Schaarste sociale huurwoningen op de woningmarkt Arnhem-Nijmegen

Volgens de vigerende Huisvestingswet kan een gemeente een huisvestingsverordening vast stellen. Daarbij geldt het uitgangspunt zoals verwoord in artikel 2 van de wet lid 1:

1. *De gemeenteraad maakt van zijn bevoegdheden op grond van deze wet slechts gebruik indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte.*

Allereerst moet dus de vraag beantwoord worden of er sprake is van schaarste.
In deze notitie is er voor gekozen deze schaarste te meten aan de hand van drie gegevens. De gegevens zijn ontleend aan de verhuurgegevens van de woningcorporaties die samenwerken in Entree. Dat zijn de corporaties in de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen met uitzondering van de corporaties Woonstichting Valburg werkzaam in de gemeente Overbetuwe en Vryleve in de gemeente Zevenaar.
De gegevens die gepresenteerd worden zijn:

1. Aantal reacties per geadverteerde woning;
2. Gemiddelde zoektijd in jaren;
3. Positie van de woningzoekende die de woning heeft gehuurd.

In deze notitie worden in eerste instantie de gegevens voor de gehele woningmarktregio gepresenteerd. In de bijlagen worden deze gegevens uitgesplitst per gemeente omdat er duidelijke verschillen bestaan binnen de regio.

Beschrijving van de gepresenteerde gegevens

Reactie per advertentie:

In 2016 werden 5.549 woningen geadverteerd op www.entree.nu . In 2017 waren het er 5.354 en in 2018 waren het er 5429. Niet alle woningen die vrijkomen voor verhuur worden geadverteerd. Ongeveer 20% wordt door middel van bemiddeling verhuurd aan een woningzoekende. Daarbij gaat het o.a. om maatwerk maar ook aan verhuringen aan statushouders.

Het getal geeft dus het gemiddelde aantal belangstellenden per geadverteerde woning weer. Deze getallen kunnen vergeleken worden tussen b.v. gemeenten maar ook in de tijd om daarmee verschillen en trends in kaart te kunnen brengen.

Zoektijd

De zoektijd van een geslaagde woningzoekende is het verschil in jaren tussen de datum van het ondertekenen van het huurcontract en de datum van de oudste reactie van de woningzoekende waarbij alleen jaren waarin minimaal 1 keer is gereageerd worden meegenomen. Indien iemand dus bijvoorbeeld in 2010 heeft gereageerd, en daarna pas in 2015 dan wordt de eerste reactie uit 2015 genomen als basis voor de zoektijd. Het gaat dus altijd om de zoektijd van een woningzoekende die er in geslaagd is een woning te huren.

Het getal geeft aan hoelang een geslaagde naar een woning heeft gezocht. Deze getallen kunnen vergeleken worden tussen b.v. gemeenten maar ook in de tijd om daarmee verschillen en trends in kaart te kunnen brengen.

Positie

Na publicatie van een woning met een advertentie worden alle woningzoekenden die gereageerd hebben op basis van de spelregels van de huisvestingsverordening (automatisch) in de juiste volgorde geplaats. In het automatiseringssysteem wordt vastgelegd op welke positie de woningzoekende op de lijst stond die de woning geaccepteerd heeft.

Het getal geeft aan hoeveel woningzoekenden die wel gereageerd hadden op een woning deze niet geaccepteerd hebben. Deze getallen kunnen vergeleken worden tussen b.v. gemeenten maar ook in de tijd om daarmee verschillen en trends in kaart te kunnen brengen.

De Gegevens

In deze notitie worden de gegevens gepresenteerd over de jaren 2015, 2016, 2017 en 2018. 2015 is het jaar voorafgaande aan de inwerkingtreding van huidige verordening.

Reacties per advertentie:

Reacties per advertentie			
2015	2016	2017	2018
124	126	143	165

Tabel 1: Gemiddeld aantal reacties per geadverteerde woning.

Er is sprake van een duidelijke toename van het aantal reacties per advertentie vanaf 2017.

Zoektijd:

Zoektijd			
2015	2016	2017	2018
1,18	1,23	1,34	1,32

Tabel 2: Gemiddelde zoektijd van woningzoekenden bij een verhuurde woning.

Tot 2017 loopt deze zoektijd op. Dit wijst er op de woningzoekenden steeds langer moeten zoeken voordat zij er in slagen een woning te huren. Anderzijds zijn de verschillen tussen de jaren niet erg groot en nemen ze in 2018 weer iets af.

Positie

Positie			
2015	2016	2017	2018
6,19	5,89	5,92	5,12

Tabel 3: Gemiddelde positie op de volgordelijst van woningzoekenden die de woning gehuurd hebben.

Er is sprake van een duidelijke daling van de gemiddelde positie op de volgordelijst van de woningzoekende die de woning gehuurd heeft in 2018. Vanaf 2018 zijn er twee zaken veranderd. Er is een nieuwe website gekomen en vanaf 01-01-2018 worden woningzoekenden die zonder opgaaf van redenen niet verschijnen op de uitnodiging van een bezichtiging worden (tijdelijk) geblokkeerd. Deze blokkade wordt weer opgeheven na contact met een corporatie. Dit kan het effect hebben dat woningzoekenden iets kritischer zijn in de woning waarop ze reageren en bij aanbod daarvan deze ook eerder accepteren.

Op basis van bovenstaande gegevens is de conclusie dat er sprake is van schaarste op de woningmarkt in de regio. Woningzoekenden reageren vaak, en het aantal reacties is gestegen tot gemiddeld meer dan 150 per woning. De gemiddelde zoektijd is ruim meer dan een jaar.

De volgende vraag is of deze schaarste leidt tot een onevenwichtige en onrechtvaardige verdeling van goedkope woonruimte. In dat geval kunnen regels gesteld worden voor vergunning verlening van een afgebakende hoeveelheid woningen op basis van:

- De huurprijs van de woonruimte
- Het woningtype
- De ligging van de woning

Om te kunnen bepalen of er verschillen bestaan op basis van deze kenmerken van een woning wordt daarom hierna gekeken naar de reeds hiervoor genoemde kenmerken.
NB. Als er **geen** sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige verdeling van goedkope woonruimte dan is dat (mede) het gevolg van de systematiek die al sinds 2013 in de woningmarkt van de regio Arnhem Nijmegen gehanteerd wordt.

Slaagkansen

Een criterium om te bepalen of er sprake is van onrechtvaardige en onevenwichtige verdeling van goedkope woonruimte is de slaagkans van diverse groepen woningzoekenden. Deze slaagkans wordt berekend door het aantal verhuurde woningen te delen door het aantal (actief) woningzoekenden. Een van de kenmerken die daarbij van belang zijn is het inkomen. Tabel 4 laat de slaagkansen naar inkomen zien.

Slaagkansen naar inkomen			
Periode: van 1-1-2016 t/m 31-12-2018	actieven	verhuringen	slaagkans
Gehele Entree gebied			
1. tot minimum inkomen	51.998	9.964	19,16 %
2. minimum - grens doelgroep	27.411	3.616	13,19 %
3. grens doelgroep - Europagrens	22.966	3.454	15,04 %
4. Europagrens en meer	5.015	959	19,12 %

Tabel 4: Slaagkansen naar inkomensgroep 2016 – 2018

Hoewel er wel enige verschillen bestaan tussen de slaagkansen van de diverse inkomens groepen lijkt er geen sprake van grote ongelijkheid. Het lijkt bovendien gunstig dat de laagste inkomensgroepen ondanks de invoering van het passend toewijzen waarbij ze niet langer in aanmerking komen voor duurdere woningen, toch een grote slaagkans hebben.

Slaagkansen naar leeftijd			
Periode: van 1-1-2016 t/m 31-12-2018	actieven	verhuringen	slaagkans
Gehele Entree gebied			
1. t/m 22 jaar	11.741	1.044	8,89 %
2. 23 t/m 27 jaar	22.883	2.507	10,96 %
3. 28 t/m 54 jaar	43.265	9.851	22,77 %
4. 55 t/m 74 jaar	11.209	3.560	31,76 %
5. 75 jaar en ouder	2.627	1.126	42,86 %

Tabel 5: Slaagkansen naar leeftijd 2016 – 2018

Bij deze onderverdeling bestaan er wel grote verschillen in groepen naar slaagkans. Hierbij moet opgemerkt worden dat dit het gevolg is van de keuze om oudere woningzoekenden een grote kans te geven op een andere woning omdat dit vaak een gevolg is van de behoefte aan een woning in combinatie met zorg. Daarbij geldt dat deze ouderen vaak doorstromers zijn die weer een woning achterlaten die aan het eind van de verhuisketen weer leidt tot een verhuring aan een starter.

Rapport 9: slaagkansen naar huishoudgrootte			
Periode: van 1-1-2016 t/m 31-12-2018	actieven	verhuringen	slaagkans
Gehele Entree gebied			
1 persoon	55.128	10.440	18,94 %
2 personen	25.004	4.050	16,20 %
3 personen	11.128	2.282	20,51 %
4 personen	4.818	843	17,50 %
5 en meer personen	3.069	473	15,41 %

Tabel 6: Slaagkansen naar huishoudgrootte 2016 – 2018

Ook hier geldt dat er wel enig verschil is in slaagkansen op basis van huishoudgrootte maar dat de verschillen niet van dien aard zijn dat hier echt sprake is van een onevenwichtige en onrechtvaardige verdeling.

Conclusie:

Bovenstaande gegevens leiden tot de conclusie dat er sprake is van schaarste op de woningmarkt voor goedkope huurwoningen. Daarmee wordt voldaan aan de vereiste uit de Huisvestingswet dat alleen bij schaarste regels kunnen worden gesteld voorde verdeling van woonruimte. De wijze waarop de huidige Huisvestingsverordening deze schaarste verdeelt leidt vervolgens niet tot een onevenwichtige en onrechtvaardige verdeling. Dit maakt de huidige methodiek noodzakelijk en geschikt om die effecten tegen te gaan, en pleit er voor de huidige systematiek zoveel mogelijk te handhaven.

Bijlage 1: Reacties per advertentie

reacties/advertentie	jaar				
gemeente	2015	2016	2017	2018	Eindtotaal
Arnhem	134	142	158	167	149
Berg en Dal	75	106	102	128	102
Beuningen	115	86	99	94	98
Doesburg	55	63	61	88	64
Druten	42	46	53	65	51
Duiven	78	72	96	101	87
Heumen	84	110	118	147	114
Lingewaard	59	67	69	86	69
Montferland	33	50	49	57	48
Nijmegen	186	190	207	229	203
Overbetuwe	90	108	110	189	120
Renkum	53	63	85	86	68
Rheden	77	82	110	111	94
Westervoort	87	69	144	179	113
Wijchen	109	118	120	137	121
Zevenaar	57	56	60	62	59

: de drie gemeenten met de hoogste score per jaar

: de drie gemeenten met de laagste score per jaar

De geadverteerde woningen in Arnhem en Nijmegen leveren de meeste reacties op Het minste wordt gereageerd op woningen in Montferland, Zevenaar en Druten.

Bijlage 2: Zoektijd in jaren van geslaagde woningzoekenden per gemeente:

zoektijd	**jaar**				
gemeente	2015	2016	2017	2018	Eindtotaal
Arnhem	1,29	1,33	1,43	1,43	1,37
Berg en Dal	1,31	1,57	1,30	1,12	1,32
Beuningen	1,01	0,96	1,47	1,19	1,20
Doesburg	0,90	0,93	0,95	0,75	0,90
Druten	0,95	0,73	0,95	0,94	0,87
Duiven	0,92	1,05	1,07	1,07	1,03
Heumen	1,15	1,11	1,43	1,27	1,25
Lingewaard	1,16	1,01	1,23	0,99	1,11
Montferland	0,85	0,58	0,64	0,74	0,71
Nijmegen	1,32	1,43	1,55	1,32	1,42
Overbetuwe	0,90	0,96	1,09	1,37	1,06
Renkum	0,89	0,89	1,16	1,24	1,01
Rheden	1,08	1,01	1,01	1,41	1,12
Westervoort	1,04	1,28	1,09	1,22	1,14
Wijchen	1,03	1,08	1,45	1,43	1,28
Zevenaar	0,80	0,83	0,91	1,05	0,88

: de drie gemeenten met de hoogste score per jaar

: de drie gemeenten met de laagste score per jaar

De langste zoektijden komen voor in de gemeenten Arnhem, Nijmegen en Berg en Dal. De kortste in Montferland, Druten en Zevenaar.

Bijlage 3: Positie van de woningzoekende die de woning heeft geaccepteerd op de lijst

positie	jaar				
gemeente	2015	2016	2017	2018	Eindtotaal
Arnhem	7,52	6,93	6,50	5,93	6,80
Berg en Dal	5,16	4,71	5,28	3,69	4,74
Beuningen	3,72	4,52	4,61	3,20	4,13
Doesburg	4,76	3,73	4,69	3,93	4,37
Druten	5,88	3,67	4,21	3,37	4,25
Duiven	4,58	4,44	3,52	3,53	3,96
Heumen	2,47	3,90	3,57	4,23	3,52
Lingewaard	3,32	3,34	4,13	2,24	3,35
Montferland	5,64	4,14	4,21	4,99	4,77
Nijmegen	6,59	6,80	7,28	5,81	6,69
Overbetuwe	5,36	4,87	3,90	3,23	4,44
Renkum	5,66	4,73	4,94	4,01	4,90
Rheden	5,62	4,91	5,43	5,78	5,41
Westervoort	3,52	3,95	3,75	2,44	3,51
Wijchen	4,21	4,47	5,55	4,48	4,74
Zevenaar	5,01	5,44	5,33	4,06	5,04

: de drie gemeenten met de laagste score per jaar

: de drie gemeenten met de hoogste score per jaar

In de gemeenten Arnhem en Nijmegen accepteren woningzoekenden met een relatief hoge score de woning. Dat betekent dat er veel woningzoekenden zijn die wel gereageerd hebben op een woning en daarvoor in aanmerking kwamen de woning niet hebben geaccepteerd.

In de gemeenten Heumen, Lingewaard en Westervoort worden woningen relatief eerder geaccepteerd door de woningzoekenden.