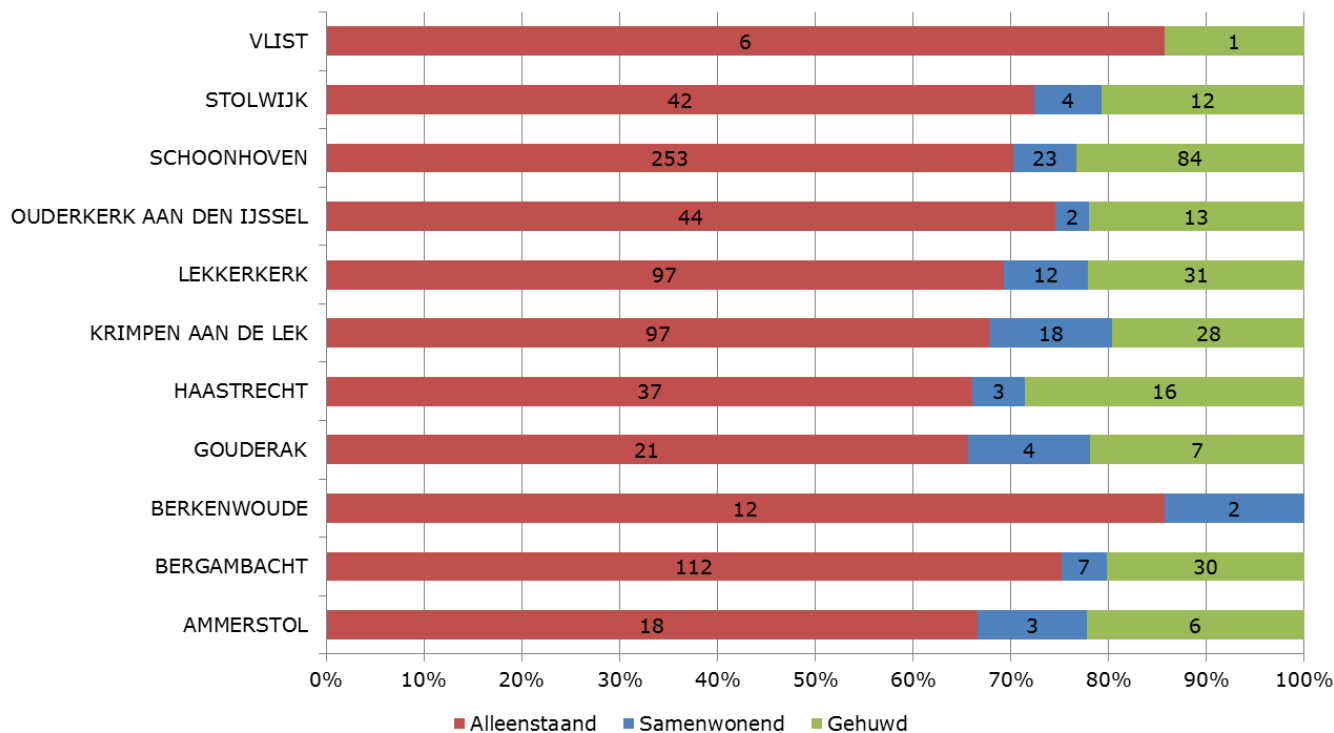


Actief woningzoekenden naar doelgroep per kern



Woningzoekenden met een laatste reactie tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015
naar doelgroep per kern in de gemeente Krimpenerwaard.

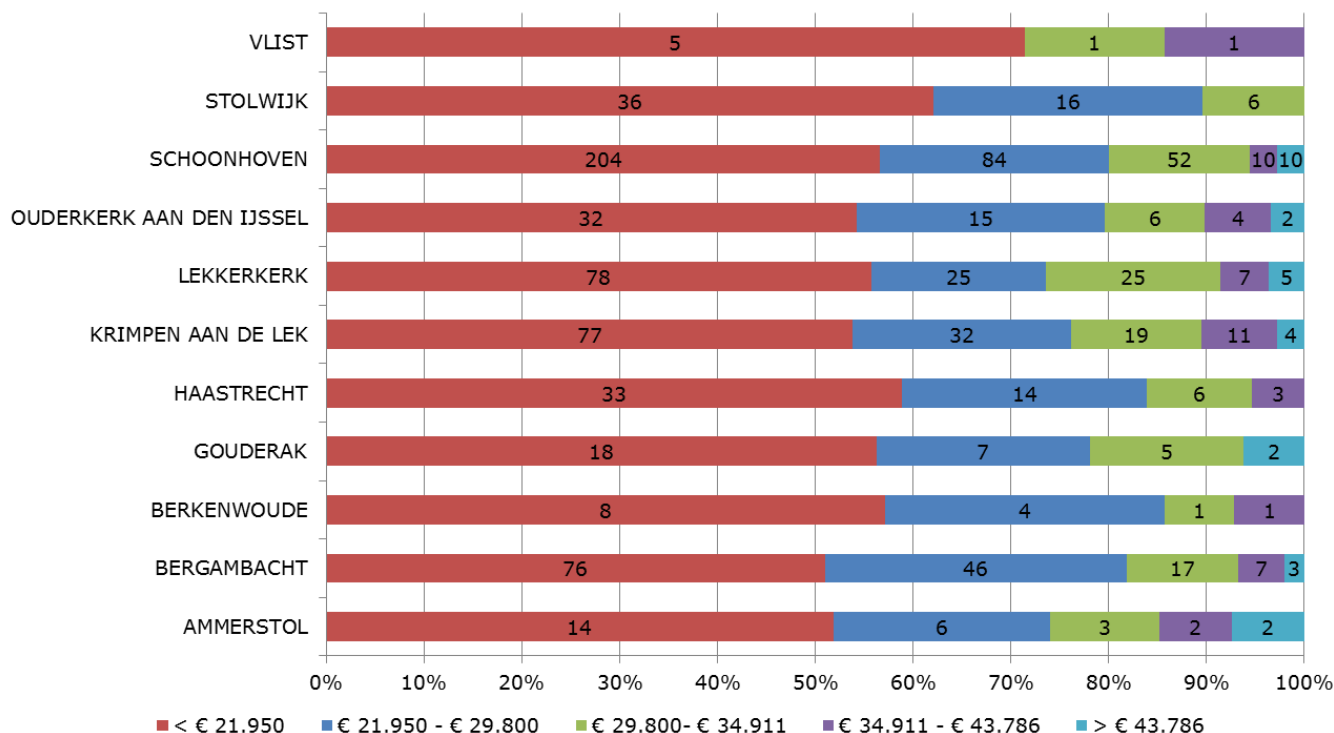
Actief woningzoekenden naar burgerlijke staat per kern



Woningzoekenden met een laatste reactie tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015
naar burgerlijke staat per kern in de gemeente Krimpenerwaard.

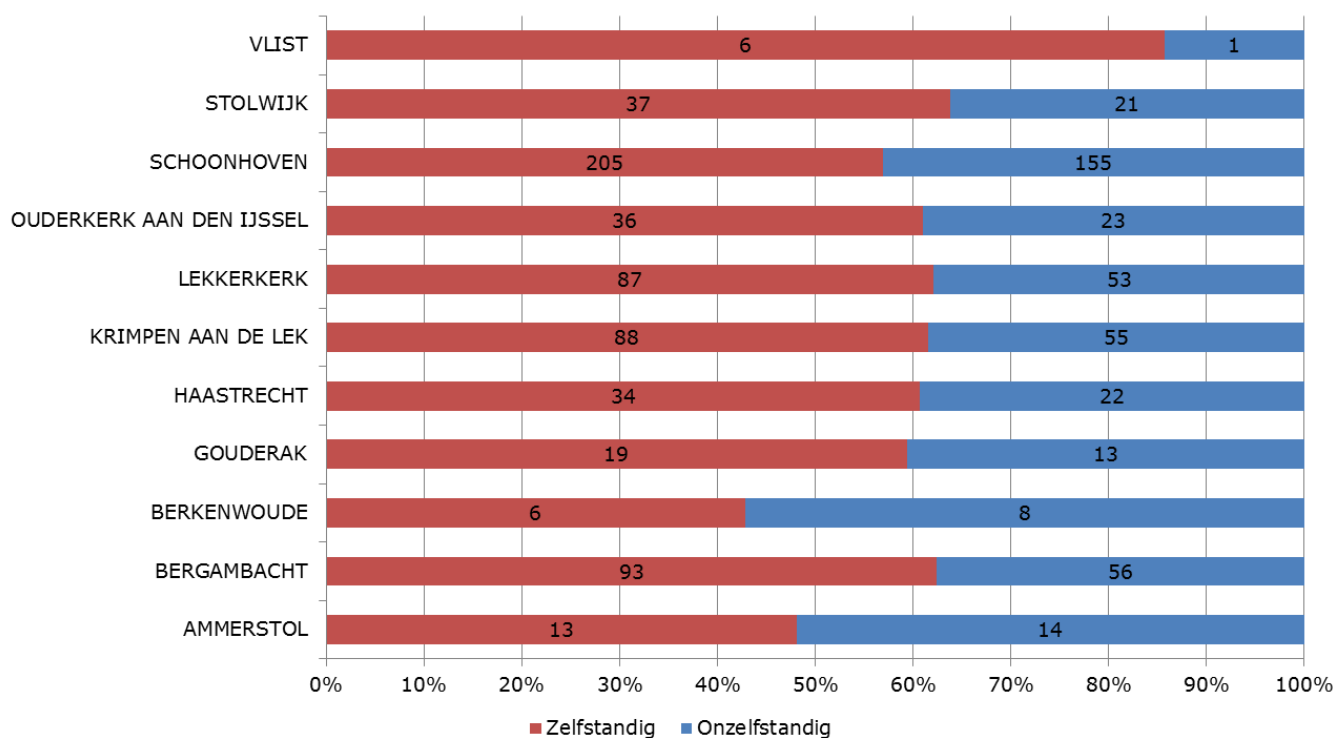


Actief woningzoekenden naar huishoudinkomen per kern



Woningzoekenden met een laatste reactie tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015
naar huishoudinkomen per kern in de gemeente Krimpenerwaard.

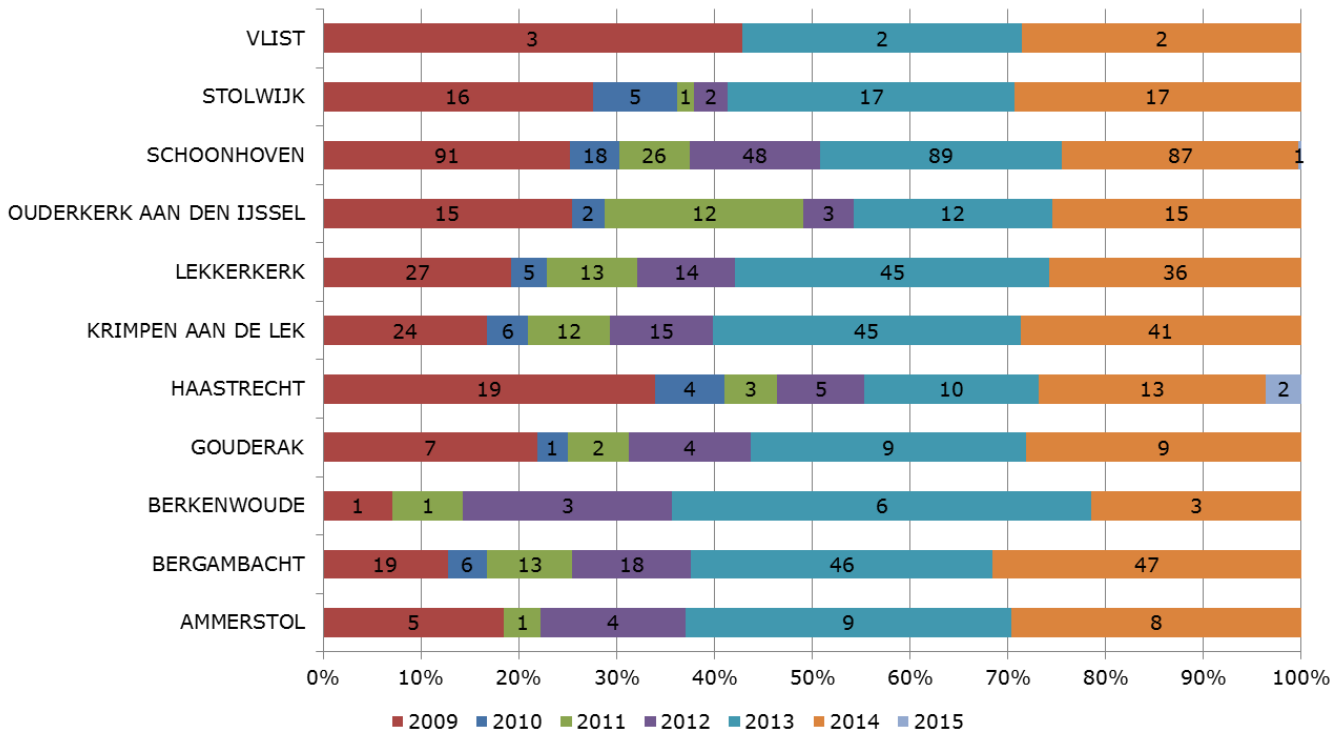
Actief woningzoekenden naar huidige woonsituatie per kern



Woningzoekenden met een laatste reactie tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015
naar huidige woonsituatie per kern in de gemeente Krimpenerwaard.

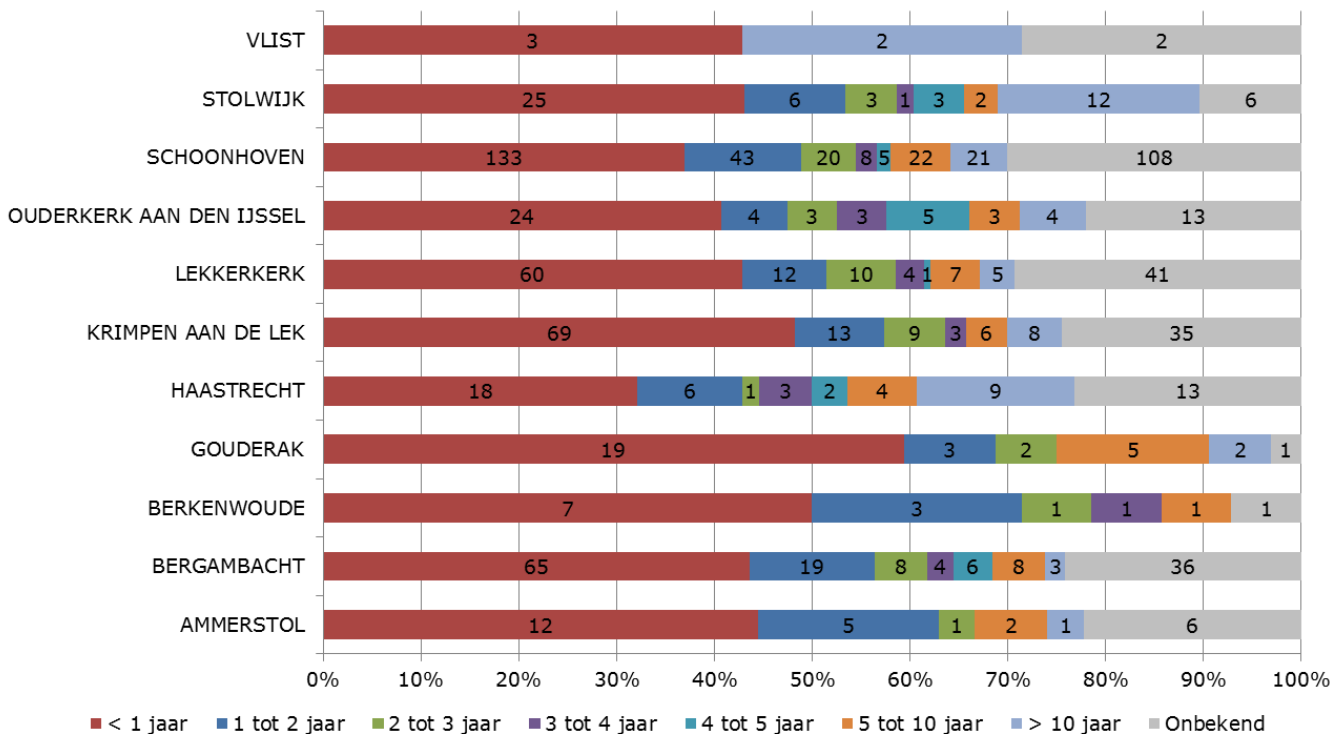


Actief woningzoekenden naar inschrijfjaar per kern



Woningzoekenden met een laatste reactie tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015 naar inschrijfjaar per kern in de gemeente Krimpenerwaard. Deze informatie gaat niet verder terug dan 2009. Dit was het overgangsjaar.

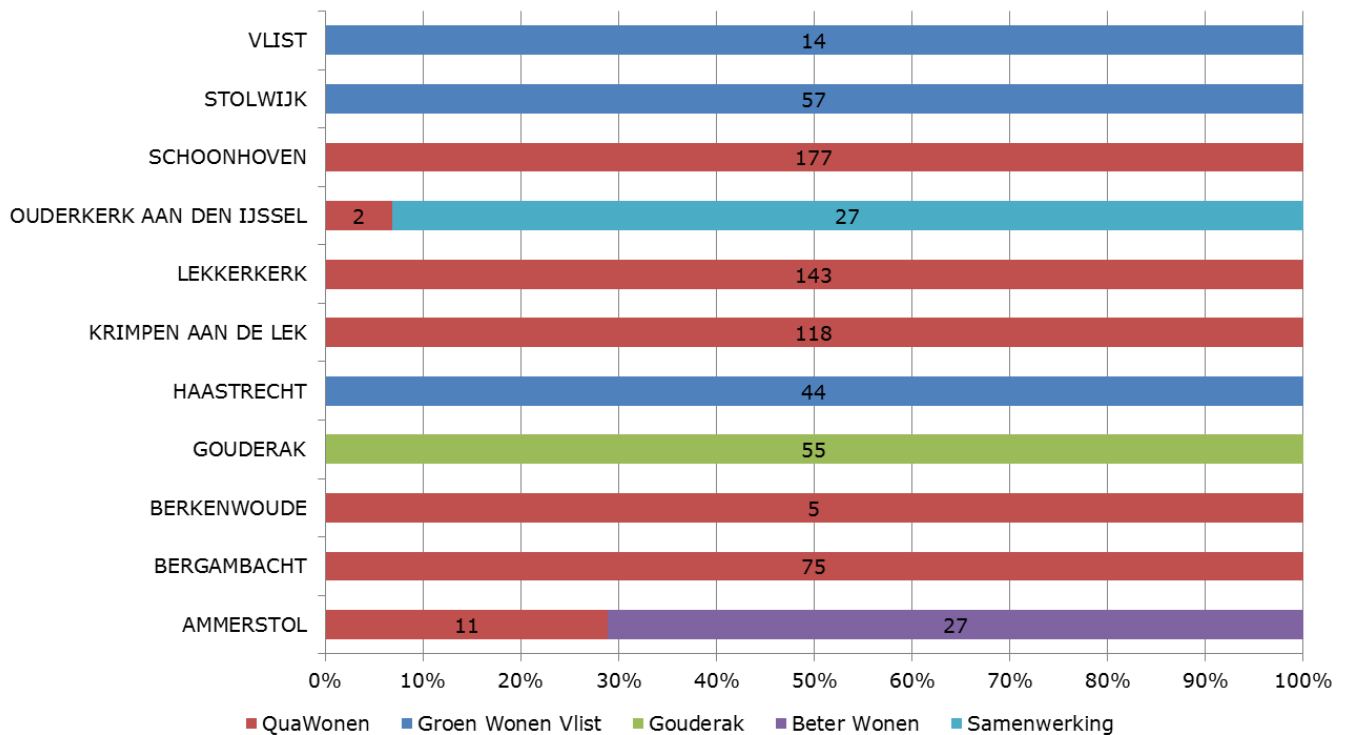
Actief woningzoekenden naar inschrijfduur per kern



Woningzoekenden met een laatste reactie tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015 naar inschrijfduur per kern in de gemeente Krimpenerwaard.

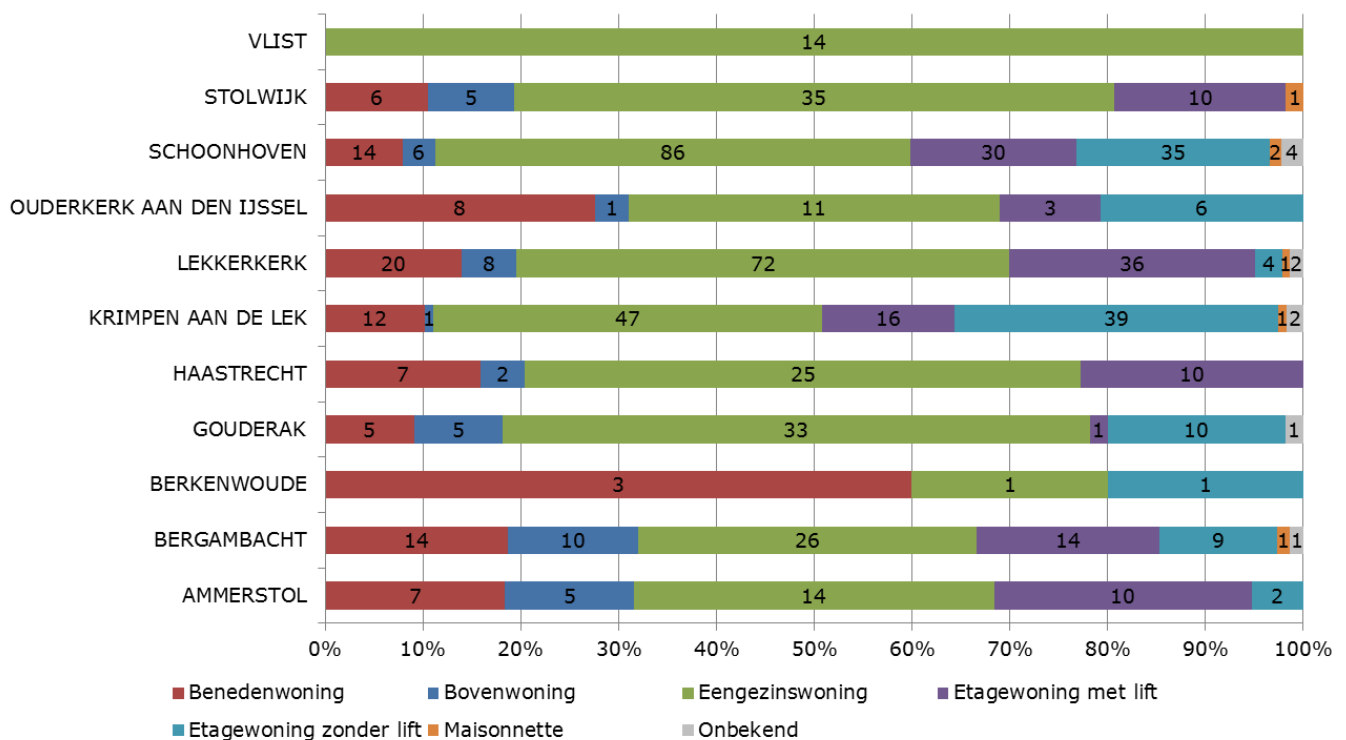


Actueel woningaanbod naar corporatie per kern



Gepubliceerde individuele advertenties tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015
naar corporatie per kern in de gemeente Krimpenerwaard.

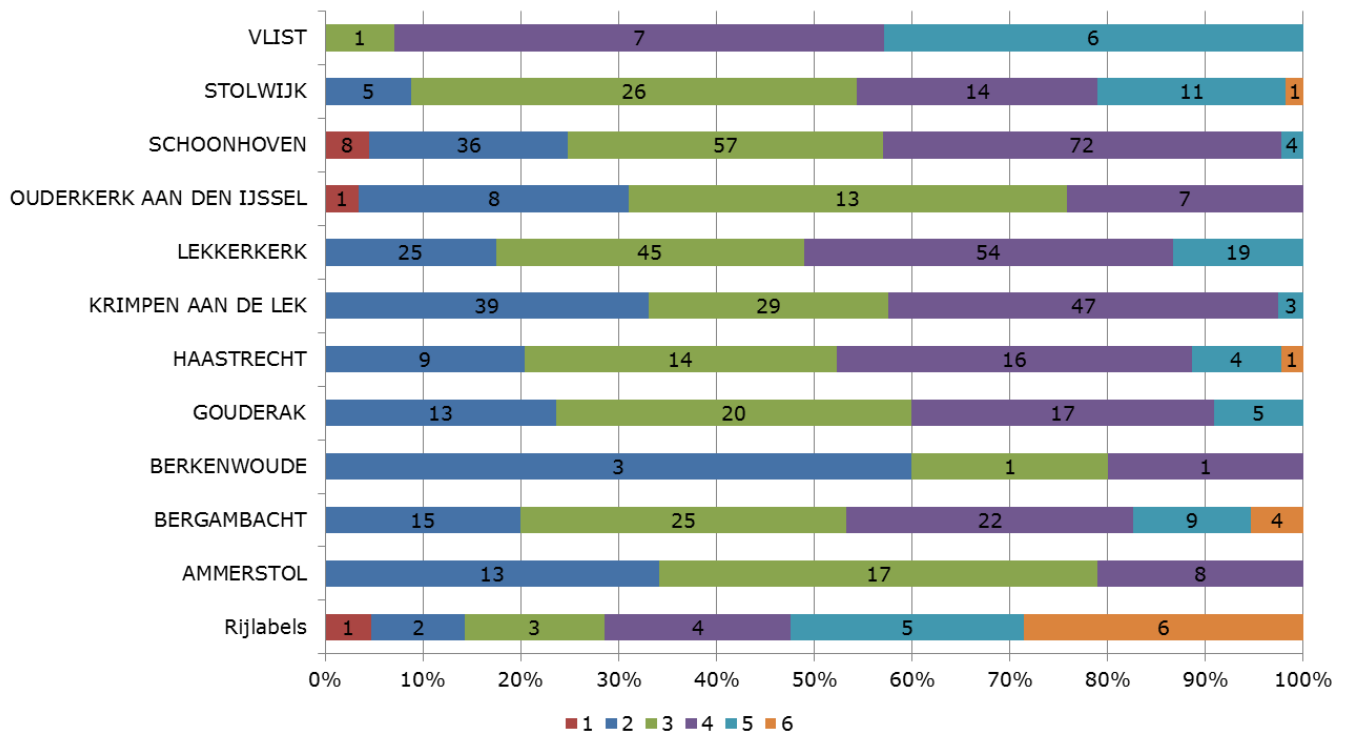
Actueel woningaanbod naar woningtype per kern



Gepubliceerde individuele advertenties tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015
naar woningtype per kern in de gemeente Krimpenerwaard.

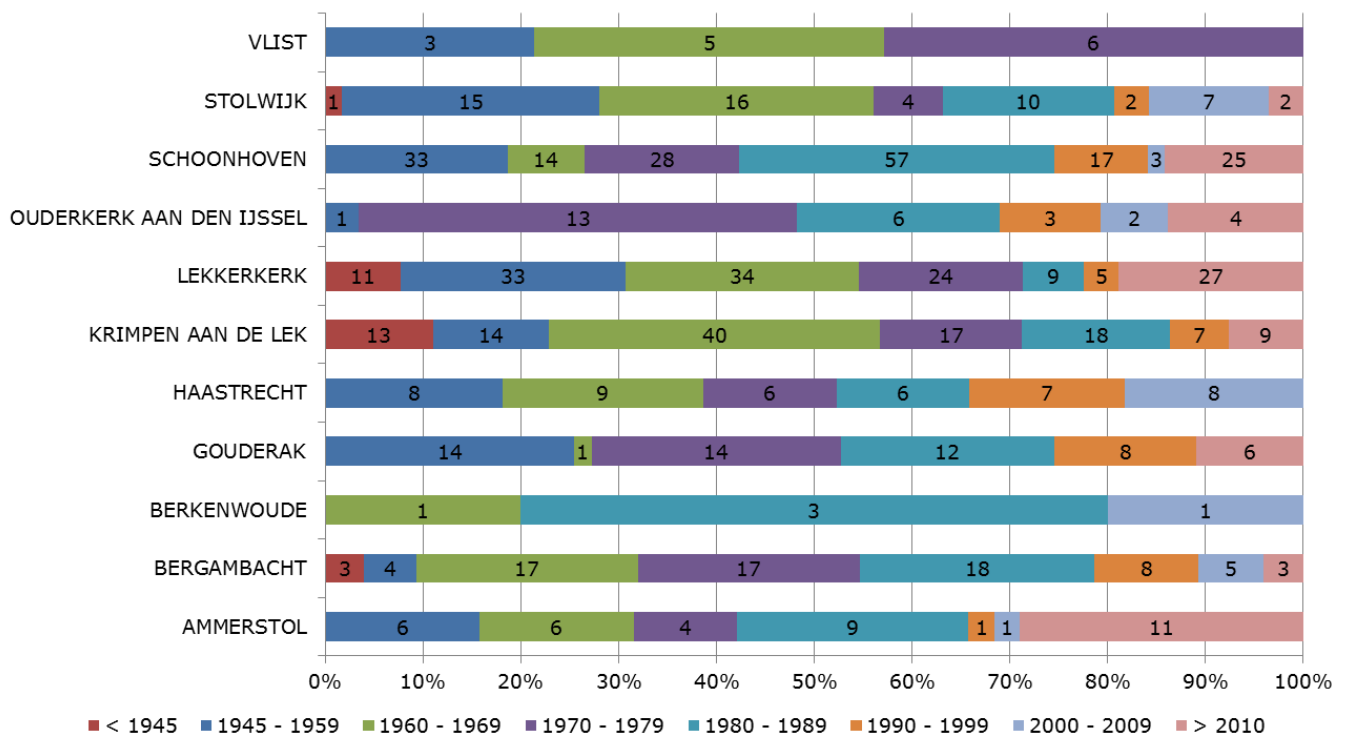


Actueel woningaanbod naar aantal slaapkamers per kern



Gepubliceerde individuele advertenties tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015
naar aantal slaapkamers per kern in de gemeente Krimpenerwaard.

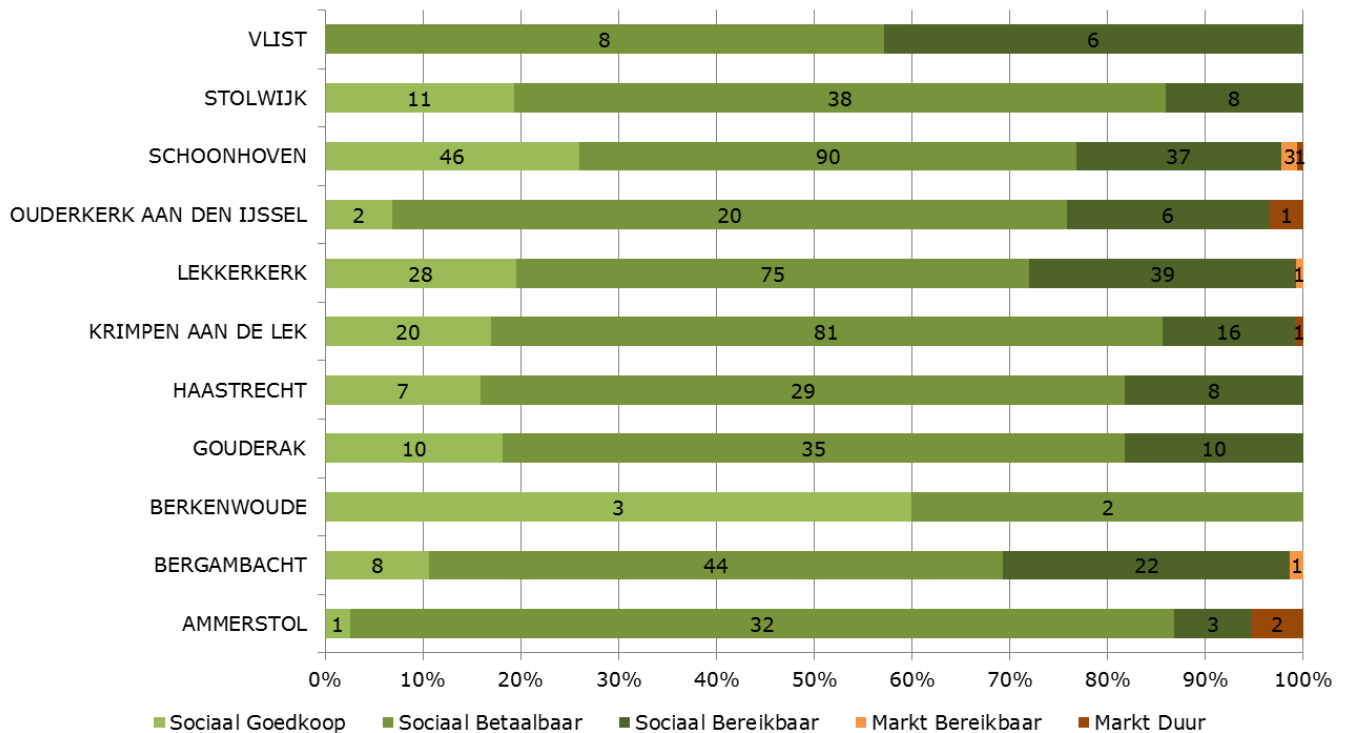
Actueel woningaanbod naar bouwjaar per kern



Gepubliceerde individuele advertenties tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015
naar bouwjaar per kern in de gemeente Krimpenerwaard.

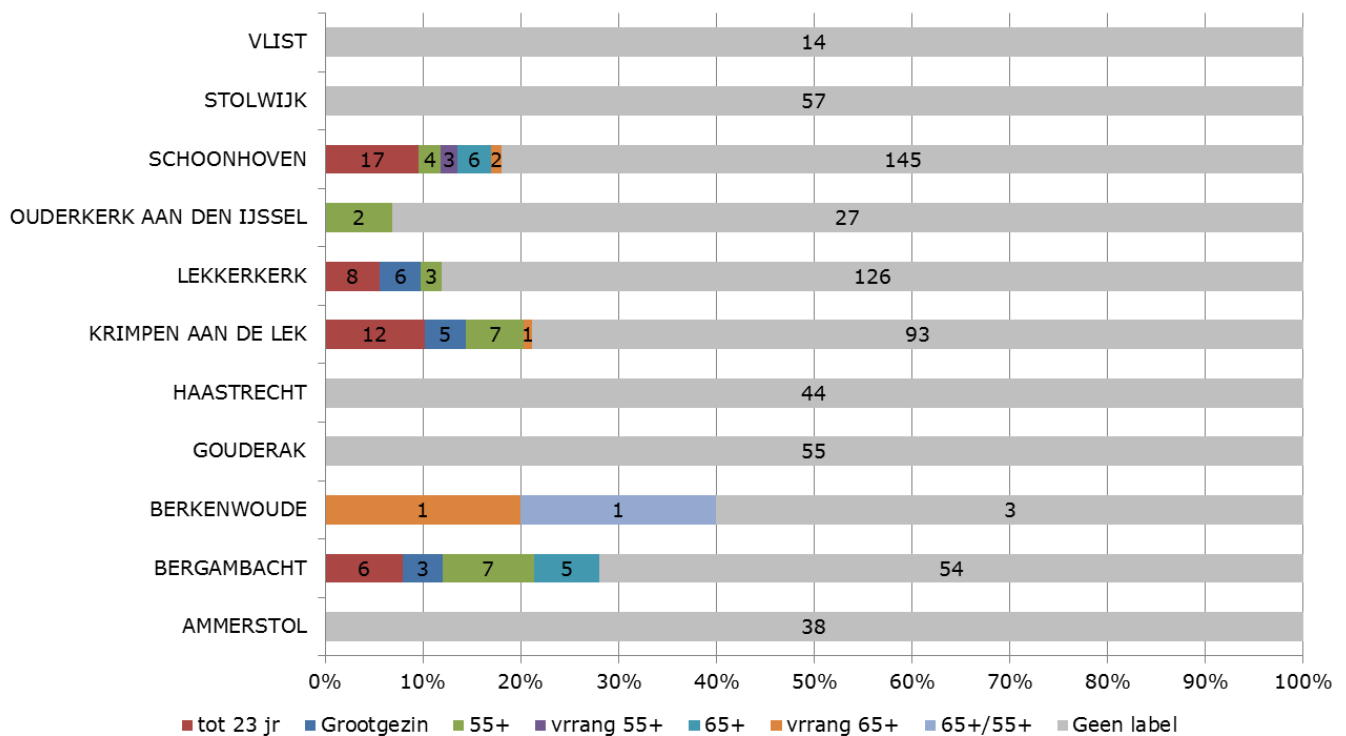


Actueel woningaanbod naar huurcategorie per kern



Gepubliceerde individuele advertenties tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015 naar (netto) huurcategorie per kern in de gemeente Krimpenerwaard. Sociaal Goedkoop (< € 403) | Sociaal Betaalbaar (€ 403 - € 618) | Sociaal Bereikbaar (€ 618 - € 710) Markt Bereikbaar (€ 710 - € 750) | Markt Duur (> € 750)

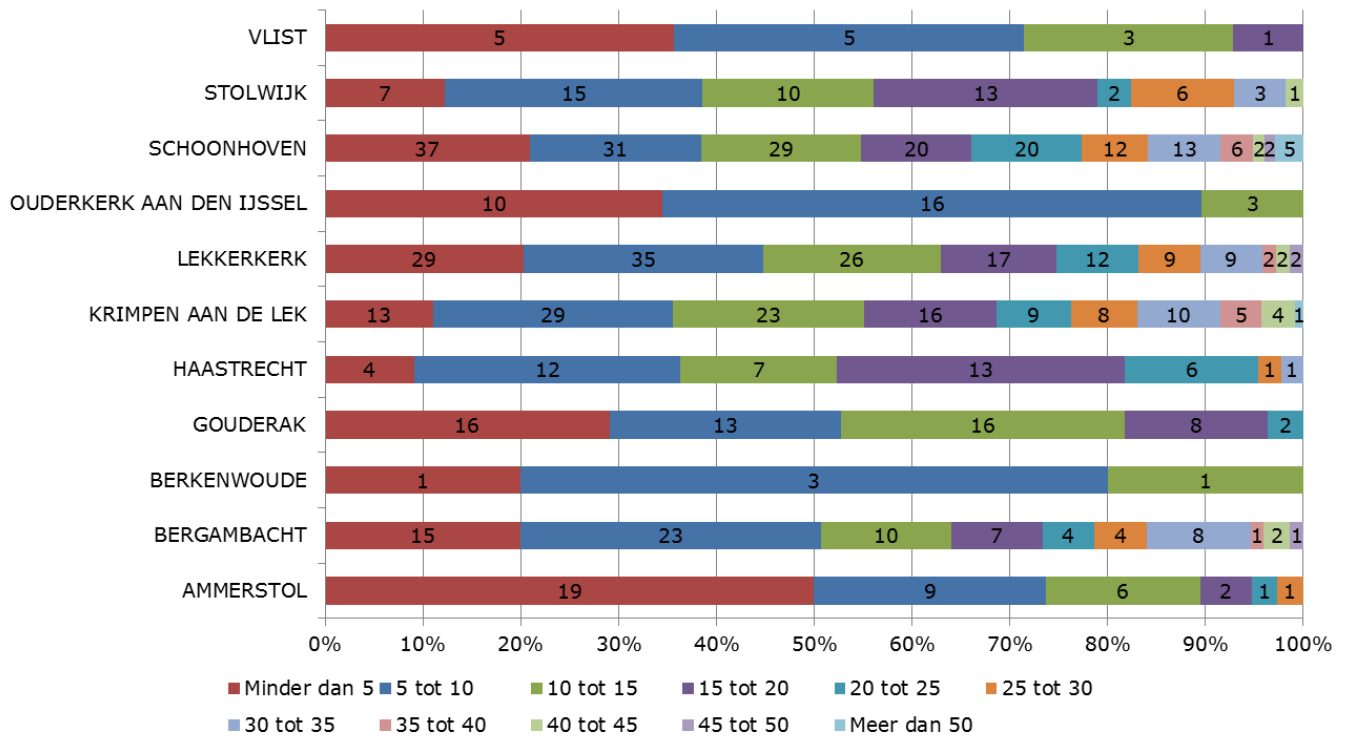
Actueel woningaanbod naar doelgroepelabel per kern



Gepubliceerde individuele advertenties tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015 naar doelgroepelabel per kern in de gemeente Krimpenerwaard.

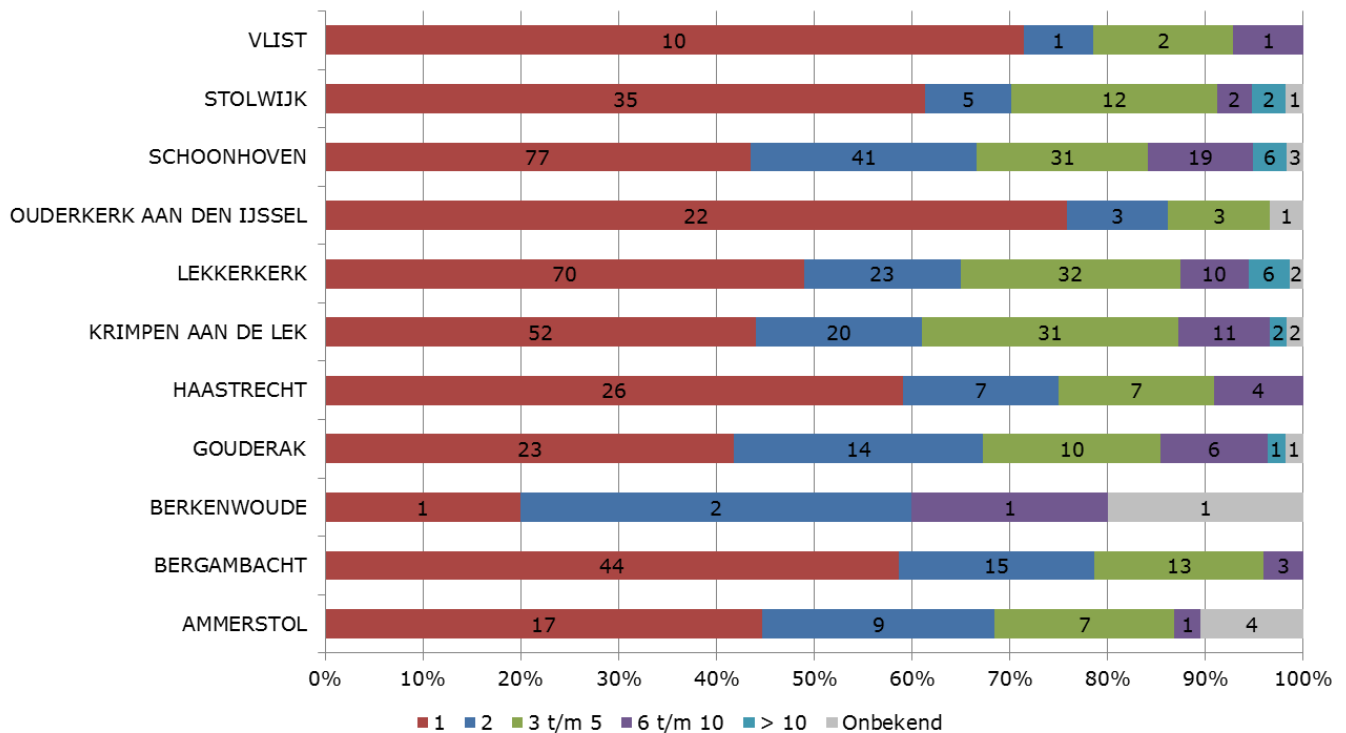


Actueel woningaanbod naar aantal reacties per kern



Gepubliceerde individuele advertenties tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015
naar aantal reacties per kern in de gemeente Krimpenerwaard, zonder status "verwijderd door klant".

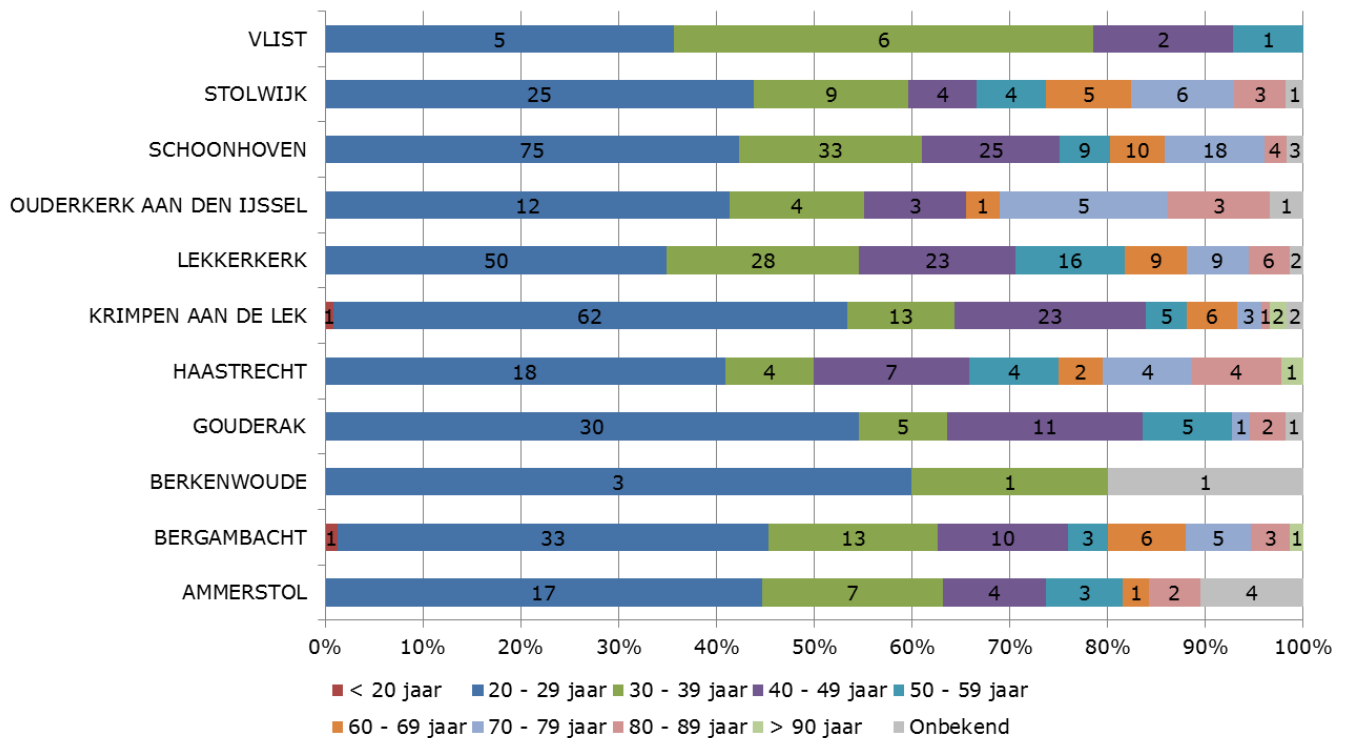
Actueel woningaanbod naar acceptatierang per kern



Gepubliceerde individuele advertenties tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015
naar rang van de woningzoekende die de woning accepteerde per kern in de gemeente Krimpenerwaard.

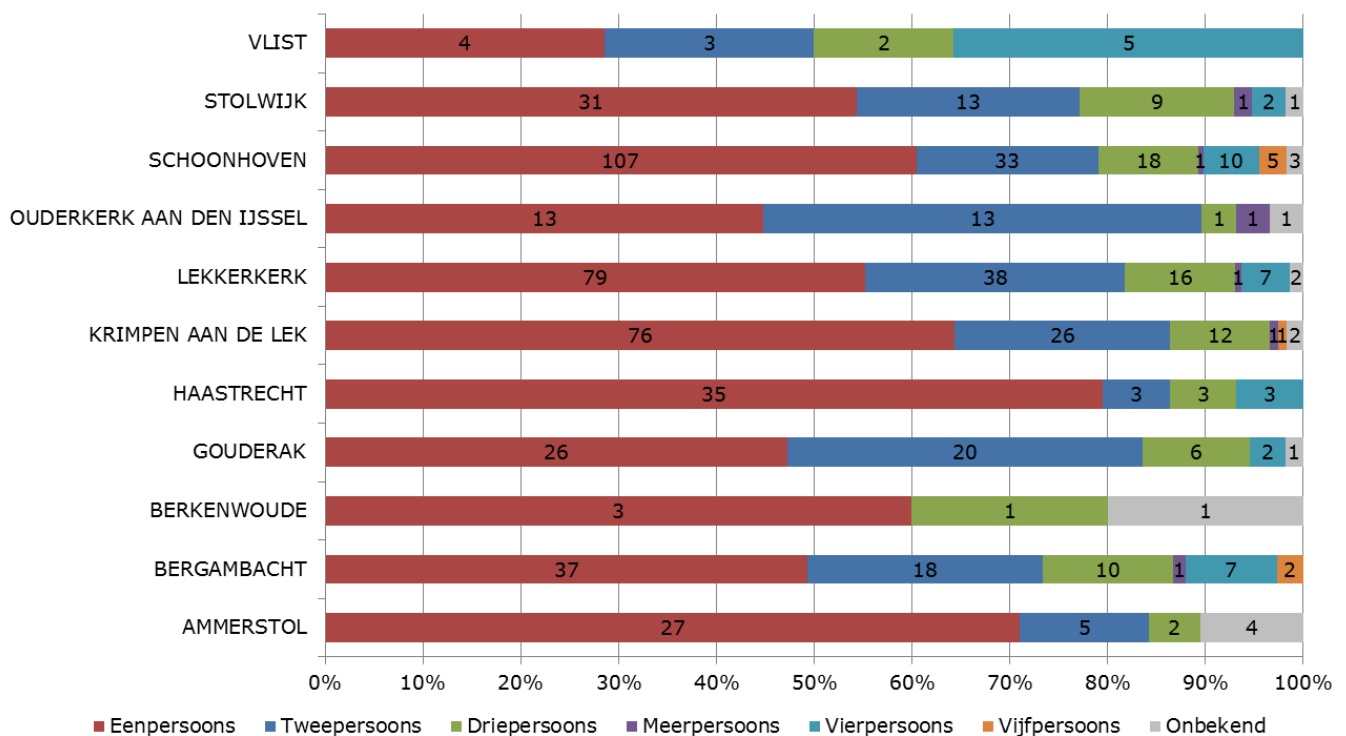


Actueel woningaanbod naar leeftijd per kern



Gepubliceerde individuele advertenties tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015
naar leeftijd van de woningzoekende die de woning accepteerde per kern in de gemeente Krimpenerwaard.

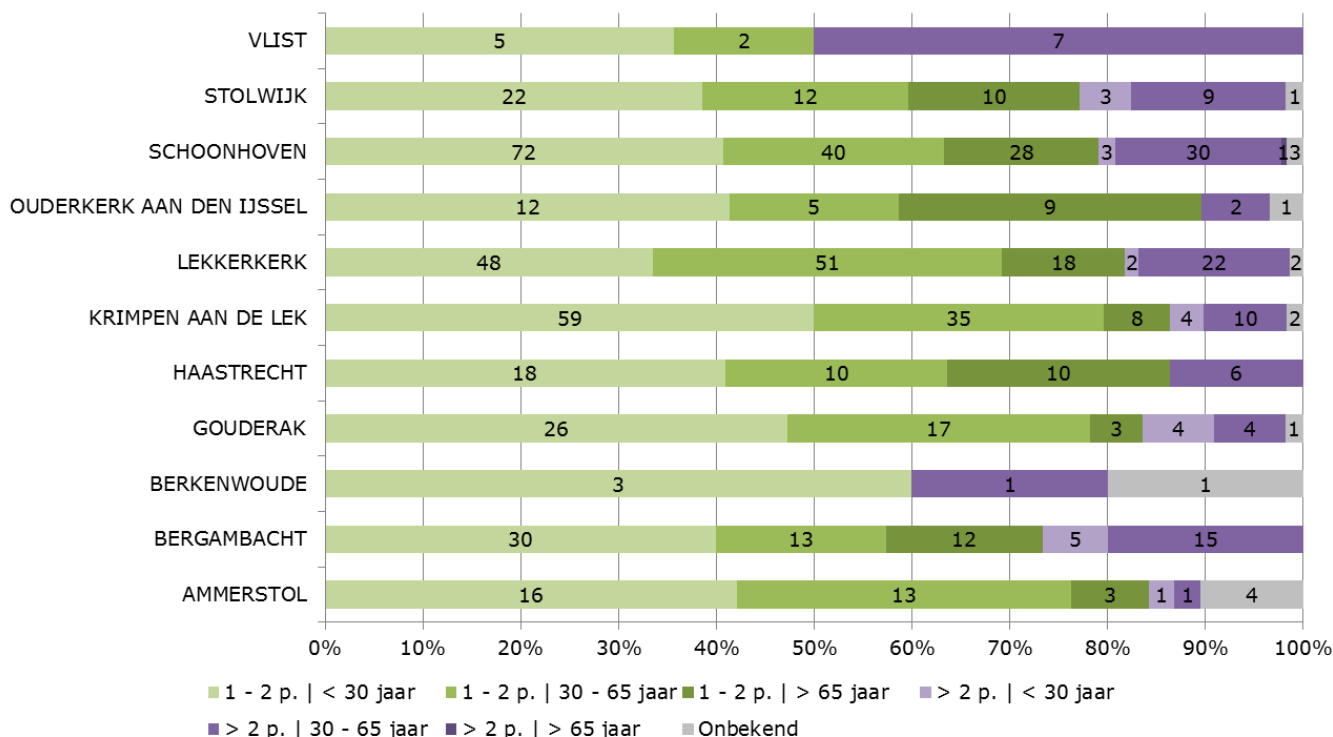
Actueel woningaanbod naar huishoudgrootte per kern



Gepubliceerde individuele advertenties tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015
naar huishoudgrootte van de woningzoekende die de woning accepteerde per kern in de gemeente Krimpenerwaard.

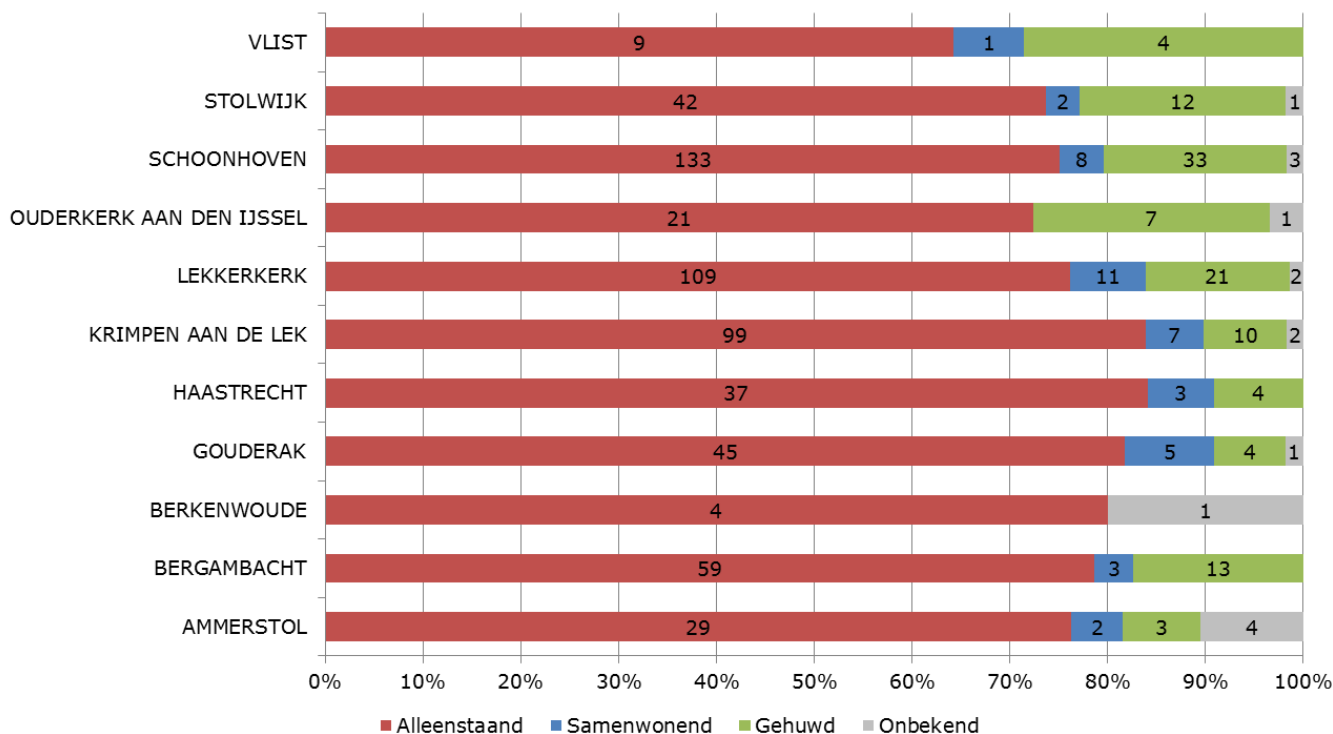


Actueel woningaanbod naar doelgroep per kern



Gepubliceerde individuele advertenties tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015
naar doelgroep van de woningzoekende die de woning accepteerde per kern in de gemeente Krimpenerwaard.

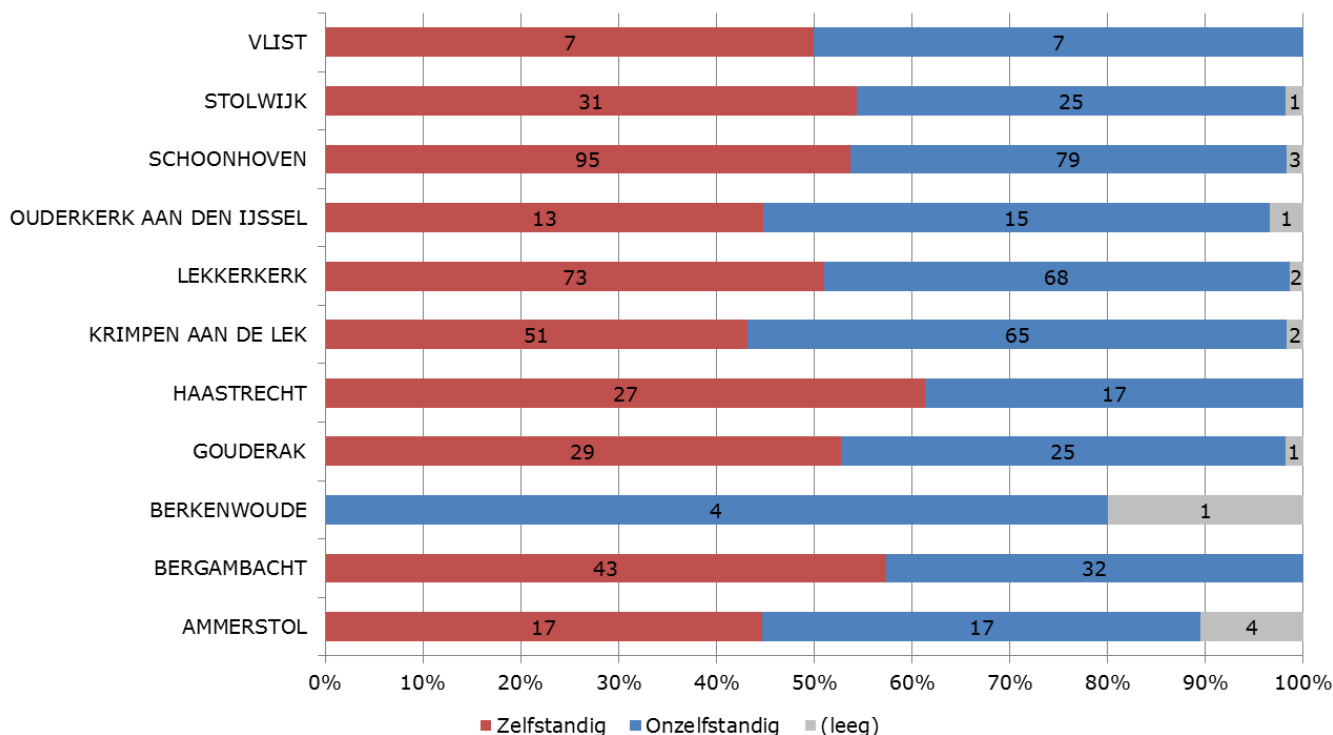
Actueel woningaanbod naar burgerlijke staat per kern



Gepubliceerde individuele advertenties tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015
naar burgerlijke staat van de woningzoekende die de woning accepteerde per kern in de gemeente Krimpenerwaard.

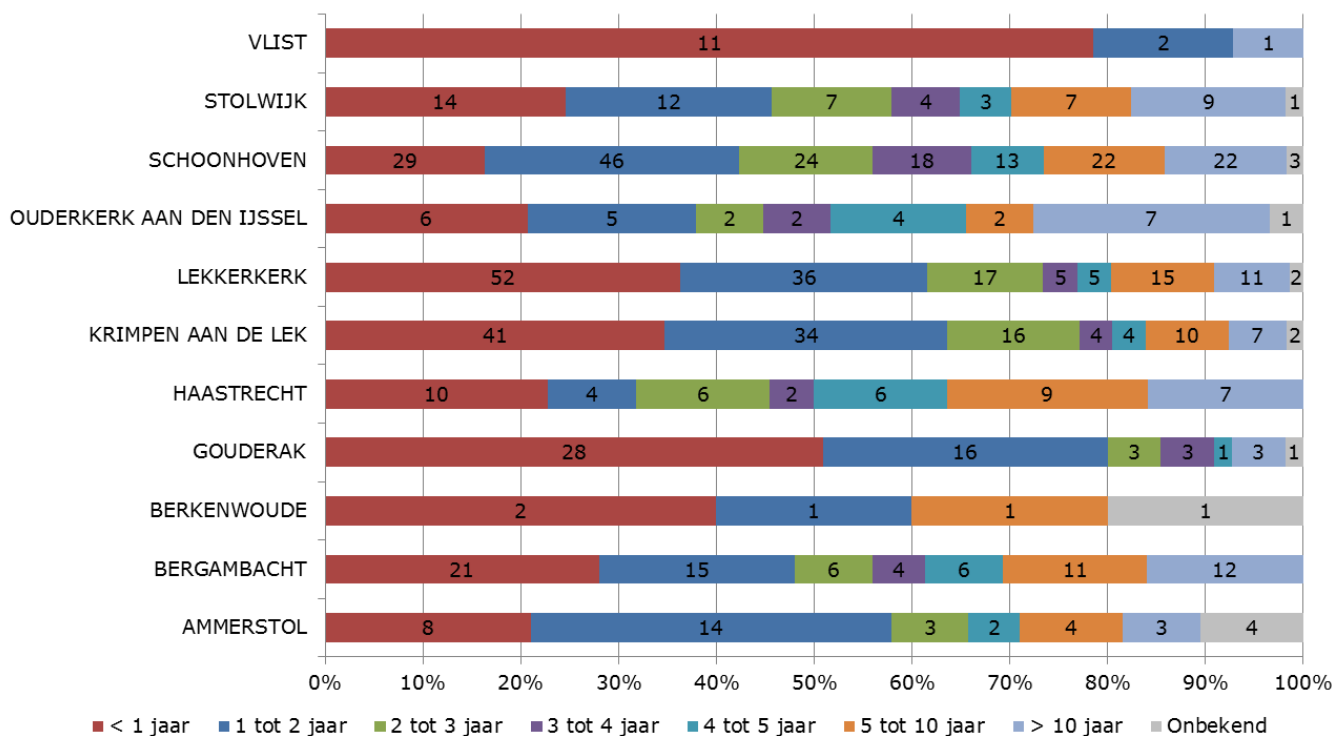


Actueel woningaanbod naar woonsituatie per kern



Gepubliceerde individuele advertenties tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015
naar vorige woonsituatie van de woningzoekende die de woning accepteerde per kern in de gemeente Krimpenerwaard.

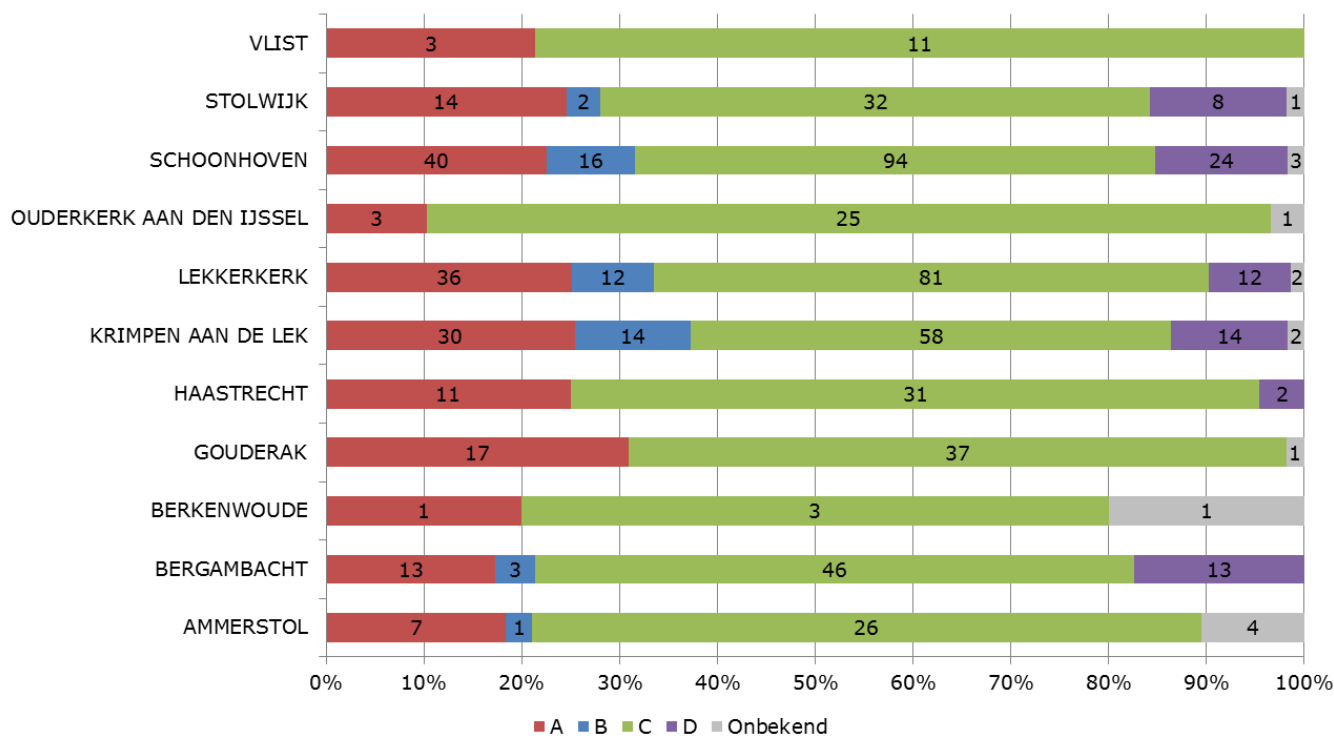
Actueel woningaanbod naar inschrijfduur per kern



Gepubliceerde individuele advertenties tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015
naar inschrijfduur van de woningzoekende die de woning accepteerde per kern in de gemeente Krimpenerwaard.



Actueel woningaanbod naar schaarste categorie per kern



*Gepubliceerde individuele advertenties tussen 1 januari 2013 en 20 januari 2015
naar schaarste categorie (D = schaars) van de woningzoekende die de woning accepteerde
per kern in de gemeente Krimpenerwaard*