



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

CONCEPT

Schaarste in de regio Utrecht

Onderbouwing voor de nieuwe huisvestingsverordening



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

CONCEPT

Schaarste in de regio Utrecht

Onderbouwing voor de nieuwe huisvestingsverordeningen

Opdrachtgever

U10 en gemeenten in de regio Utrecht

Auteurs

Steven Kromhout

Elien Smeulders

Sjoerd Zeelenberg

Rapportnummer

P28950

Uitgave

31 oktober 2014

RIGO Research en Advies BV

De Ruyterkade 112C
1011 AB Amsterdam

Postbus 2805
1000 CV Amsterdam

020 522 11 11
info@rigo.nl www.rigo.nl

Inhoud

1	Inleiding	2
1.1	Onderbouwing in vier stappen	2
1.2	Bronnen	3
2	Schaarste	4
2.1	Indicatoren	4
2.2	Clusters	6
2.3	Scores	6
2.4	Conclusies	7
3	Effecten van schaarste voor groepen	8
3.1	Indicatoren	8
3.2	Scores	9
3.3	Conclusies	12
4	Nut en noodzaak van sturing	13
4.1	Huidige verdeling	13
4.2	Sturing via toewijzingsregels	14
5	Inspanningen	16

1 Inleiding

De nieuwe Huisvestingswet vergt van gemeenten een betere onderbouwing van de noodzaak om te sturen in de woonruimteverdeling.

De Huisvestingswet 2014, die onlangs is aangenomen, biedt gemeenten de mogelijkheid om regels te stellen voor de verdeling van huurwoningen. De nieuwe 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 moeten zij dan wel kunnen aantonen.

Alle gemeenten die de woonruimteverdeling willen (blijven) reguleren, moeten een nieuwe huisvestingsverordening opstellen. In de regio Utrecht geldt op dit moment een regionale huisvestingsverordening voor de 9 gemeenten in het BRU-gebied. De WoningNet Regio Utrecht telt nog eens 7 gemeenten, die hun verordening hebben afgestemd op de BRU-verordening. Na de (voorgenomen) afschaffing van de WGR-plus kunnen de 16 gemeenten ervoor kiezen om een gezamenlijke regionale huisvestingsverordening vast te stellen of een lokale huisvestingsverordening per gemeente.

Vooruitlopend op de regionale discussie hierover hebben de gemeenten besloten om een gezamenlijk onderzoek te starten om de schaarste te onderbouwen, zodat de gemeenten dit kunnen gebruiken bij de besluitvorming en de afstemming met andere partijen. Als externe partij is RIGO door de gemeenten gevraagd om het onderzoek uit te voeren. Het onderzoek is begeleid door een werkgroep met vertegenwoordigers van de gemeenten in de regio Utrecht, de U10 en de SWRU-werkgroep volkshuisvesting.

1.1 Onderbouwing in vier stappen

In de VNG-ledenbrief¹ bij de Model-Huisvestingsverordening worden vier onderwerpen genoemd die aandacht verdienen bij het onderbouwen van toewijzingsregels:

1. De **schaarste**: is er daadwerkelijk meer vraag dan aanbod aan goedkope woonruimte?
2. De **onevenwichtige en onrechtvaardige effecten** van schaarste voor bepaalde doelgroepen. Welke kwetsbare groepen op de woningmarkt hebben te maken met deze effecten van schaarste? Denk bijvoorbeeld aan de laagste inkomensgroepen, starters en (grote) gezinnen.

¹ Brief VNG aan de leden d.d. 23 juli 2014. Model-Huisvestingsverordening 2014, Online: https://www.vng.nl/files/vng/brieven/2014/20140723_ledenbrief_model-huisvestingsverordening-2014_1.pdf

3. **Nut en noodzaak** van het instrument woonruimteverdeling. Hier zal moeten worden beargumenteerd dat woonruimteverdeling in deze situatie het juiste instrument is om de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste tegen te gaan. Daarbij is het van belang om verbanden te leggen tussen de regels in de verordening en de (gevreesde) problemen die daarmee opgelost kunnen worden.
4. **Inspanningen** van de gemeenten om de schaarste op te heffen. Dit kan bijvoorbeeld door in beeld te brengen op welke wijze het woonbeleid in brede zin in de regio eraan bijdraagt de schaarste terug te dringen (woningbouwopgave, herstructurering, productieafspraken, voorraadafspraken, grondbeleid).

De werkgroep heeft besloten om in de onderbouwing aan te sluiten bij de vier onderwerpen die in de VNG-ledenbrief genoemd zijn. In deze notitie is aan elk van deze stappen een apart hoofdstuk gewijd.

1.2 Bronnen

Als input voor het onderzoek is gebruikgemaakt van gegevens uit de database van WoningNet. Bijna alle woningen van woningcorporaties in de regio Utrecht worden aangeboden via WoningNet. **PM Amerongen wordt nog toegevoegd.**

WoningNet heeft gegevens geleverd over alle verhuringen en reacties op woningen die via advertenties ('media') zijn aangeboden in periode januari 2010 tot september 2014.

Exclusief urgenten en loting

We beperken ons tot corporatiewoningen tot de huurtoeslaggrens.

Bij het analyseren van de gegevens moeten we rekening houden met de beleidsmatige context: de toewijzingsresultaten worden immers beïnvloed door het huidige beleid.

2 Schaarste

In alle gemeenten in de regio Utrecht moeten woningzoekenden geruime tijd wachten voordat zij een sociale huurwoning kunnen krijgen.

In deze paragraaf gaan we op zoek naar de huurwoningen die met recht bestempeld kunnen worden als 'schaars'. Daarbij gaat het om de verhouding tussen vraag en aanbod. Als de vraag van woningzoekenden het aanbod aan woningen overtreft, kan de vraag niet volledig en direct bediend worden. Het gevolg daarvan is dat wachttijden ontstaan.

2.1 Indicatoren

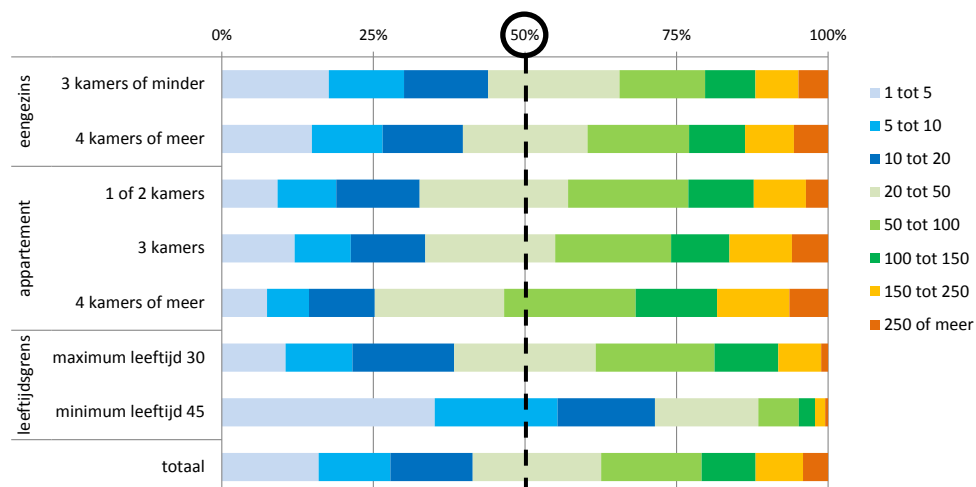
Om de schaarste van huurwoningen in beeld te brengen maken we gebruik van twee indicatoren: het aantal reacties per woning en de benodigde wachttijd.

Aantal reacties

De meeste sociale huurwoningen die vrijkomen in de regio Utrecht 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.

Het aantal reacties kan per woning sterk verschillen (zie Figuur 2-1). Om te voorkomen dat de indicator teveel beïnvloed wordt door uitschieters, maken we gebruik van de mediaan: die geeft de middelste waarde van de verdeling aan.

Figuur 2-1 Geadverteerde woningen per cluster, naar aantal reacties in klassen, in de regio Utrecht, 2010-2014 (september)

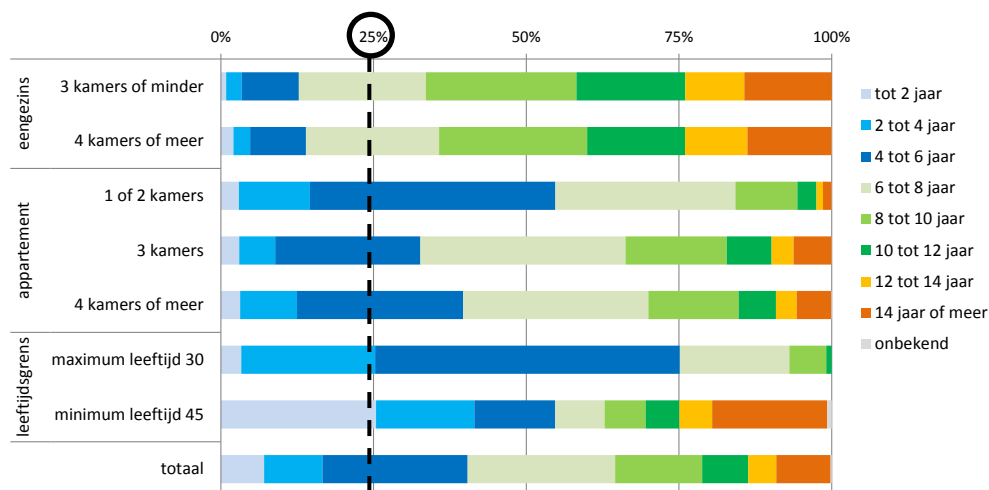


Benodigde wachttijd

Zoals gezegd staan woningzoekenden niet op een wachtlijst maar moeten ze 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. Figuur 2-2 laat zien dat de spreiding in de inschrijfduur van geslaagde kandidaten groot is: sommige woningzoekenden vinden binnen enkele jaren na inschrijving een woning, bij andere duurt het meer dan tien jaar voordat zij een woning accepteren. Dat laatste is een gevolg van het feit dat sommige woningzoekenden zich uit voorzorg inschrijven en pas een veel later moment gaan reageren op woningen.

Figuur 2-2 Geadverteerde woningen per cluster, naar inschrijfduur van geslaagde woningzoekenden in klassen, in de regio Utrecht, 2010-2014 (september)



Voor het bepalen van schaarste zijn we geïnteresseerd in de wachttijd die nodig is voor woningzoekenden die op korte termijn een woning zoeken: hoe lang moeten zij ingeschreven om in aanmerking te komen voor een woning? De gemiddelde inschrijfduur (of mediaan) 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 woningen die met een relatief korte inschrijfduur zijn verhuurd. Daarbij leggen we (per cluster) de grens op een kwart van het aanbod, zodat het om een substantieel deel van het aanbod gaat.

We definiëren de benodigde wachttijd dus als de inschrijfduur waarmee een kwart van de geslaagde woningzoekenden een woning in het betreffende cluster heeft gevonden. De overige driekwart van de geslaagden had een langere inschrijfduur.

2.2 Clusters

In veel woningmarktgebieden zullen niet alle huurwoningen schaars zijn. De Huisvestingswet schrijft voor dat gemeentelijke regels alleen betrekking hebben op de categorieën woningen die schaars zijn. Daarom brengen we de indicatoren in beeld voor verschillende clusters van woningen. Daarbij onderscheiden we acht clusters op basis van het woningtype, het aantal kamers en het doelgroeplabel waarmee de woning is geadverteerd.

In sommige gemeenten zijn niet alle clusters voldoende gevuld om de indicatoren te kunnen gebruiken. Daarbij is de grens gelegd bij minimaal 20 verhuringen.

Tabel 2-1 Aantal verhuringen aan niet-urgente(n) (excl. loting) per cluster en gemeente in de regio Utrecht, 2010-2014

	eengezins		appartement			leeftijdsgrens		totaal
	3 of minder	4 of meer	1 of 2	3	4 of meer	tot 30 jr.	vanaf 45 jr.	
Bunnik	25	25	48	12	3	10	22	145
De Bilt	38	175	196	213	212	2	136	972
De Ronde Venen	34	246	114	91	17	160	150	812
Houten	99	92	125	251	2	212	136	917
IJsselstein	63	64	163	151	138	24	63	666
Lopik	23	97	47	25	0	0	28	220
Montfoort	8	70	36	26	1	0	30	171
Nieuwegein	25	154	240	131	92	46	307	995
Oudewater	13	29	54	46	0	0	42	184
Stichtse Vecht	76	248	259	129	32	11	432	1.187
Utrecht	567	805	1.935	2.231	1.124	83	1.565	8.310
Utrechtse Heuvelrug	26	173	265	95	79	10	175	823
Vianen	40	182	25	20	38	47	102	454
Wijk bij Duurstede	43	80	20	64	64	51	70	392
Woerden	75	235	366	82	32	0	167	957
Zeist	13	167	289	413	608	124	278	1.892
totaal	1.168	2.842	4.182	3.980	2.442	780	3.703	19.097

2.3 Scores

Tabel 2-2 en Tabel 2-3 geven per gemeente de scores weer van de verschillende clusters op de twee indicatoren. De kleuren geven aan welke scores relatief hoog (rood) of laag (groen) zijn. Hoge scores op de indicatoren betekenen dat woningen in een bepaald cluster in regionaal perspectief relatief schaars zijn. Dit blijkt qua benodigde wachttijd vooral voor eengezinswoningen te gelden.

Bij de interpretatie moet wel rekening worden gehouden met de huidige toewijzingsregels. Zo zien we dat woningen die zijn aangeboden met een minimumleeftijd van 45 jaar of hoger relatief weinig reacties ontlokken en met een relatief korte wachttijd worden verhuurd. Dit is een direct (en beoogd) beleidseffect van het leeftijdslabel, waardoor deze woningen gereserveerd worden voor een specifieke groep.

Bij het definiëren van schaarse woningen zal moeten worden bepaald bij welke absolute waarden van de indicatoren er sprake is van schaarste. Bijvoorbeeld: bij clusters waarvoor de benodigde wachttijd langer is dan 1 jaar, kunnen we spreken van schaarste. Waar de grens gelegd wordt, is uiteindelijk een politieke keuze die door de gemeenteraden zal moeten worden goedgekeurd.

Tabel 2-2 Aantal reacties per advertentie in jaren, per woningcluster en gemeente in de regio Utrecht, 2010-2014 (september)

	eengezins		appartement			leeftijdsgrens		totaal
	3 of minder	4 of meer	1 of 2	3	4 of meer	tot 30 jr.	vanaf 45 jr.	
Bunnik	22	38	39	x	x	x	6	24
De Bilt	18	31	32	36	45	x	7	28
De Ronde Venen	9	37	23	13	x	15	6	16
Houten	20	14	28	23	x	37	13	23
IJsselstein	43	24	36	23	32	28	7	26
Lopik	55	64	21	27	x	x	2	36
Montfoort	x	34	15	5	x	x	3	13
Nieuwegein	35	35	32	54	44	61	9	25
Oudewater	x	74	35	32	x	x	4	19
Stichtse Vecht	28	27	26	12	29	x	7	15
Utrecht	29	32	46	53	61	50	9	36
Utrechtse Heuvelrug	27	33	32	29	54	x	9	25
Vianen	11	44	57	13	30	40	5	22
Wijk bij Duurstede	15	17	53	35	29	13	7	19
Woerden	16	19	30	11	59	x	7	20
Zeist	x	22	36	39	65	35	5	36
totaal	26	31	38	41	56	32	8	29

Tabel 2-3 Benodigde wachttijd in jaren, per woningcluster en gemeente in de regio Utrecht, 2010-2014 (september)

	eengezins		appartement			leeftijdsgrens		totaal
	3 of minder	4 of meer	1 of 2	3	4 of meer	tot 30 jr.	vanaf 45 jr.	
Bunnik	5,3	5,3	4,6	x	x	x	4,0	4,8
De Bilt	9,5	9,0	5,5	6,4	6,4	x	2,5	6,1
De Ronde Venen	7,8	5,8	3,8	7,1	x	3,9	3,1	4,8
Houten	7,3	8,7	6,4	5,8	x	4,6	3,7	4,8
IJsselstein	7,1	8,2	4,4	6,2	4,9	3,5	3,1	5,2
Lopik	5,0	4,4	2,4	4,1	x	x	1,8	3,8
Montfoort	x	5,8	2,9	4,9	x	x	0,7	4,7
Nieuwegein	7,8	8,1	5,1	6,0	5,9	4,8	2,2	5,1
Oudewater	x	5,2	4,1	4,3	x	x	1,4	4,2
Stichtse Vecht	7,4	7,1	4,7	5,8	7,4	x	2,8	4,7
Utrecht	8,2	8,9	4,8	5,6	5,7	4,8	1,7	5,1
Utrechtse Heuvelrug	7,0	6,5	3,8	5,0	5,6	x	1,8	4,3
Vianen	5,5	7,0	3,7	6,5	6,2	4,1	4,2	5,4
Wijk bij Duurstede	7,8	7,5	4,9	5,6	5,2	4,4	0,7	5,1
Woerden	4,6	6,3	4,3	5,0	6,7	x	1,3	4,2
Zeist	x	8,4	4,6	5,0	4,0	3,0	1,0	4,0
totaal	7,4	7,2	4,6	5,6	5,1	4,0	1,9	4,8

2.4 Conclusies

Er is veel belangstelling voor sociale huurwoningen in Utrecht en voor bijna alle woningclusters moeten woningzoekenden meerdere jaren ingeschreven staan. Vooral voor eengezinswoningen moeten woningzoekenden in alle gemeenten relatief lang wachten.

De enige uitzondering vormen in sommige gemeenten de woningen die voor ouderen gelabeld zijn. Zonder dat label zouden deze woningen waarschijnlijk meer reacties ontlokken, wat weer tot langere wachttijden zou kunnen leiden.

Op grond van de benodigde wachttijd zouden in principe alle sociale huurwoningen in alle gemeenten in de regio Utrecht als schaars betiteld kunnen worden. Het finale oordeel hierover is echter aan de afzonderlijke gemeenteraden.

3 Effecten van schaarste voor groepen

Voor welke groepen levert de schaarste aan goedkope huurwoningen on-evenwichtige en onrechtvaardige effecten op.

In deze paragraaf gaat het om de vraag of bepaalde doelgroepen zonder sturing via de woonruimteverdeling te maken kunnen krijgen met verdringing als gevolg van schaarste. Waar in de vorige paragraaf de (schaarste aan) woningen centraal stonden, gaat het in deze paragraaf dus om de (gevolgen voor) woningzoekenden.

3.1 Indicatoren

We brengen de effecten van schaarse voor groepen woningzoekenden in beeld te brengen op basis van twee indicatoren: de slaagkans en de benodigde wachttijd van woningzoekenden.

Slaagkans

De 'slagkans' is een veel gebruikte indicator voor de kansen van woningzoekenden in een woonruimteverdelingssysteem. De slaagkans wordt berekend door het aantal verhuringen aan een bepaalde groep woningzoekenden te delen door het aantal woningzoekenden die in dezelfde periode op woningadvertenties hebben gereageerd. De indicator geeft dus de verhouding weer tussen het aantal verhuringen en het aantal actieven binnen een bepaalde groep.

De naam van de indicator is enigszins misleidend omdat deze suggereert dat die iets zegt over de kans van individuele woningzoekenden binnen de betreffende groep om een woning te vinden, terwijl de daadwerkelijke kans van individuele woningzoekenden afhankelijk is van hun inschrijfduur. De slaagkans laat wel zien in hoeverre groepen actief woningzoekenden in gelijke mate aan bod komen.

De slaagkansen zijn berekend door *per gemeente* van de woning en *per jaar* het aantal verhuringen aan een bepaalde groep te delen door het aantal woningzoekenden uit die groep die minimaal één keer op een woning in die gemeente hebben gereageerd. Ten slotte is op basis van de slaagkansen per jaar over 2010 tot en met 2013 per groep en gemeente een gemiddelde slaagkans berekend.

Benodigde wachttijd

In de vorige paragraaf is de benodigde wachttijd gebruikt om de schaarste van woningclusters in beeld te brengen. Hier gebruiken we de indicator om (per gemeente) te bepalen hoe lang woningzoekenden uit verschillende groepen ingeschreven moeten staan om een woning te kunnen vinden. Daarbij definiëren we benodigde wachttijd op dezelfde manier als in paragraaf 2.1. Zo voorkomen we dat woningzoekenden die uit vrije wil lang ingeschreven staan voordat ze een woning accepteren het beeld verstoren.

PM scores op indicatoren zouden anders zijn bij toewijzing via loting

3.2 Scores

In de onderstaande tabellen zijn de scores op de indicatoren per gemeente voor verschillende indicatoren afgebeeld. Relatief lage slaagkansen en hoge benodigde wachttijden zijn rood gekleurd en duiden op een relatief slechte positie (in regionaal perspectief). Daarbij is het van belang om beide indicatoren in samenhang te bezien.

De relatief hoge slaagkansen in Utrecht zijn een gevolg van de berekeningswijze waarbij actief woningzoekenden die in meerdere gemeenten hebben gereageerd in meerdere gemeenten meetellen. Het is daarom zinvoller om de verschillen binnen gemeenten te analyseren.

Huishoudentype

Tabel 3-1 en Tabel 3-2 tonen de slaagkansen en benodigde wachttijden per type huishouden. In alle gemeenten is de slaagkans van alleenstaanden het hoogst en van gezinnen met kinderen het kleinst.

In de meeste gemeenten zien we hetzelfde patroon bij de benodigde wachttijd: alleenstaanden vinden relatief snel een woning, gezinnen wachten relatief lang. Dit wordt verklaard door de relatief grote schaarste aan grote appartementen en eengezinswoningen. In alle gemeenten moeten alle typen huishoudens langer dan twee jaar wachten voor ze een serieuze kans maken op een woning.

Tabel 3-1 Slaagkans per jaar naar huishoudentype, per gemeente in de regio Utrecht, 2010-2013

	alleenstaand	paar z. kinderen	eenoudergezin	paar met kinderen	totaal
Bunnik	2,4%	1,8%	1,3%	1,2%	1,9%
De Bilt	4,2%	3,1%	2,5%	1,8%	3,3%
De Ronde Venen	7,2%	6,6%	4,2%	2,7%	5,7%
Houten	4,8%	4,2%	2,2%	0,9%	3,9%
IJsselstein	4,2%	3,1%	3,4%	1,6%	3,5%
Lopik	5,0%	4,1%	4,2%	2,4%	4,1%
Montfoort	3,7%	3,4%	2,3%	2,4%	3,2%
Nieuwegein	4,8%	3,3%	2,3%	1,6%	3,5%
Oudewater	6,5%	5,7%	4,9%	1,7%	5,2%
Stichtse Vecht	5,9%	4,5%	2,9%	1,3%	4,4%
Utrecht	8,7%	7,8%	5,6%	6,4%	7,8%
Utrechtse Heuvelrug	6,0%	4,8%	2,9%	2,9%	4,9%
Vianen	3,5%	3,6%	2,9%	1,9%	3,0%
Wijk bij Duurstede	4,6%	2,9%	2,7%	1,3%	3,4%
Woerden	6,0%	3,3%	2,5%	2,3%	4,5%
Zeist	7,4%	6,4%	5,4%	3,6%	6,3%
Totaal	6,4%	5,2%	3,6%	3,1%	5,2%

Tabel 3-2 Benodigde wachttijd in jaren naar huishoudentype, per gemeente in de regio Utrecht, 2010-2014 (september)

	alleenstaand	paar z. kinderen	eenoudergezin	paar met kinderen	totaal
Bunnik	4,8	4,3	x	x	4,7
De Bilt	5,9	6,1	6,9	7,5	5,9
De Ronde Venen	4,2	5,0	5,8	5,8	4,3
Houten	4,7	5,2	7,9	6,7	4,7
Isselstein	4,7	5,3	6,5	2,6	4,7
Lopik	3,0	4,2	4,5	4,2	4,0
Montfoort	4,2	4,9	5,8	x	4,2
Nieuwegein	4,5	5,1	6,8	6,7	5,2
Oudewater	4,1	4,4	4,2	x	4,1
Stichtse Vecht	4,4	4,6	7,1	7,1	4,7
Utrecht	5,0	5,0	6,4	5,6	5,1
Utrechtse Heuvelrug	3,9	4,6	5,2	5,7	4,1
Vianen	4,4	5,9	6,6	7,2	4,5
Wijk bij Duurstede	4,7	5,8	5,5	5,6	5,1
Woerden	4,1	3,3	5,3	5,9	4,2
Zeist	4,0	3,9	4,3	3,8	4,0
Totaal	4,6	4,8	5,9	5,5	4,7

Leeftijd

Tabel 3-3 en Tabel 3-4 tonen de slaagkansen en benodigde wachttijden per leeftijdscategorie. Ouderen hebben in alle gemeenten de hoogste slaagkans en in de meeste gemeenten ook de kortste wachttijd nodig. Dit is logisch een gevolg van het labellen van woningen voor ouderen.

In de meeste gemeenten hebben jongeren de laagste slaagkansen. Jongeren hebben nog weinig inschrijfduur op kunnen bouwen maar reageren vaak wel actief op woningen. Sommige jongeren slagen er zo ondanks hun beperkte inschrijfduur toch in om een woning vinden.

In sommige gemeenten, waaronder Houten, hebben woningzoekenden tussen 30 en 45 jaar de laagste slaagkans. Deze leeftijdscategorie moet in alle gemeenten het langst wachten om een woning te kunnen vinden. Binnen deze groep komen relatief veel gezinnen voor.

Tabel 3-3 Slaagkans per jaar naar leeftijdscategorie, per gemeente in de regio Utrecht, 2010-2013

	tot 30 jaar	30 tot 45	45 tot 65	vanaf 65 jaar	totaal
Bunnik	1,6%	1,5%	2,7%	11,2%	1,9%
De Bilt	2,8%	2,8%	4,0%	13,9%	3,3%
De Ronde Venen	5,6%	4,0%	5,2%	21,0%	5,7%
Houten	3,4%	2,5%	5,2%	14,6%	3,9%
Isselstein	2,4%	3,7%	5,6%	16,7%	3,5%
Lopik	3,2%	4,0%	5,0%	21,4%	4,1%
Montfoort	2,6%	2,8%	4,7%	15,7%	3,2%
Nieuwegein	2,3%	2,5%	5,6%	18,0%	3,5%
Oudewater	3,9%	4,0%	5,0%	34,5%	5,2%
Stichtse Vecht	2,5%	3,1%	7,0%	23,8%	4,4%
Utrecht	5,4%	8,0%	12,0%	29,3%	7,8%
Utrechtse Heuvelrug	4,1%	3,9%	6,1%	15,5%	4,9%
Vianen	2,3%	2,4%	3,6%	16,7%	3,0%
Wijk bij Duurstede	2,7%	3,0%	5,2%	11,5%	3,4%
Woerden	3,8%	3,5%	6,7%	16,4%	4,5%
Zeist	5,6%	5,7%	7,1%	23,6%	6,3%
Totaal	4,0%	4,6%	7,3%	21,8%	5,2%

Tabel 3-4 Benodigde wachttijd in jaren naar leeftijdscategorie, per gemeente in de regio Utrecht, 2010-2014 (september)

	tot 30 jaar	30 tot 45	45 tot 65	vanaf 65 jaar	totaal
Bunnik	4,7	5,7	4,0	x	4,8
De Bilt	5,9	6,9	6,6	3,4	5,9
De Ronde Venen	4,3	6,0	5,0	4,8	4,4
Houten	4,7	7,8	5,5	7,2	4,7
Isselstein	4,7	6,4	3,9	5,6	4,5
Lopik	4,0	4,4	2,2	1,9	3,7
Montfoort	4,2	5,9	3,9	3,4	4,0
Nieuwegein	5,2	6,5	3,1	3,5	4,8
Oudewater	4,1	4,6	2,8	4,9	4,2
Stichtse Vecht	4,7	6,3	3,3	4,4	4,6
Utrecht	5,1	6,0	3,5	3,4	5,0
Utrechtse Heuvelrug	4,1	5,2	4,0	3,7	4,0
Vianen	4,5	6,5	7,0	5,5	5,1
Wijk bij Duurstede	5,1	5,8	3,7	0,7	4,7
Woerden	4,2	6,0	2,9	2,8	3,9
Zeist	4,0	4,6	3,3	2,0	3,9
Totaal	4,7	5,9	3,8	3,6	4,6

Inkomen

Tabel 3-5 en Tabel 3-6 tonen de slaagkansen en benodigde wachttijden per inkomensgroep. **PM definities.**

Deze worden beïnvloed door de 90%-norm die in 2011 is ingevoerd en het huurbeleid, waardoor de afgelopen jaren steeds meer woningen boven de aftoppingsgrenzen zijn aangeboden².

De slaagkansen zijn in alle gemeenten het grootst voor de secundaire doelgroep. Zij hebben geen last van de 90%-norm en kunnen de hogere huurprijzen gemakkelijker betalen dan de primaire doelgroep. Dit geldt vooral voor de alleenstaanden, die het grootste deel van de secundaire doelgroep vormen.

Tabel 3-5 Slaagkans per jaar naar inkomensgroep, per gemeente in de regio Utrecht, 2010-2013

	primaire doelgroep	secund. doelgroep	middeninkomens	hogere inkomens	totaal
Bunnik	1,7%	2,5%	2,0%	0,8%	1,9%
De Bilt	3,0%	4,6%	1,3%	2,6%	3,3%
De Ronde Venen	5,3%	7,1%	3,5%	4,1%	5,7%
Houten	3,1%	5,1%	3,0%	4,7%	3,9%
Isselstein	3,2%	4,7%	2,5%	2,5%	3,5%
Lopik	3,9%	4,9%	2,6%	2,5%	4,1%
Montfoort	2,5%	4,4%	2,9%	1,9%	3,2%
Nieuwegein	3,2%	4,4%	3,4%	1,8%	3,5%
Oudewater	4,8%	7,7%	5,8%	1,1%	5,2%
Stichtse Vecht	4,0%	5,6%	4,0%	3,9%	4,4%
Utrecht	7,7%	8,7%	8,2%	7,9%	7,8%
Utrechtse Heuvelrug	4,8%	5,5%	3,3%	2,9%	4,9%
Vianen	2,9%	4,1%	0,9%	1,6%	3,0%
Wijk bij Duurstede	2,8%	5,4%	1,7%	2,8%	3,4%
Woerden	4,3%	5,6%	3,4%	3,6%	4,5%
Zeist	6,5%	7,2%	2,1%	1,9%	6,3%
Totaal	5,0%	6,3%	4,7%	4,7%	5,2%

² Notitie Betaalbaar aanbod in Utrecht, RIGO & WoningNet, 2014

Tabel 3-6 Benodigde wachttijd in jaren naar inkomensgroep, per gemeente in de regio Utrecht, 2010-2014 (september)

	primaire doelgroep	secund. doelgroep	middeninkomens	hogere inkomens	totaal
Bunnik	4,8	4,8	x	x	4,8
De Bilt	5,9	6,3	6,1	7,7	6,1
De Ronde Venen	4,4	5,7	5,5	5,3	4,8
Houten	4,7	5,8	6,3	5,7	4,8
IJsselstein	4,5	6,4	5,0	x	5,2
Lopik	3,7	4,2	x	x	3,8
Montfoort	4,0	5,0	x	x	4,7
Nieuwegein	4,8	5,5	6,4	5,2	5,1
Oudewater	4,2	4,3	x	x	4,2
Stichtse Vecht	4,6	4,9	5,7	4,0	4,7
Utrecht	5,0	5,3	5,4	5,5	5,1
Utrechtse Heuvelrug	4,0	5,0	5,4	5,7	4,3
Vianen	5,1	6,3	x	x	5,4
Wijk bij Duurstede	4,7	5,2	5,8	x	5,1
Woerden	3,9	5,0	6,8	3,0	4,2
Zeist	3,9	4,6	4,0	3,7	4,0
Totaal	4,6	5,3	5,5	5,4	4,8

De benodigde wachttijden zijn in de meeste gemeenten het laagst bij de primaire doelgroep. Deze groep bestaat voor een groot deel uit zowel jonge als oude alleenstaanden. Het inkomen zelf lijkt een minder grote rol te spelen bij de wachttijden.

3.3 Conclusies

Uit de slaagkansen en benodigde wachttijden blijkt dat, onder de huidige regelgeving, vooral gezinnen moeite hebben om binnen een redelijke termijn een andere woning te vinden.

4 Nut en noodzaak van sturing

Door te sturen in de toewijzing willen de gemeenten in de regio Utrecht verdringingseffecten tegengaan.

In deze paragraaf gaat het om de vraag of woonruimteverdeling het juiste instrument is om de eventuele negatieve effecten van schaarste te verminderen. En zo ja, welke regels daarvoor nodig zijn.

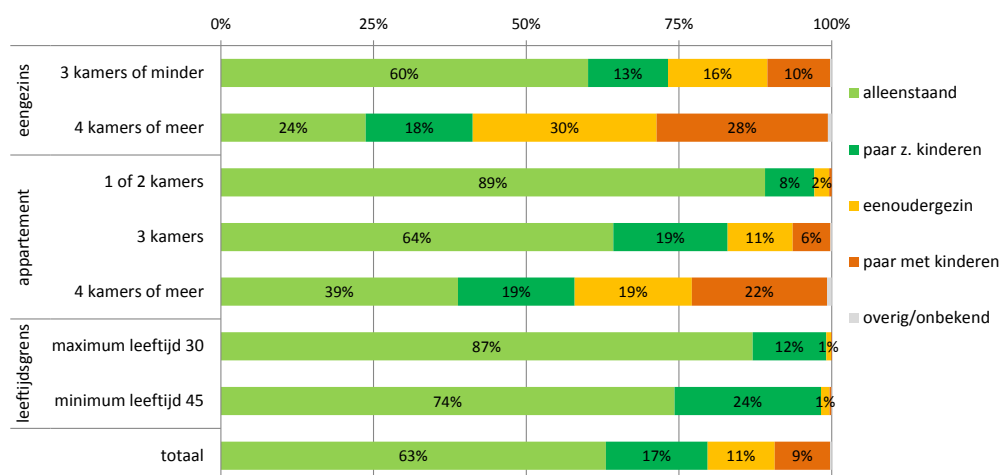
Daarvoor kijken we eerst naar de huidige verdeling per woningcluster (4.1). Vervolgens gaan we in op de toewijzingsregels (4.2) die kunnen worden gebruikt om te sturen.

4.1 Huidige verdeling

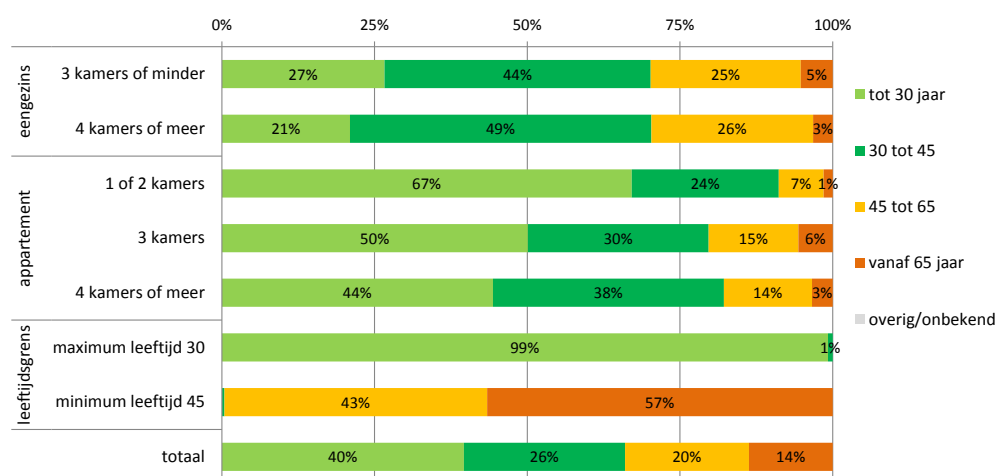
Figuur 4-1 t/m Figuur 4-3 laten voor de hele regio zien hoe de woningen in de clusters die we in dit onderzoek onderscheiden, de afgelopen jaren zijn verdeeld over diverse groepen woningzoekenden. Deze verdeling is de uitkomst van zowel de keuzes die woningzoekenden maken als de regels die op dit moment worden gehanteerd. We zien bijvoorbeeld dat grote woningen relatief vaak aan (eenouder)gezinnen worden toegewezen en dat jongeren vaak in appartementen terechtkomen.

De beleidsmatige vraag die voorligt is of deze verdelingen, in combinatie met effecten voor groepen in termen van slaagkansen en benodigde wachttijden, tot tevredenheid stemmen of nopen tot bijsturing. Daarbij kunnen overigens ook andere argumenten een rol spelen, zoals betaalbaarheid en het doelmatig benutten van de voorraad.

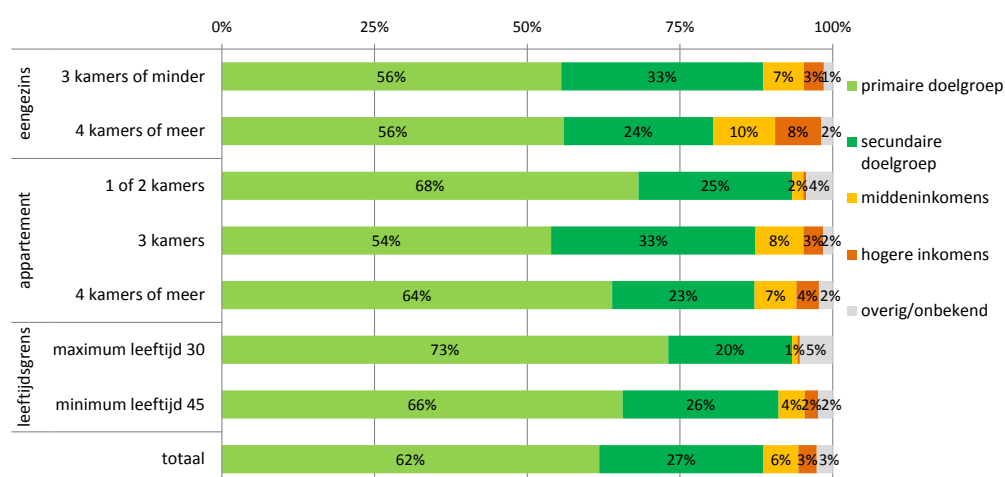
Figuur 4-1 Verhuringen per woningcluster naar huishoudentype, in de regio Utrecht, 2010-2014 (september)



Figuur 4-2 Verhuringen per woningcluster naar leeftijdscategorie, in de regio Utrecht, 2010-2014 (september)



Figuur 4-3 Verhuringen per woningcluster naar inkomensgroep, in de regio Utrecht, 2010-2014 (september)



4.2 Sturing via toewijzingsregels

Het doel is om hier te komen een redeneerlijn, waarin we aangeven welke criteria geschikt zijn om de potentiële verdringingseffecten die geconstateerd zijn in stap 2 tegen te gaan. Het voert voor dit project te ver om in deze stap voorstellen voor de precieze invulling van alle criteria te ontwikkelen. In onze ogen is dat iets wat de regio(gemeenten) zelf doen, aan de hand van het schaarsteonderzoek.

Hieronder een eerste aanzet van de redeneerlijn.

Huurinkomensnormen

Corporaties moeten zich houden aan de 90%-norm. Hiervoor zijn huurinkomensnormen noodzakelijk.

Uit een onderzoek dat RIGO en WoningNet eerder uitvoerden in opdracht van U10 is gebleken dat er negatieve effecten van schaarste aan betaalbare woonruimte zijn voor lage inkomensgroepen, niet in termen van slaagkansen en benodigde wachttijden, maar wel in termen van betaalbaarheid.

Aan die uitkomsten is door de gemeenten (en corporaties) de conclusie verbonden de bestaande huurinkomensnormen aan te scherpen.

Woningbezettingnormen

Uit de slaagkansen en wachttijden blijkt dat grote huishoudens meer moeite hebben om een woning te vinden dan kleine.

Om verdringing te voorkomen worden woningbezettingnormen toegepast bij woningen vanaf 4 kamers in de gemeente Utrecht.

Om de positie van grote huishoudens te verbeteren zouden de woningbezettingnormen kunnen worden uitgebreid naar meer gemeenten en woningen (ook kleinere eengezinswoningen).

Doelgroeplabels

Een deel van het aanbod wordt gelabeld voor jongeren of ouderen. Uit de slaagkansen en wachttijden blijkt dat dit een positief effect heeft op de positie van deze groepen.

Er zouden (gezien de aantallen reacties, slaagkansen en wachttijden) wellicht minder woningen gelabeld kunnen worden voor ouderen. Bij deze woningen spelen echter vaak ook andere beleidsmatige argumenten, bijvoorbeeld zoals het concentreren van ouderen rond zorgcentra en het bewaken van de leefbaarheid in ouderencplexen.

5 Inspanningen

De gemeenten in de regio Utrecht werken op diverse manieren aan het verminderen van de schaarste aan goedkope huurwoningen.

Gemeenten dienen zich in te spannen om de schaarste op de woningmarkt op te heffen. Dat is de structurele oplossing voor het probleem.

Doel van deze paragraaf is te komen tot een redeneerlijn waarin duidelijk wordt wat de gemeenten doen om die schaarste op te heffen. Daarvoor kijken we naar het lokale en regionale woonbeleid in brede zin.

Hieronder een fictieve voorzet.

De gemeenten in de regio Utrecht hebben gezamenlijk afspraken gemaakt met Rijk / Provincie voor het bouwen van XXXXX woningen tot 2030. In de woningbouwopgave ligt de nadruk op woningen voor gezinnen.

In de prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties op lokaal niveau is het waarborgen van voldoende betaalbare huurwoningen een belangrijk onderwerp. Zo heeft de gemeente Utrecht afgesproken dat in 2020 minimaal X woningen tot de af-toppingsgrens behouden blijven. Daarnaast worden 5.000 woningen onder de huur-toeslaggrens bijgebouwd. De gemeente levert een bijdrage door een verlaagde grondprijs te hanteren voor sociale woningbouw.

Etc.