



Concept rapport

Schaarste in de sociale huursector in Lansingerland

Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam



Schaarste in de sociale huursector in Lansingerland



Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam

Datum 19 februari 2024

Opdrachtgever: Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam

Contactpersoon: Amke Zevenbergen

Nadere inlichtingen: Veerle Veraart; veerle.veraart@rigo.nl;

Projectnummer: P47190



RIGO is lid van de Vereniging voor Beleidsonderzoek (VBO) en gecertificeerd volgens ISO 9001:2015

WWW.RIGO.NL | DE RUIJTERKADE 112-C AMSTERDAM | IBAN NL 14 INGB 0002903851 | T 020 522 11 11
INFO@RIGO.NL | POSTBUS 2805 1000 CV AMSTERDAM | BTW NR NL 0092.84.461.B.01 | KVK 33227618



Inhoud

Inleiding	1
1 Sociale huursector	2
1.1 Toegang en verdeling	2
1.2 Woningzoekenden en zoekgedrag	2
1.3 Verhuringen	4
1.4 Slaagkansen	9
2 Conclusie	12

Inleiding

De gemeente Lansingerland treft voorbereidingen voor het invoeren van een vernieuwde huisvestingsverordening. Via deze verordening kunnen gemeenten gebruikmaken van de instrumenten die de Huisvestingswet 2014 biedt voor sturing in de sociale woningvoorraad. Om van deze instrumenten gebruik te mogen maken, is een schaarste-onderzoek en -onderbouwing noodzakelijk.

Aanleiding

Met het oog op ontwikkelingen in de woningmarkt onderzoekt de gemeente de mogelijkheden voor sturing in **woonruimteverdeling** middels de Huisvestingsverordening.

Woonruimteverdeling omvat het instellen van een huisvestingsverordening met regels over het in gebruik geven en nemen van woonruimte via een vergunningstelsel. In eerste instantie is dit instrument gericht op de corporatievoorraad, maar dat kan ook worden toegepast op de particuliere huurvoorraad en sinds kort de sociale koopsector. Het biedt de mogelijkheid om toelatingseisen, voorrangs- en urgentieregels, passendheidsnormen en bezettingsnormen in te stellen.

Voor woonruimteverdeling geldt dat de gemeentelijke regels alleen betrekking hebben op de categorieën (huur)woningen die schaars zijn. In dat kader wordt in deze rapportage schaarste op de woningmarkt in de gemeente Lansingerland onderzocht.

Onderzoeksvraag

Voor de rapportage bekijken we in welke mate er sprake is van schaarste in de sociale huursector, de onderzoeksvraag die we ter onderbouwing van de inzet van de huisvestingsverordening beantwoorden is de volgende:

In hoeverre is het aanbod aan sociale huurwoningen in Lansingerland schaars?

Voor het beantwoorden van deze vraag kijken we naar het corporatiebezit en maken we gebruik van de Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam¹ over de woonruimteverdeling in de jaren 2019 tot en met 2022. Waar mogelijk worden recente cijfers van het eerste halfjaar van 2023 toegevoegd.

¹ Maaskoepel, SvWrR & Gemeente Rotterdam (2019 t/m 1e helft 2023) Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam.

1 Sociale huursector

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

1.1 Toegang en verdeling

In de gemeente Lansingerland bestaat 19 procent van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen². Sociale huurwoningen worden door corporaties in de gemeente Lansingerland aangeboden via het platform Woonnet Rijnmond. Daar kunnen ingeschreven woningzoekenden reageren op vrijkomend aanbod. In eerste instantie zijn sociale huurwoningen bedoeld voor woningzoekenden met een laag inkomen, de primaire en secundaire doelgroep, zoals hieronder gedefinieerd.

Inkomensgrenzen Sociale doelgroep

- Primaire doelgroep: afhankelijk van leeftijd en huishoudensgrootte geldt een inkomensgrens waarbij het huishouden recht heeft op huurtoeslag (Bovengrens tot €33.800 (prijspeil 2023));
- Secundaire doelgroep: huishoudens met een inkomen tot de EU-grens (Bovengrens tot €48.625 (prijspeil 2023)).

Daarnaast mogen woningcorporaties een deel van de woningen vrij toewijzen. Aan de andere kant moeten woningcorporaties ook voorrang geven aan woningzoekenden die met urgentie een woning nodig hebben.

1.2 Woningzoekenden en zoekgedrag

Allereerst kijken we naar de vraag in de sociale huursector. Zo bekijken we de ontwikkelingen in het aantal woningzoekenden en de vraag naar woningen aan de hand van het gemiddeld aantal reacties per advertentie.

Woningzoekenden

Eerst wordt gekeken naar het aantal woningzoekenden in de sociale huursector in gemeente Lansingerland. Actief woningzoekenden hebben minstens eenmaal per jaar gereageerd op een advertentie in de gemeente Lansingerland. De afgelopen jaren is het aantal woningzoekenden dat actief gereageerd heeft op aangeboden woningen in de gemeente Lansingerland ieder jaar toegenomen (Figuur 1-1). Er waren in 2019 15.407 actief woningzoekenden in de gemeente Lansingerland. Dat is na een sterke toename in 2020 en 2021 tot respectievelijk 19.539 en 20.384 woningzoekenden in 2022 afgenomen tot 15.755 actief woningzoekenden.

² CBS (2022) Woningvoorraad naar eigendom

Figuur 1-1: Aantal actief woningzoekenden in Lansingerland. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam, 2023; bewerking RIGO.

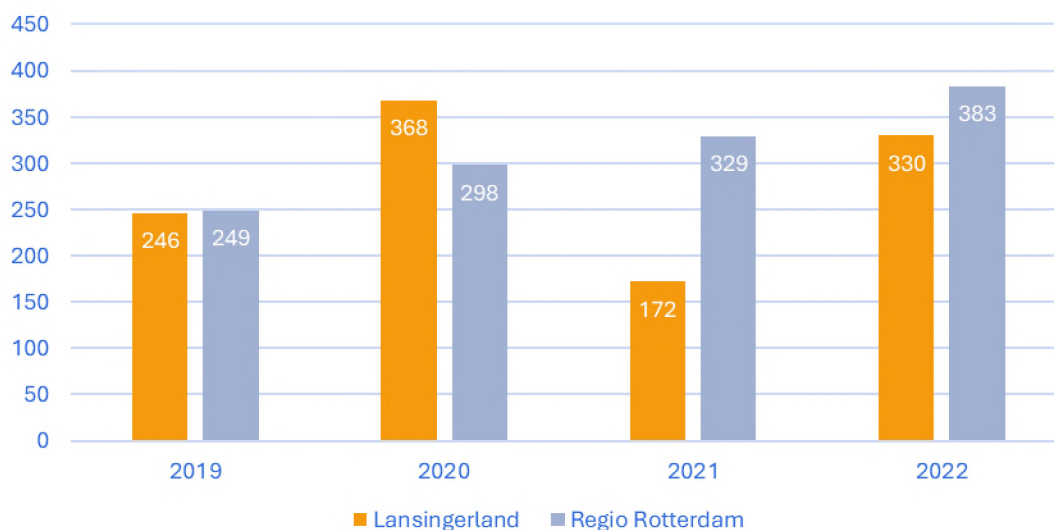


Gemiddeld aantal reacties

Ook kan de druk op de sociale woningvoorraad worden geschetst door te kijken naar het gemiddeld aantal reacties per aangeboden (geadverteerde) woning. In Figuur 1-2 is het gemiddeld aantal reacties weergegeven voor de aangeboden woningen in de gemeente Lansingerland en de regio Rotterdam.

Het gemiddeld aantal reacties per geadverteerde woning is hoog en de afgelopen jaren toegenomen met 34 procent. Gemiddeld waren er 246 reacties per woning in 2019 en dit is toegenomen tot gemiddeld 330 reacties in 2022. Deze toename in het aantal reacties, is een indicatie van een groeiende vraag naar sociale huurwoningen in de gemeente Lansingerland. Ook in de regio is het gemiddeld aantal reacties gestegen. Waar het gemiddeld aantal reacties in de gemeente Lansingerland met name in 2020 flink toenam en vervolgens weer afnam in 2021 is de stijging in de regio meer geleidelijk verlopen. In totaal nam het gemiddeld aantal reacties in de regio met 54 procent toe tussen 2019 en 2023.

Figuur 1-2: Gemiddeld aantal reacties per advertentie in de gemeente Lansingerland. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam, 2023; bewerking RIGO.



1.3 Verhuringen

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

Aantallen verhuringen

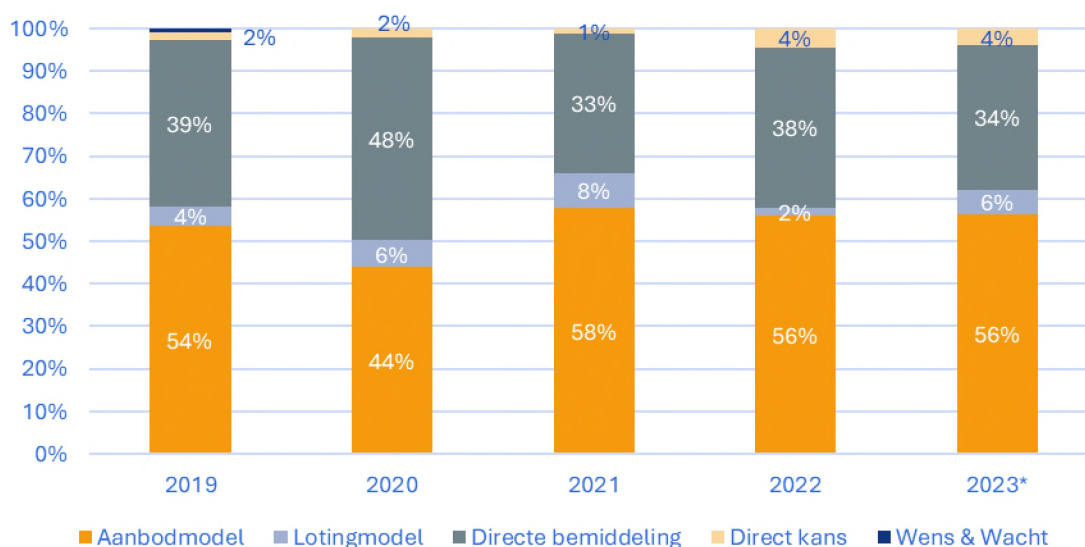
Het aantal verhuringen is een fractie van het aantal actief woningzoekenden. Het gaat om ongeveer 200 tot 290 woningen per jaar. In Tabel 1-1 staan de absolute aantallen van verhuringen weergegeven voor de jaren 2019 tot en met het eerste halfjaar van 2023, uitgesplitst naar de verschillende toewijzingsmodulen. Figuur 1-3 geeft weer in hoeverre de verhuringen zijn verdeeld over deze categorieën, uitgedrukt in percentages.

In 2020 lag het aantal verhuringen het laagst, namelijk 203 verhuringen. Deze daling in het aantal verhuringen had het grootste effect op het aanbod in het reguliere inschrijfduurmodel. Via de andere modules kwamen in 2020 zelfs meer of evenveel verhuringen tot stand als in 2019. Het aantal verhuringen via directe bemiddeling was in 2020 zelfs de meest voorkomende manier van toewijzen. In de andere jaren is het inschrijfduurmodel de toewijzingsmodule waarmee de meeste verhuringen tot stand komen. Beide toewijzingscategorieën vormen samen meer dan 90 procent van de verhuringen. Daarnaast wordt jaarlijks ongeveer 5 procent van de verhuringen toegewezen door middel van loting. De toewijzingsmodules Direct kans en Wens & Wacht worden het minst ingezet bij woningtoewijzing.

Tabel 1-1: Aantal verhuringen uitgesplitst naar toewijzingsmodule in de gemeente Lansingerland. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam; bewerking RIGO.

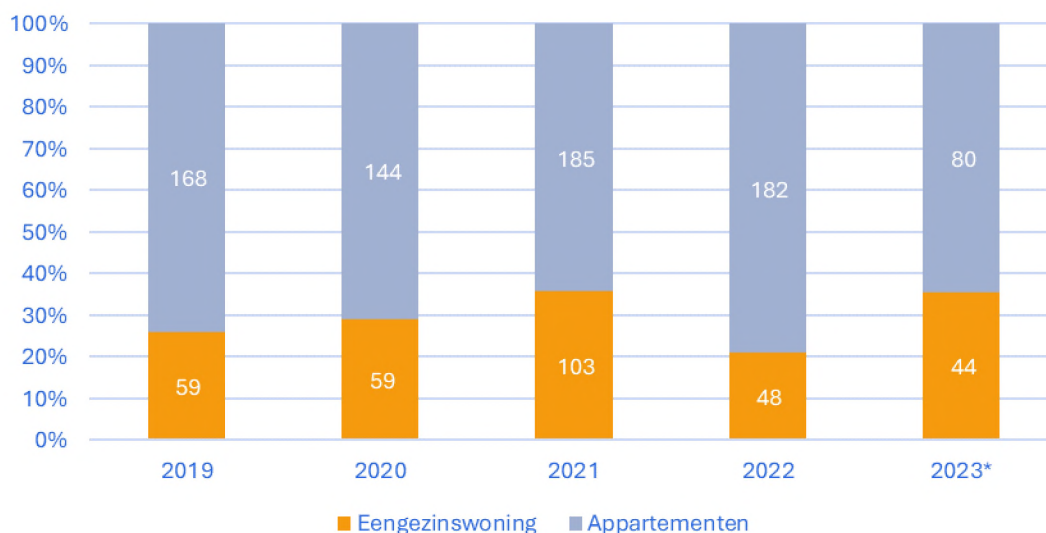
	2019	2020	2021	2022	2023*
Inschrijfduurmodel	122	89	167	129	70
Lotingmodel	10	13	23	4	7
Directe bemiddeling	89	97	95	87	42
Direct kans	4	4	3	10	5
Wens & Wacht	2	-	-	-	-
Totaal	227	203	288	230	124

Figuur 1-3: Aandeel verhuringen uitgesplitst naar toewijzingsmodule in de gemeente Lansingerland. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam, 2023; bewerking RIGO



In Figuur 1-4 zijn de toewijzingen gepresenteerd naar het woningtype. Appartementen is een verzamelnaam voor de woningtypen: flat met lift; flat zonder lift; benedenwoning; bovenwoning/maisonnette; en kamer/studio. De verdeling van het aantal toewijzingen per woningtype is redelijk stabiel over de jaren. In alle jaren gaat het bij zeven à acht op de tien verhuringen om een appartement.

Figuur 1-4: Aandeel verhuringen uitgesplitst naar woningtype in de gemeente Lansingerland. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam, 2023; bewerking RIGO.

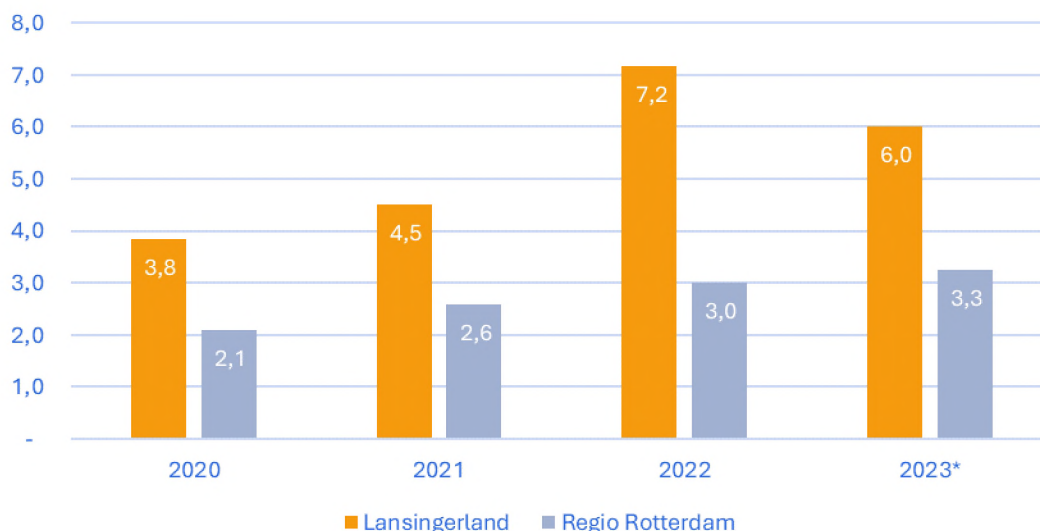


Inschrijftijd

De inschrijfduur geeft aan hoe lang woningzoekenden ingeschreven hebben gestaan bij Woonnet Rijnmond op het moment van de toewijzing van een woning. Hierbij gaat het om de mediane inschrijftijd voor toewijzingen via het Inschrijfduur-, Loting-, Direct Kans- en Wens & Wachtmodel of via directe bemiddeling. Verhuringen aan urgenten, herhuisvestingskandidaten en vergunninghouders zijn buiten beschouwing gelaten. Ook kan het jaar 2019 niet worden vergeleken met de andere onderzochte jaren in de evaluatie, omdat in dat jaar de gemiddelde inschrijftijd werd berekend, in plaats van de mediaan.

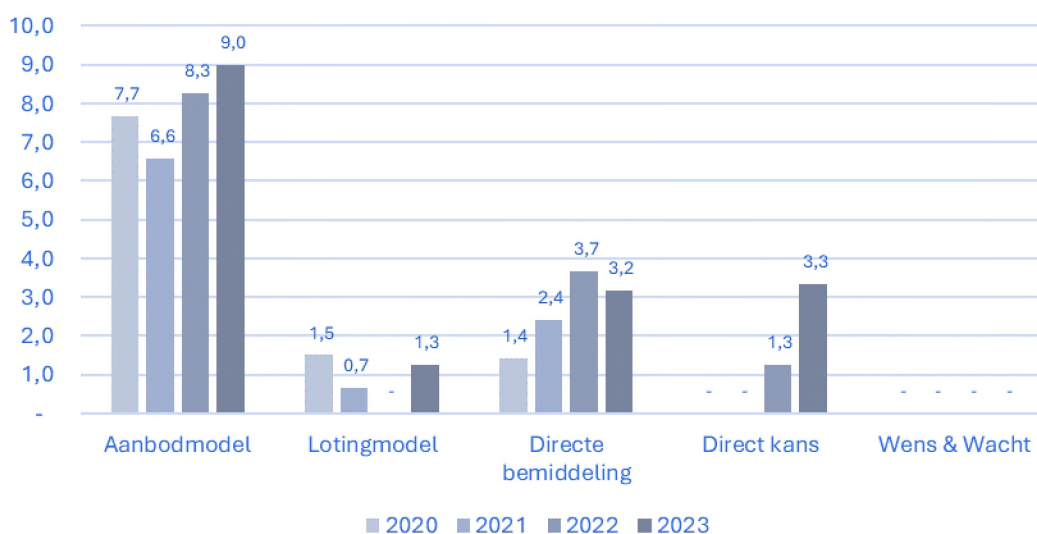
In Figuur 1-5 is te zien dat de mediane inschrijftijd van de nieuwe huurders in Lansingerland tussen de 3,8 en 7,2 jaar bedraagt. Ook is er sprake van een toename in de mediane inschrijftijd over de periode van de afgelopen drieënhalfjaar in zowel de gemeente als de regio. De mediane inschrijftijd is in de gemeente Lansingerland afhankelijk van het jaar bijna of meer dan twee keer zo hoog als in de regio.

Figuur 1-5: Mediane inschrijftijd (in jaren) in de gemeente Lansingerland en de regio Rotterdam. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam, 2023; bewerking RIGO



De verschillen in inschrijftijd per toewijzingsmodule zijn te zien in Figuur 1-6. De mediane inschrijftijd van verhuurde woningen via het aanbodmodel ligt hoger. Via het aanbodmodel worden woningen op basis van inschrijftijd toegewezen. Te zien is dat de mediane inschrijftijd over de drieënhalfjaar is toegenomen van 7,7 jaar in 2020 tot 9 jaar in het eerste halfjaar van 2023. Op de woningen in de lotingmodule kan iedereen kans maken, ongeacht inschrijftijd. De gemiddelde inschrijfduur ligt hier dan ook vele malen lager, namelijk tussen 0,7 en 1,5 jaar. In 2022 waren er niet genoeg verhuringen via het lotingmodel om een betrouwbare mediane inschrijftijd te geven. Ditzelfde geldt voor de mediane inschrijftijd via Directe kans in 2020 en 2021 en voor alle jaren via de Wens & Wachtmodule. Via directe bemiddeling nam de mediane inschrijftijd toe van 1,4 jaar in 2020 tot 3,2 jaar in 2023.

Figuur 1-6: Mediane inschrijftijd (in jaren) in de gemeente Lansingerland uitgesplitst naar toewijzingsmodule. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam, 2023; bewerking RIGO



Hieronder wordt de mediane inschrijftijd van nieuwe huurders in de gemeente Lansingerland naar verschillende huishoudtypen geanalyseerd.

De mediane inschrijftijd per huishoudgrootte is te zien in Tabel 1-2. Voor de grotere huishoudens waren er niet voor alle jaren genoeg toewijzingen om een betrouwbare mediane inschrijftijd te geven. Wat opvalt is dat de mediane inschrijftijd voor eenpersoonshuishoudens in de meeste jaren een stuk lager is dan voor de overige huishoudens. Alleen in 2022 liggen de inschrijftijden dicht bij elkaar. De lagere inschrijftijd voor eenpersoonshuishoudens kan erop duiden dat kleinere woningen toegankelijker zijn dan ruimere woningen.

Tabel 1-2: Mediane inschrijftijd (in jaren) naar aantal personen in het huishouden in de gemeente Lansingerland. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam, 2023; bewerking RIGO.

	2020	2021	2022	2023
1 persoon	2,8	3,8	7,0	4,5
2 personen	4,9	8,2	6,9	9,3
3 personen	10,5	4,2	7,9	9,0
4 personen	-	6,1	-	-
5 personen	-	9,8	9,8	-
Lansingerland	3,8	4,5	7,2	6,0

Tabel 1-3 geeft weer dat de mediane inschrijftijd van verschillende inkomensklassen enigszins zijn veranderd. Te zien is dat de mediane inschrijftijd bij verhuring aan de primaire doelgroep relatief lager ligt dan bij de secundaire doelgroep. De mediane inschrijftijd van de primaire doelgroep nam tussen 2020 en 2022 toe met net iets meer dan 2 jaar. In het eerste halfjaar van 2023 is de mediane inschrijftijd weer op het niveau van 2020 met 3 jaar en 5 maanden. Voor de secundaire doelgroep was de toename groter. Namelijk 4,5 jaar tot 2022 en nog eens 1,3 jaar extra in het eerste halfjaar van 2023.

Tabel 1-3: Mediane inschrijftijd (in jaren) naar inkomensklasse in de gemeente Lansingerland. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam, 2023; bewerking RIGO

	2020	2021	2022	2023
Primaire doelgroep	3,3	4,1	5,4	3,4
Secundaire doelgroep	3,9	5,6	8,4	9,7
Niet-DAEB doelgroep	8,6	5,0	9,8	-
Lansingerland	3,8	4,5	7,2	6,0

1.4 Slaagkansen

Tenslotte kijken we in deze paragraaf naar de effecten van de combinatie van woningzoekenden en aanbod in de sociale huursector, uitgedrukt in slaagkansen. Vervolgens worden de woningzoekenden vergeleken met de toegewezen huishoudens op basis van leeftijdsklasse.

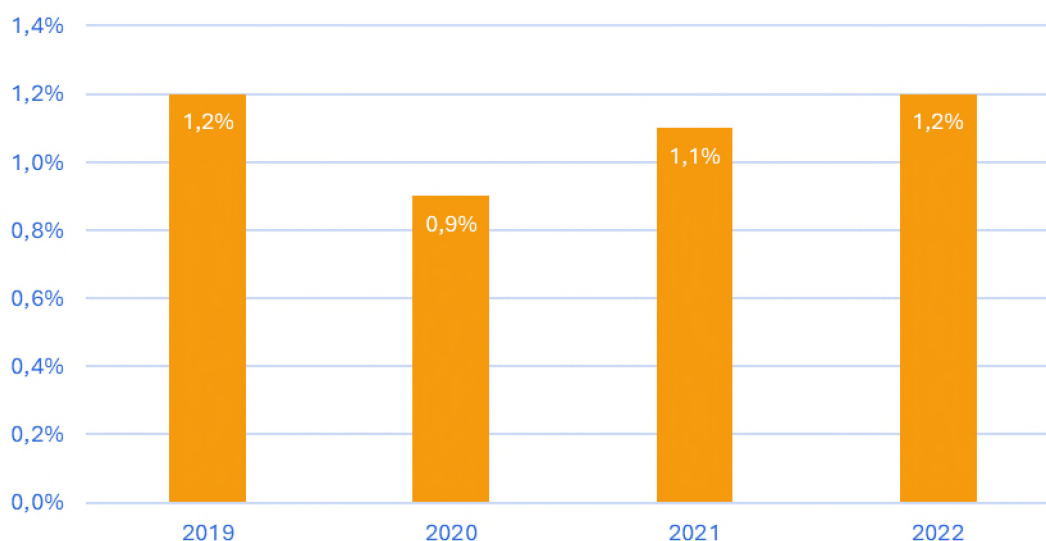
Slaagkans

De slaagkans gaat om het percentage verhuringen via de media of directe bemiddeling, gedeeld door het aantal actief woningzoekenden plus het aantal geslaagde direct bemiddelden (zij hebben niet actief gereageerd). De slaagkans is per halfjaar berekend en het gemiddelde van deze halfjaarslaagkansen is gebruikt om de slaagkans voor een heel jaar te berekenen. Er is geen regionale slaagkans bekend.

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

In Figuur 1-7 zijn de slaagkansen te zien in de gemeente Lansingerland. De slaagkansen in de gemeente Lansingerland zijn in de onderzochte periode ongeveer gelijk gebleven, maar laag. In 2020 daalde de gemiddelde slaagkans van 1,2 procent naar 0,9 procent. Deze daling is het gevolg van een daling van het aantal verhuringen, terwijl het aantal woningzoekenden toenam. In 2021 steeg de slaagkans weer tot 1,1 procent door een grotere toename in het aantal verhuringen dan de toename in het aantal woningzoekenden. In 2022 nam de slaagkans nog iets verder toe, tot 1,2 procent. Hoewel in dit jaar het aantal verhuringen daalde, was de daling in het aantal woningzoekenden dermate groot dat relatief meer woningzoekenden slaagden in het vinden van een woning.

Figuur 1-7: Slaagkansen in de gemeente Lansingerland. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam, 2023; bewerking RIGO



De slaagkansen per leeftijdscategorie voor de gemeente Lansingerland zijn weergegeven in Tabel 1-4. Duidelijk is te zien dat de slaagkansen het grootst zijn voor de oudste leeftijdsklasse. Dat komt doordat ouderen vaak pas reageren wanneer zij al veel inschrijfduur hebben opgebouwd. Jongeren hebben doorgaans nog geen mogelijkheid gehad inschrijfduur op te bouwen, dus ligt hun slaagkans ook veel lager. Wel maken jongeren soms een kans op toewijzing door gelabelde woningen voor deze doelgroep of via het Loting-, Direct Kans of Wens & Wachtmodel. Echter, worden weinig woningen in via deze modules aangeboden.

Over de periode van 2019 tot en met 2022 zijn de slaagkansen afgenomen voor alle leeftijdsgroepen, behalve de 65-plussers en de 23 t/m 34-jarigen. Voor de 65-plussers nam de slaagkans zelfs met 2,2 procentpunt toe over deze periode.

Tabel 1-4: Slaagkansen naar leeftijdscategorieën in de gemeente Lansingerland. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam. 2023; bewerking RIGO

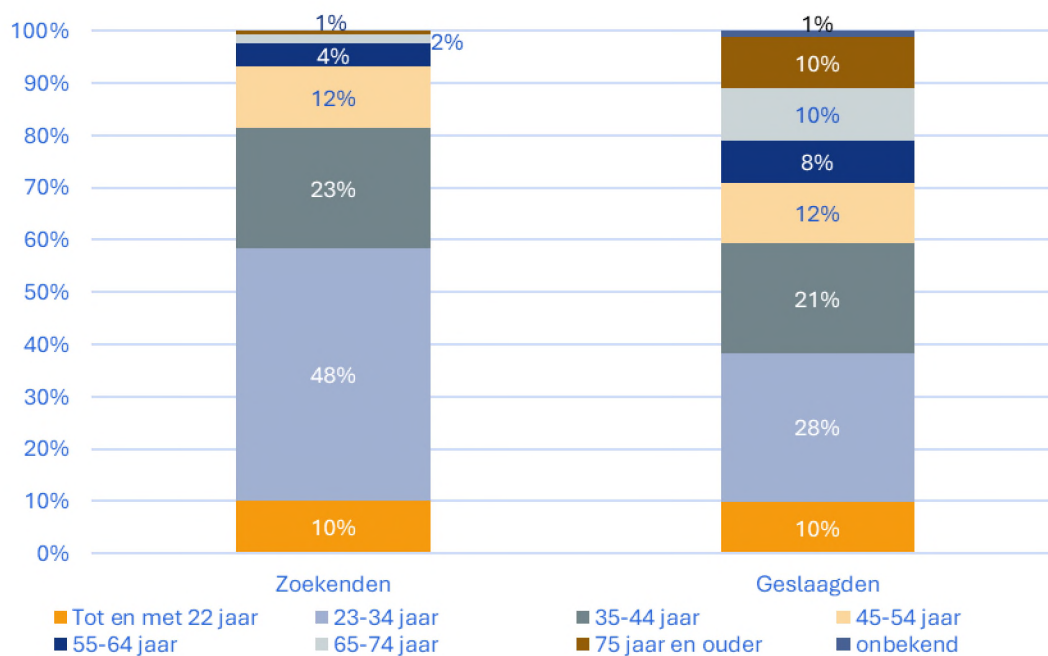
	2019	2020	2021	2022
<23 jaar	1,3%	0,9%	1,3%	1,1%
23 t/m 34 jaar	0,7%	1,0%	0,6%	0,8%
35 t/m 44 jaar	0,9%	0,4%	1,2%	0,8%
45 t/m 54 jaar	1,2%	0,8%	1,1%	1,2%
55 t/m 64 jaar	3,1%	0,9%	1,9%	1,2%
65 jaar en ouder	5,2%	2,0%	6,1%	7,4%
Lansingerland	1,2%	0,9%	1,1%	1,2%

Vervolgens vergelijken we de actief woningzoekenden met de toegewezen huishoudens naar leeftijdsklasse. Uit nadere analyse van de verhuringen naar leeftijdscategorieën (**Fout! Ongeldige bladwijzerverwijzing.**), is op te maken dat de meeste woningen zijn verhuurd aan de groep 23 tot 34-jarigen. Desondanks is deze groep ondervertegenwoordigd als je kijkt naar het aandeel actief woningzoekenden in deze leeftijdscategorie. Bijna de helft van de woningzoekenden (48 procent) valt in deze leeftijdsgroep, maar van de geslaagden valt 28 procent binnen deze leeftijdscategorie.

Dit terwijl de groepen vanaf 55 jaar sterk oververtegenwoordigd zijn in het aantal geslaagden. In de leeftijdscategorie 55 tot 64-jarigen is het aandeel toewijzingen twee keer zo hoog als het aandeel actief woningzoekenden. De leeftijdscategorie van 65 tot en met 74 jaar vormt maar 2 procent van de woningzoekenden, terwijl 10 procent van de geslaagden binnen deze leeftijdscategorie valt. Tenslotte is 1 procent van de woningzoekenden 75 jaar of ouder, maar ze maken wel 10 procent uit van de geslaagden.

Dit kan onder andere worden verklaard doordat inschrijftijd bepalend is bij toewijzing via de reguliere inschrijfduurmodule en jongere leeftijdsgroepen minder lang ingeschreven kunnen staan dan ouderen, die langer inschrijftijd kunnen 'opsparen'. Bovendien geldt dat er voor de oudere woningzoekende vaker vormen van voorrang worden ingezet (denk aan seniorenwoningen, wonen en zorg, etc.).

Figuur 1-8: Vergelijking percentage actief woningzoekenden en percentage toewijzingen naar leeftijdsklassen in de gemeente Lansingerland. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam, 2023; bewerking RIGO



2 Conclusie

In deze rapportage hebben we onderzocht in hoeverre er in de sociale woningvoorraad in de gemeente Lansingerland sprake is van schaarste. Het onderzoek naar schaarste dient als onderbouwing van de huisvestingsverordening die sturing mogelijk maakt in woonruimteverdeling.

De indicatoren die de stand van zaken in de woonruimteverdeling meten, laten zien dat er schaarste is in het sociale segment. Ondanks dat het aantal toewijzingen nagenoeg gelijk is gebleven en aantal actief woningzoekenden in 2022 daalde, laten de andere indicatoren zien dat er sprake is van een toenemende druk.

- Het gemiddeld aantal reacties op een woning nam in de gemeente toe van 246 in 2019 tot 330 in 2022. Ook in de regio nam het gemiddelde aantal reacties toe.
- De mediane inschrijfduur bij acceptatie van een woning door de woningzoekende is hoog en laten ook een toenemende druk zien op de sociale huursector. De mediane inschrijfduur nam toe van 3,8 jaar in 2020 tot 6 jaar in het eerste halfjaar van 2023.
- De slaagkansen voor woningzoekenden in de gemeente Lansingerland zijn laag. Met name de jongere leeftijdsgroepen komen moeilijk aan een sociale huurwoning en hebben een lage slaagkans.