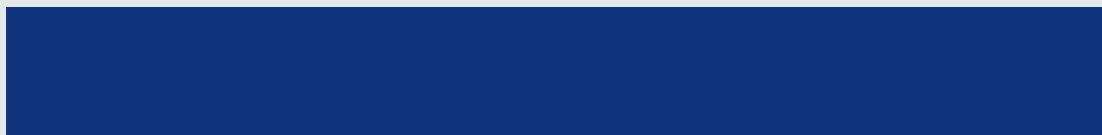




Concept rapport

# Schaarste de sociale huursector in Ridderkerk

Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam



# Schaarste de sociale huursector in Ridderkerk



Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam

Datum 19 februari 2024

Opdrachtgever: Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam

Contactpersoon: Jan Willem Steeman

Nadere inlichtingen: Veerle Veraart; [veerle.veraart@rigo.nl](mailto: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**

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

## Inleiding

**De gemeente Ridderkerk 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 Ridderkerk 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 Ridderkerk schaars?***

Voor het beantwoorden van deze vraag kijken we naar het corporatiebezit en maken we gebruik van de Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam<sup>1</sup> over de woonruimteverdeling in de jaren 2019 tot en met 2022. Waar mogelijk worden recente cijfers van het eerste halfjaar van 2023 toegevoegd.

---

<sup>1</sup> 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 Ridderkerk 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 Ridderkerk bestaat 39 procent van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen<sup>2</sup>. Sociale huurwoningen worden door corporaties in de gemeente Ridderkerk 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 (prijsspeil 2023));
- Secundaire doelgroep: huishoudens met een inkomen tot de EU-grens (Bovengrens tot €48.625 (prijsspeil 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 Ridderkerk. Actief woningzoekenden hebben minstens eenmaal per jaar gereageerd op een advertentie in de gemeente Ridderkerk. De afgelopen jaren is het aantal woningzoekenden dat actief gereageerd heeft op aangeboden woningen in de gemeente Ridderkerk toegenomen (Figuur 1-1). Er waren in 2019 19.896 actief woningzoekenden in de gemeente Ridderkerk. Dat is na een sterke toename in 2020 en 2022 toegenomen tot 32.839 actief woningzoekenden in 2022.

---

<sup>2</sup> CBS (2022) Woningvoorraad naar eigendom

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

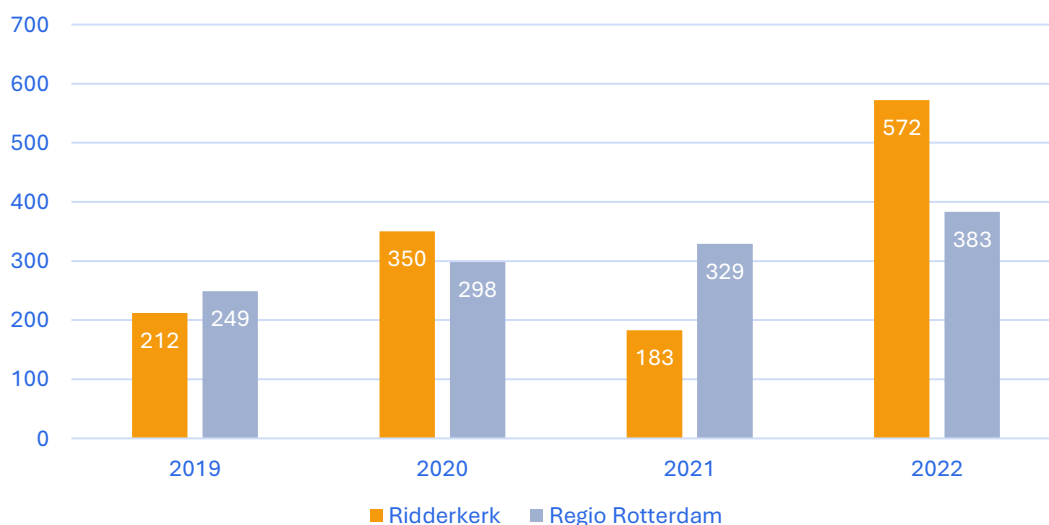


### Gemiddeld aantal reacties

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 Ridderkerk en de regio Rotterdam.

Het gemiddeld aantal reacties per geadverteerde woning schommelt van jaar tot jaar erg. Gemiddeld waren er 212 reacties per woning in 2019 en dit is toegenomen tot gemiddeld 572 reacties in 2022. Deze toename in het aantal reacties, is een indicatie van een groeiende vraag naar sociale huurwoningen in de gemeente Ridderkerk. Ook in de regio is het gemiddeld aantal reacties gestegen. Waar het gemiddeld aantal reacties in de gemeente Ridderkerk wisselt per jaar en met name in 2022 flink toenam, is het verloop – de stijging – in regio Rotterdam meer geleidelijk.

Figuur 1-2: Gemiddeld aantal reacties per advertentie in de gemeente Ridderkerk. 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

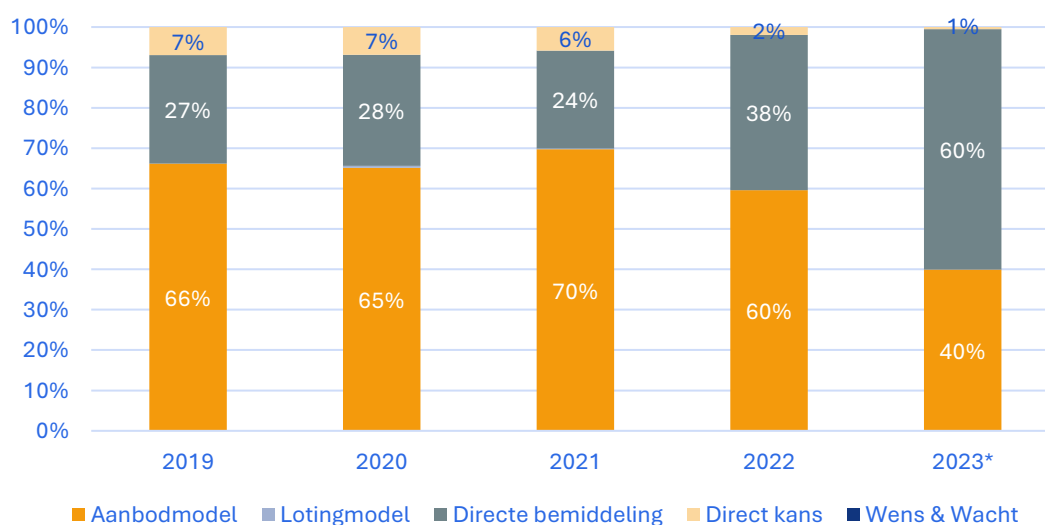
Het aantal verhuringen is een fractie van het aantal actief woningzoekenden. Het gaat om ongeveer 350 tot 500 woningen per jaar. In Tabel 1-1 staan de absolute aantallen van verhuringen weergegeven voor de jaren 2019 tot en met het eerste halfjaar van 2023, uitgesplitst naar de verschillende toewijzingsmodulen. Figuur 1-3 geeft weer in hoeverre de verhuringen zijn verdeeld over deze categorieën, uitgedrukt in percentages.

In 2019 lag het aantal verhuringen het laagst, iets meer dan 350 verhuringen. Deze daling in het aantal verhuringen had het grootste effect op het aanbod in het reguliere inschrijfduurmodel, al daalde het aantal directe bemiddelingen ook. Dit zijn de toewijzingsmodulen waarmee het overgrote deel van de verhuringen tot stand komen. In Ridderkerk worden geen woningen doormiddel van het lotingmodel of Wens & Wacht verhuurd.

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

	2019	2020	2021	2022	2023*
Inschrijfduurmodel	237	267	336	248	79
Lotingmodel	-	2	1	-	-
Directe bemiddeling	96	113	117	160	118
Direct kans	25	28	28	8	1
Wens & Wacht	-	-	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>358</b>	<b>410</b>	<b>482</b>	<b>416</b>	<b>198</b>

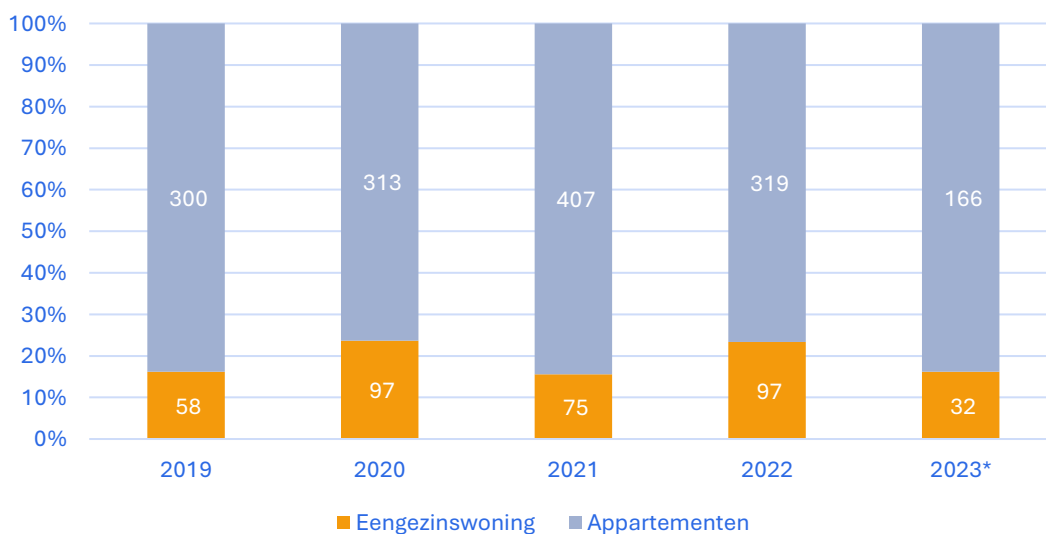
Figuur 1-3: Aandeel verhuringen uitgesplitst naar toewijzingsmodule in de gemeente Ridderkerk. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam, 2023; bewerking RIGO



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 relatief stabiel over de jaren. De relatief grote aantal verhuringen van appartementen is redelijk in lijn met de huurvoorraadsamenstelling.



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

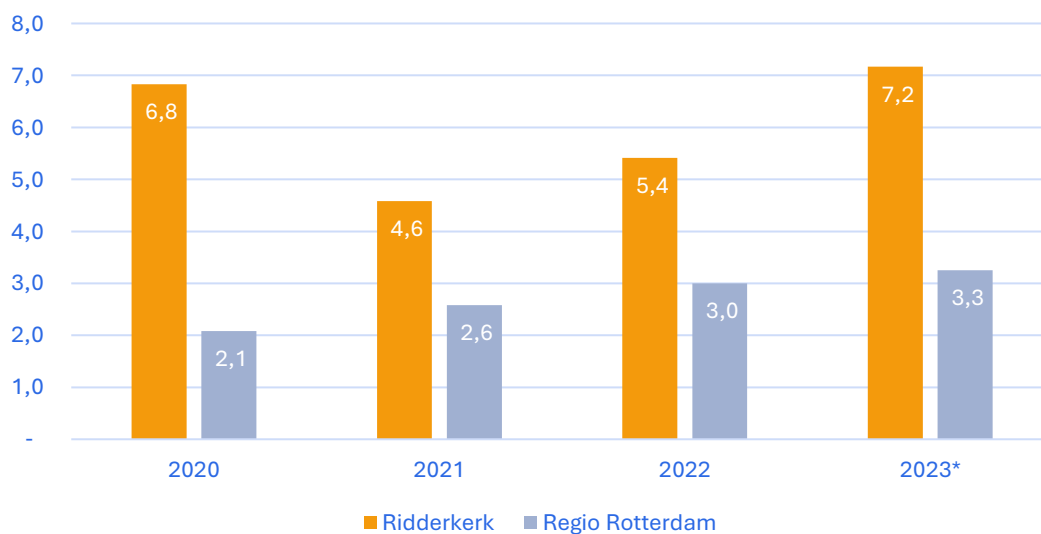


### Inschrijftijd

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.

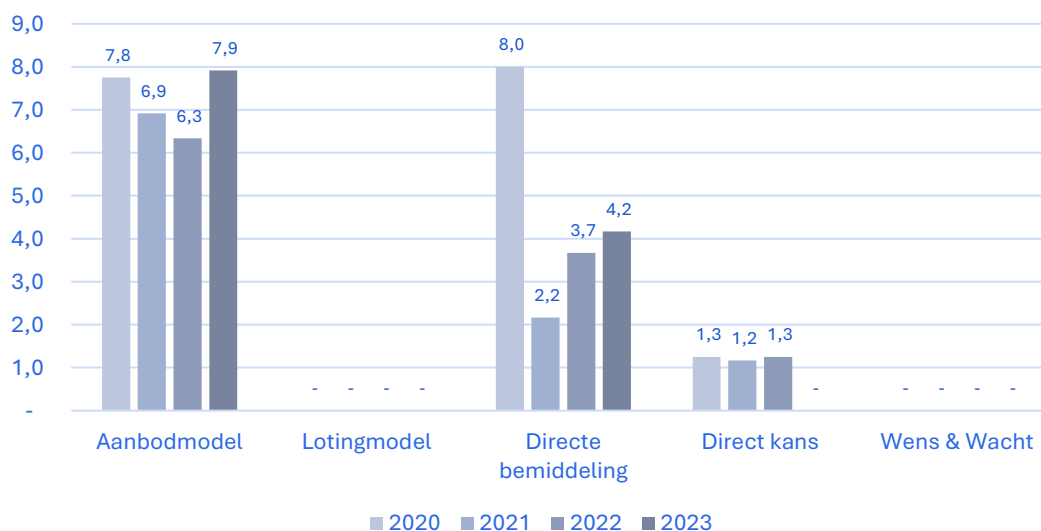
In Figuur 1-5 is te zien dat de mediane inschrijftijd van de nieuwe huurders te Ridderkerk in de periode 2019 – 2022 tussen de 5,4 en 7,2 jaar bedraagt. De mediane inschrijftijd in Ridderkerk wisselt wel erg door de jaren heen. De mediane inschrijftijd is in de gemeente Ridderkerk aanzienlijk langer dan in de regio. Dit is gedeeltelijk toe te schrijven aan het feit dat het overgrote deel van de woningen in Ridderkerk via het aanbodmodel worden verhuurd. In gemeenten waar meer woningen via het lotingmodel worden verhuurd, is de mediane inschrijfduur lager.

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



In Figuur 1-6 is te zien dat de mediane inschrijftijd van verhuurde woningen via het inschrijfduurmodel hoger ligt. Via het inschrijfduurmodel worden woningen op basis van inschrijftijd toegewezen. Te zien is dat de mediane inschrijftijd over de drieënhalfjaar redelijk gelijk is gebleven met respectievelijk 7,8 jaar om 7,9 jaar in 2023, al lag het mediaan in de jaren daarvoor wel onder de 7 jaar. Bij directe bemiddeling steekt de mediane inschrijfduur in 2020 af tegen die in de jaren daarna. De inschrijfduur bij Direct Kans ligt aanzienlijk lager dan bij het aanbodmodel, daar maakt inschrijfduur immers niet uit.

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



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

De mediane inschrijftijd per huishoudgrootte is te zien in Tabel 1-2. Helaas zijn niet voor alle jaren alle gegevens beschikbaar voor de gemeente Ridderkerk. Dit maakt een vergelijking door de jaren heen voor de verschillende huishoudgroottes lastig. De mediane inschrijfduur van huishoudens met vier personen zeer sterk gedaald, die van tweepersoonshuishoudens juist zeer gestegen. Ook eenpersoonshuishoudens kennen een stijging in de mediane inschrijftijd, hetzij minder sterk dan de eerder genoemde groepen.

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

	2020	2021	2022	2023
1 persoon	4,9	3,9	5,2	6,7
2 personen	7,4	5,6	10,3	11,7
3 personen	8,3	6,6	10,4	-
4 personen	12,3	10,8	-	6,2
5 personen	12,7	-	-	-
<b>Ridderkerk</b>	<b>6,8</b>	<b>4,6</b>	<b>5,4</b>	<b>7,2</b>

Tabel 1-3 geeft weer dat de mediane inschrijftijd van verschillende inkomensklassen door de jaren heen wisselt. Te zien is dat de mediane inschrijftijd bij verhuring aan de primaire doelgroep relatief veel lager ligt dan bij de secundaire doelgroep. Wordt de mediane inschrijftijd van de primaire doelgroep in 2020 vergeleken met 2022, dan zien we dat die nauwelijks is toegenomen. Echter, in 2021 was er sprake van een trendbreuk en was de mediane inschrijftijd aanzienlijk lager dan in de andere jaren. Ook bij de secundaire groep is te zien dat de inschrijfduur in 2021 lager was dan in de andere jaren, hier is het verschil relatief kleiner. Bij deze doelgroep is wel sprake van een grotere stijging tussen de jaren 2020 – 2022. Voor de derde categorie, de niet-DEAB doelgroep zijn helaas niet alle gegevens beschikbaar.

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

	2020	2021	2022	2023
Primaire doelgroep	4,9	2,9	4,5	5,0
Secundaire doelgroep	8,2	6,8	10,8	11,0
Niet-DAEB doelgroep	5,0	10,6	-	-
<b>Ridderkerk</b>	<b>6,8</b>	<b>4,6</b>	<b>5,4</b>	<b>7,2</b>

## 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.

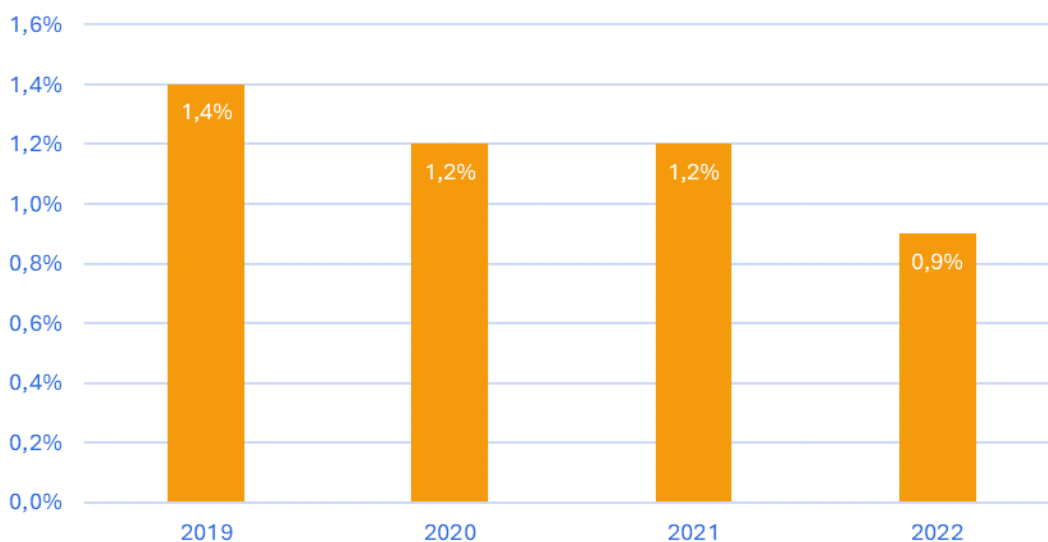
### Slaagkans

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 Ridderkerk. De slaagkansen in de gemeente Ridderkerk zijn in de onderzochte periode afgenomen, terwijl het aantal verhuringen in de jaren na 2019 toenam. Vooral in 2022 is de slaagkans erg afgenomen.

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



De slaagkansen per leeftijdscategorie voor de gemeente Ridderkerk zijn weergegeven in Tabel 1-4. Duidelijk is te zien dat de slaagkansen toenemen met de leeftijd. 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 Direct Kans model.

Over de periode van 2019 tot en met 2022 zijn de slaagkansen afgenomen voor alle leeftijdsgroepen. Relatief gezien zijn de slaagkansen voor jongeren tot 23 jaar het hardst gedaald, terwijl hun slaagkansen al laag waren. Bij de leeftijdsgroepen 55 t/m 64 en 65+ is ook een sterke daling waarneembaar.

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

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

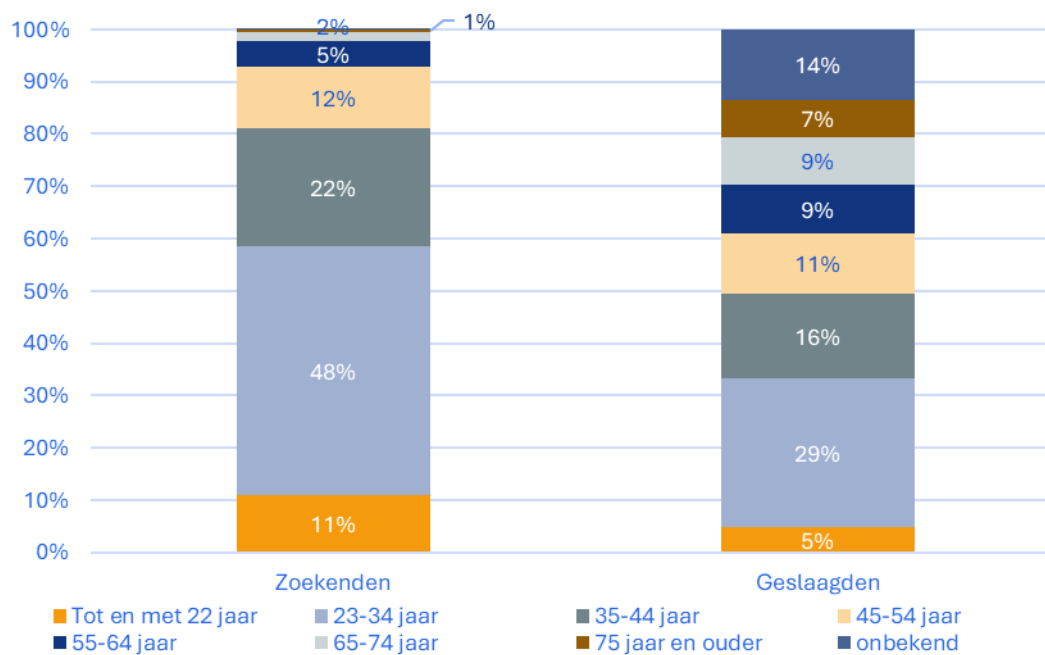
Vervolgens vergelijken we de actief woningzoekenden met de toegewezen huishoudens naar leeftijdsklasse. Uit de analyse van de verhuringen naar leeftijdscategorieën (Figuur 1-8), is op te maken dat de meeste woningen zijn verhuurd aan de groep 23 tot 34-jarigen. Desondanks is deze groep ondervertegenwoordigd als je kijkt naar het aantal actief woningzoekenden in deze leeftijdscategorie.

Bijna de helft van de woningzoekenden (48 procent) valt in deze leeftijdsgroep, maar van de geslaagden valt 29 procent binnen deze leeftijdscategorie. Ook de woningzoekenden tot en met 22 jaar zijn ondervertegenwoordigd bij het aandeel geslaagden. Over de periode van vier jaar vormden jongeren tot 22 jaar gemiddeld 11 procent van de actief woningzoekenden. Zij kregen echter slechts 5 procent van de woningen toegewezen.

Dit terwijl voor de groepen 55-plussers oververtegenwoordigd zijn in het aantal verhuringen. Voor 55 tot 64-jarigen is het aandeel toewijzingen bijna twee keer zo hoog als het aandeel actief woningzoekenden. De leeftijdscategorie van 65 tot en met 74 jaar vormt maar 1 tot 2 procent van de woningzoekenden, terwijl 9 procent van de geslaagden binnen deze leeftijdscategorie valt. Tenslotte is 1 procent van de woningzoekenden 75 jaar of ouder, maar ze maken wel 7 procent uit van de geslaagden.

Dit kan onder andere worden verklaard doordat inschrijftijd bepalend is bij toewijzing via de reguliere inschrijfduurmodule en jongeren 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 Ridderkerk over de jaren 2019 - 2022. 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 Ridderkerk 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 ongeveer gelijk is gebleven tussen 2019 en 2022, laten de andere indicatoren zien dat er sprake is van een toenemende druk.

- Het aantal actief woningzoekenden is tussen 2019 en 2022 gestegen van ongeveer 19.900 naar bijna 33.000 actief woningzoekenden.
- Het gemiddeld aantal reacties per woning is meer dan verdubbeld: waren er in 2019 nog gemiddeld 212 reacties per geadverteerde woning, in 2022 is dit toegenomen tot gemiddeld 572 reacties in 2022. In 2021 was er sprake van een lager gemiddelde, namelijk 183 reacties.
- De mediane inschrijftijd van de nieuwe huurders is na een daling in 2020 in de jaren daarop gestegen tot 7,2 jaar. Dit is aanzienlijk hoger dan de mediaan in de regio Rotterdam.
- Kleine huishoudens (één- en tweepersoonshuishoudens) kennen een stijging van de mediane inschrijfduur. Bij laatstgenoemde is de stijging zelfs zeer sterk.
- De slaagkansen in de gemeente Ridderkerk zijn in de onderzochte periode afgenomen. Voor jongeren tot 23 jaar zijn de slaagkansen relatief het meest gedaald, terwijl die al zeer laag waren.

