

Woningtoewijzing in de gemeente Utrecht

Stand van zaken zomer 2014

Inleiding

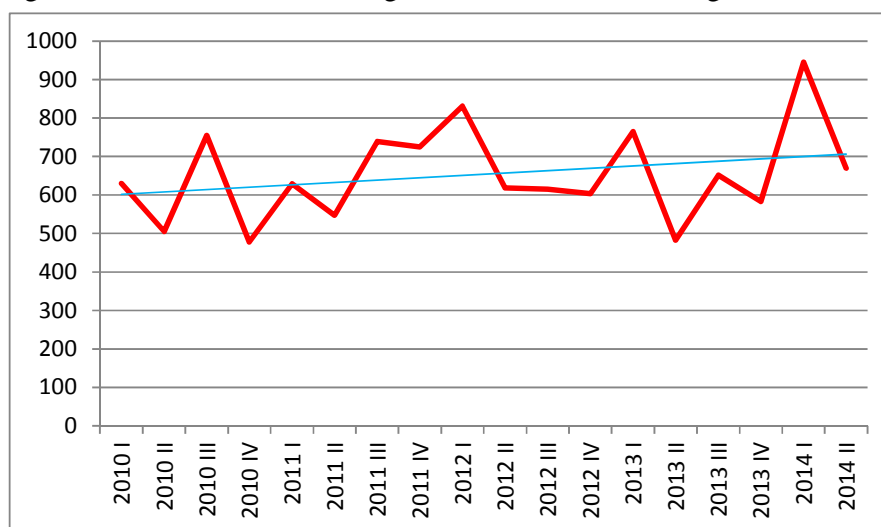
Op dit moment volstrekt zich een grote verandering binnen de sociale huursector. Dit is het gevolg van het huidige regeringsbeleid dat gericht is op het verkleinen van de sector en het verkleinen van het begrotingstekort met geld uit de sector. Dit beleid leidt ertoe dat corporaties hun huren fors verhogen.

Sinds juni vorig jaar worden woningen in Utrecht naast op volgorde van inschrijftijd ook door middel van loting toegewezen. Inmiddels zijn er 295 woningen verloot. Dit is 11% van het totale aanbod.

In deze notitie worden de woonruimteverdelingscijfers van de afgelopen jaren op een overzichtelijke wijze gepresenteerd. Dit is gebeurd op basis van gegevens van Woningnet. Het geeft in kort bestek een overzicht van de actuele stand van zaken van de woningtoewijzing. Het gaat hierbij alleen om de woningen die via Woningnet zijn toegewezen. De particuliere huurwoningmarkt is daardoor grotendeels uit beeld.

1. De druk op de woningmarkt

Figuur 1: Totale aantal verhuringen van sociale huurwoningen



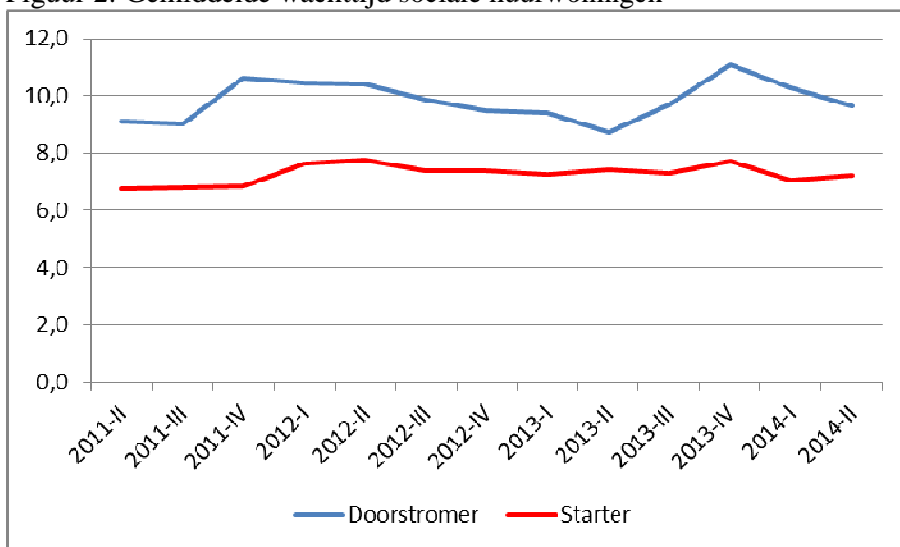
Bron: Woningnet

Het totale aantal verhuringen schommelt nogal van kwartaal tot kwartaal. Over een langere tijd bezien is er echter sprake van een stijgende trend. Het totale aantal mutaties blijft dus redelijk op peil.

Hoewel het aanbod op peil blijft wordt er wel degelijk een tekort aan vrijkomende sociale huurwoningen ervaren. De vraag naar huurwoningen kan worden beschreven met behulp van de wachttijd en de zoektijd.

In figuur 2 is het verloop van de wachttijd in de afgelopen 3 jaar gegeven. Hieruit blijkt dat de wachttijd redelijk constant is. Voor doorstromers schommelt dit tussen de 9 en 11 jaar, voor starters tussen de 7 en de 8 jaar.

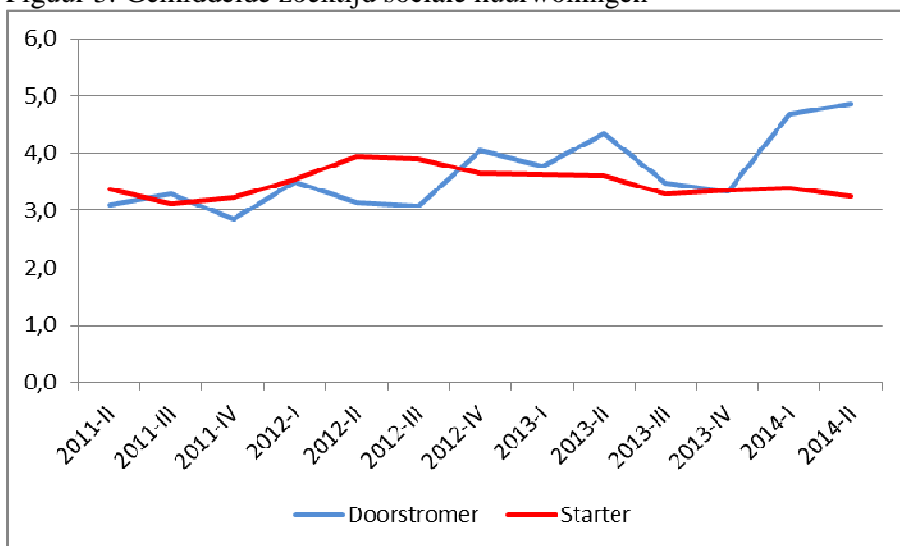
Figuur 2: Gemiddelde wachttijd sociale huurwoningen



Bron: Woningnet

De zoektijd laat wel meer fluctuaties zien, met name als de zoektijd voor starters en doorstromers wordt uitgesplitst. De zoektijd bij doorstromers neemt toe, terwijl deze bij starters licht daalt.

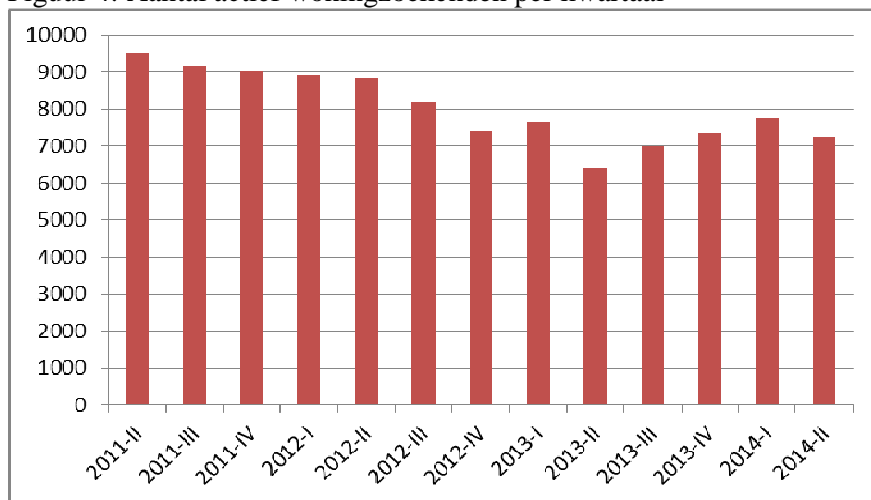
Figuur 3: Gemiddelde zoektijd sociale huurwoningen



Bron: Woningnet

Een ander maatstaf voor de druk op de woningmarkt is het aantal woningzoekenden dat binnen een kwartaal minimaal 1 keer reageert. De afgelopen jaren daalde het aantal tot het tweede kwartaal van vorig jaar en lijkt nu weer wat te stijgen. De recente stijging zou kunnen samenhangen met de loting omdat dit leidt tot meer reacties per woning.

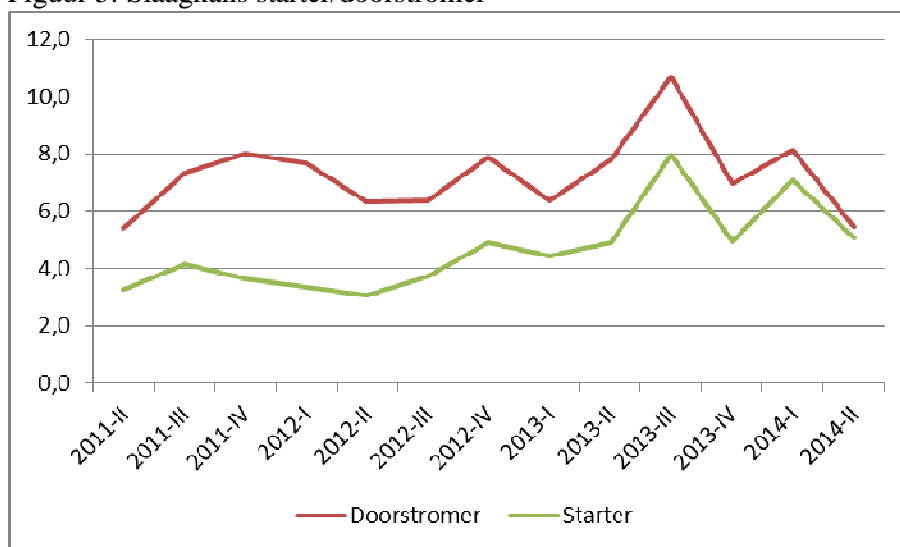
Figuur 4: Aantal actief woningzoekenden per kwartaal



Bron: Woningnet

De kans van een woningzoekende op een woning wordt uitgedrukt in de slaagkans. Het is daarmee ook een manier om de druk op de huurmarkt uit te drukken. Uit figuur 5 blijkt dat de slaagkansen voor starters en doorstromers meer naar elkaar toe aan het bewegen zijn. Doorstromers haken af en starters krijgen hierdoor kansen. Ook de loting zal hieraan bijdragen.

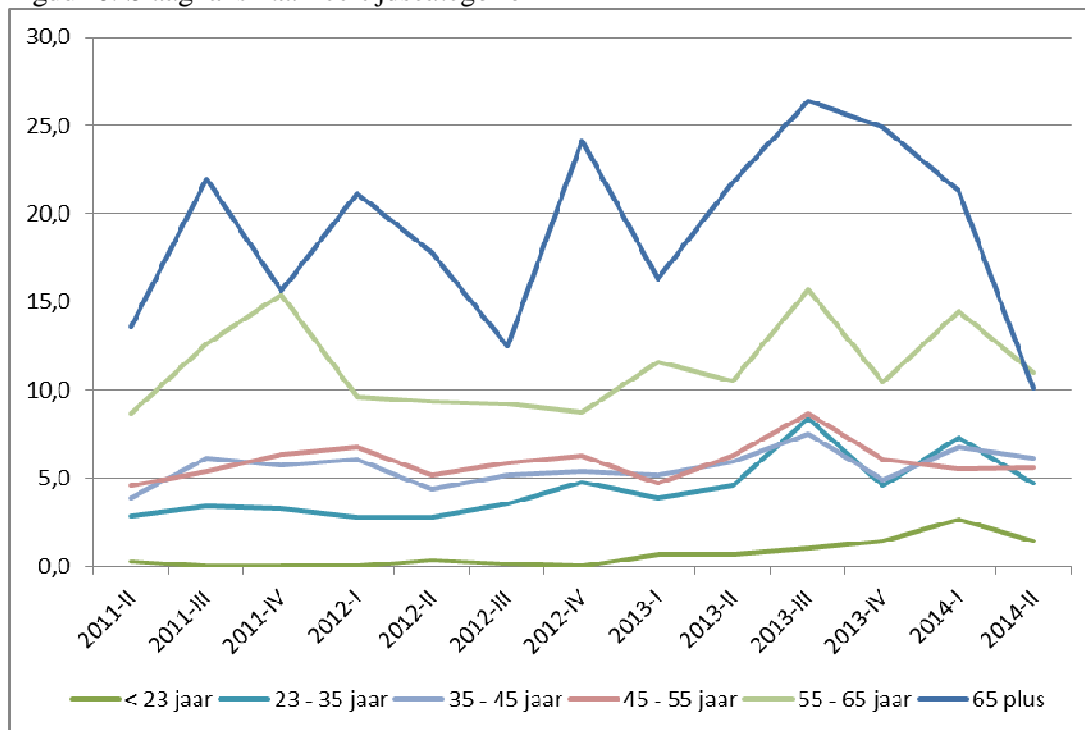
Figuur 5: Slaagkans starter/doorstromer



Bron: Woningnet

De invloed van loting op de slaagkans voor jongeren wordt ook duidelijk uit de onderstaande figuur. Met name de groep onder 23 jaar profiteert. De spectaculaire afname van de slaagkansen voor ouderen boven de 65 jaar heeft waarschijnlijk te maken met de verkleining van het aanbod als gevolg van strengere toegangseisen voor verzorgingstehuizen.

Figuur 6: Slaagkans naar leeftijdscategorie

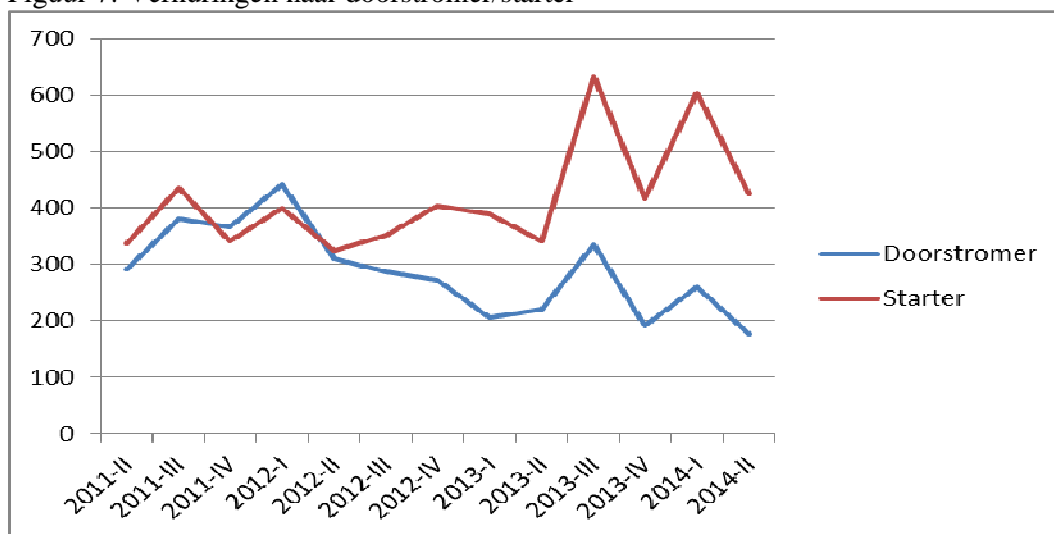


Bron: Woningnet

2. Verhuringen naar doelgroep

In figuur 4 is het aantal verhuringen tussen 2011-II en 2014-II weergegeven. Hieruit blijkt dat sinds het tweede kwartaal van 2012 er steeds meer woningen naar starters gaan en steeds minder naar doorstromers. Tot aan dat moment gingen de twee groepen nog ongeveer gelijk op. Dit heeft te maken met het feit dat doorstromers als gevolg van de strengere inkomenseisen en de hogere huren steeds minder verhuisgeneigd worden. Heel duidelijk is vanaf 2013-II het effect van de lotingsregeling waardoor er relatief meer woningen naar starters gaan.

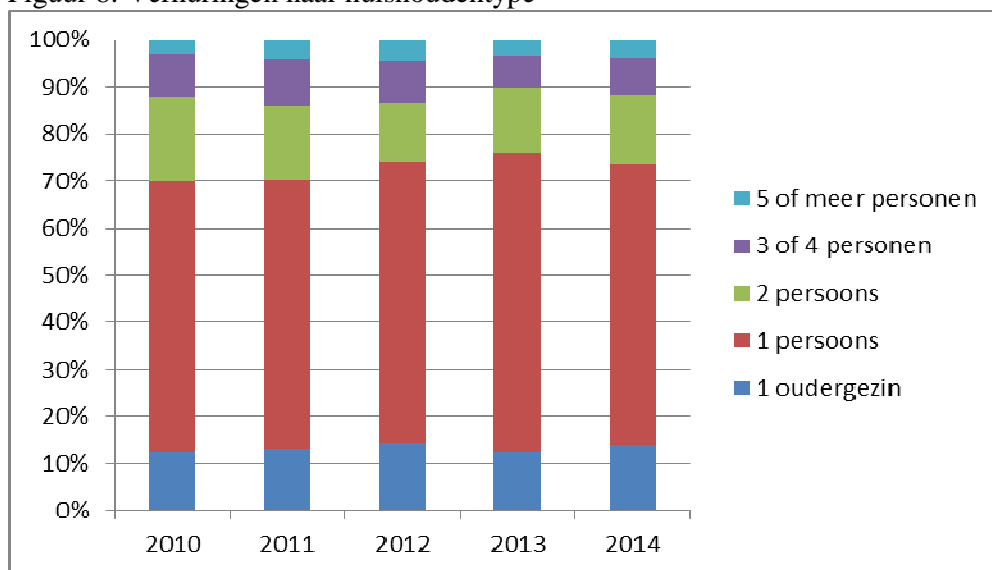
Figuur 7: Verhuringen naar doorstromer/starter



Bron: Woningnet

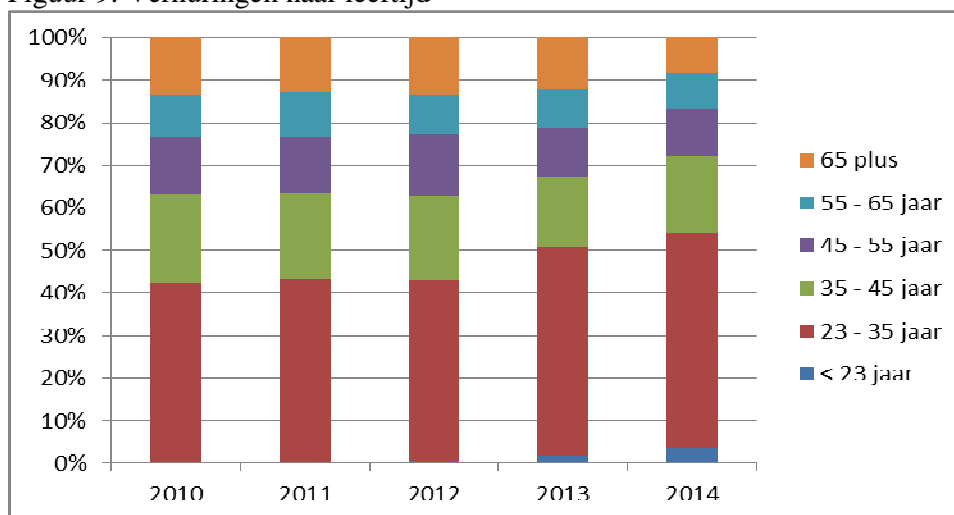
Uit figuur 8 blijkt het aandeel toewijzingen aan 1-persoons huishoudens sterk gestegen is tussen 2010 en 2013. Het aantal toewijzingen aan huishoudens met 2,3,4 of 5 personen is iets gekrompen. In 2014 lijkt het aandeel 1-persoonsshuishoudens weer iets terug te lopen.

Figuur 8: Verhuringen naar huishoudentype



In figuur 9 is te zien dat het aantal verhuringen uitgesplitst naar leeftijd tussen 2010 en 2012 redelijk constant bleef. Vanaf 2013 is er echter een lichte verschuiving te zien. Het aandeel verhuringen aan jongere huishoudens (onder de 23 en 23-35 jaar) neemt toe tot meer dan 50%. De belangrijkste oorzaak hiervan is de toename van het aantal starters (grafiek 1) en de invoering van het lotingmechanisme. Vooral jonge huishoudens met weinig inschrijftijd profiteren van dit systeem. In 2014 neemt deze stijging verder toe.

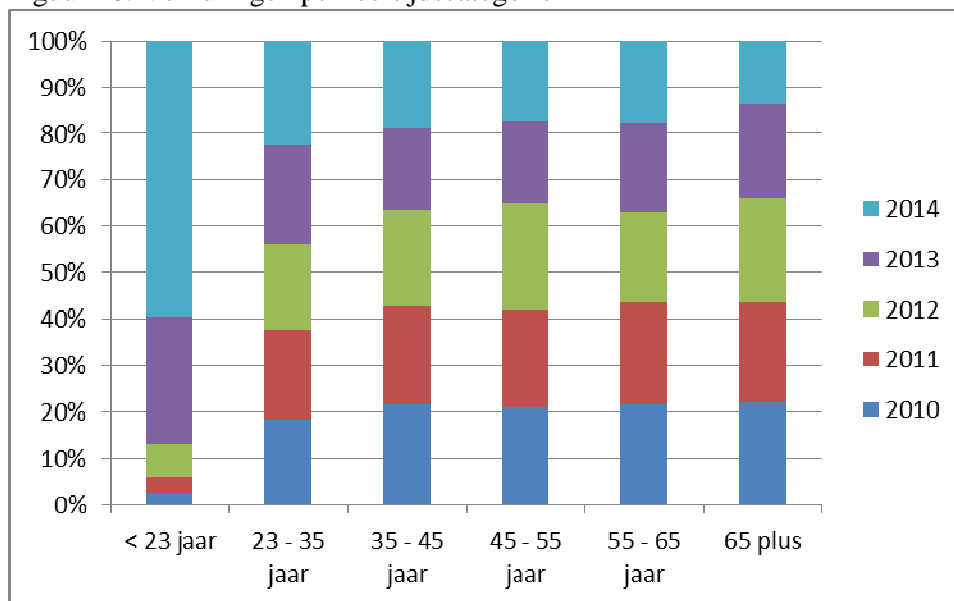
Figuur 9: Verhuringen naar leeftijd



Bron: Woningnet

In figuur 10 is hetzelfde weergegeven als in grafiek 9, de assen zijn echter omgedraaid. Uit deze grafiek valt op te maken dat de ontwikkeling binnen de categorie onder de 23 jaar zeer opvallend is. Tussen 2010, 2011 en 2012 te samen heeft slechts 12% van alle verhuringen binnen deze groep plaatsgevonden. Hier moet de een kanttekening bij worden geplaatst dat het slechts om een totaal van 140 verhuringen in de afgelopen 4,5 jaar gaat. In de afgelopen 2 kwartalen gaat het om 76 verhuringen. Jongeren krijgen dus steeds eerder een sociale huurwoning.

Figuur 10: Verhuringen per leeftijdscategorie

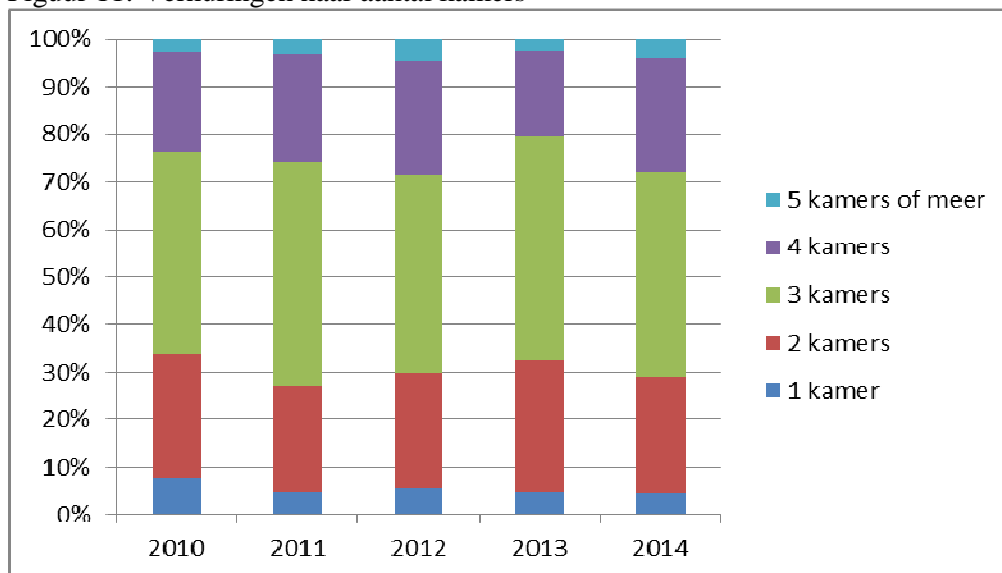


Bron: Woningnet

3. Verhuringen naar woningtype

In figuur 9 is het aantal kamers per verhuuring te zien. Hoewel de cijfers redelijk constant zijn over de jaren is in 2013 het aantal 4 en 5 kamer eenheden behoorlijk afgenomen. In 2014 lijkt deze trend echter niet door te zetten. Het lopende jaar van 2014 lijkt zeer sterk op 2012.

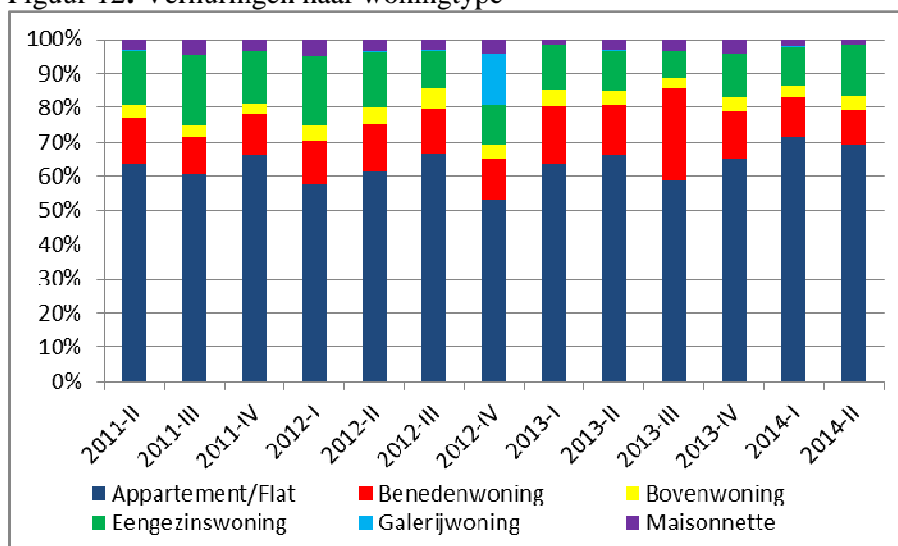
Figuur 11: Verhuringen naar aantal kamers



Bron: Woningnet

Uit figuur 12 is op te maken dat het aandeel appartement in het afgelopen jaar aan het toenemen is. Verder zijn er geen duidelijk trends waarneembaar.

Figuur 12: Verhuringen naar woningtype

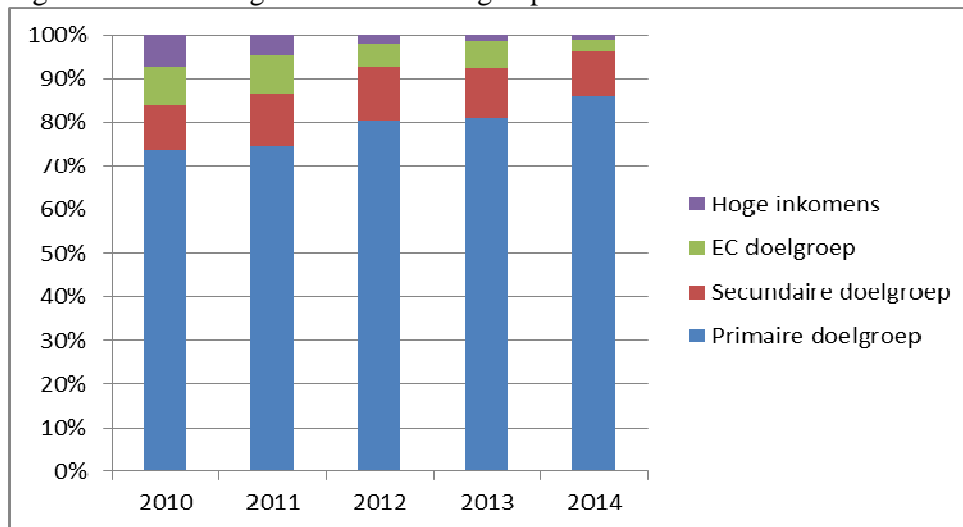


Bron: Woningnet

4. Nieuwe verhuringen in het licht van de betaalbaarheid

Uit grafiek 13 valt op te maken dat het aantal verhuringen aan huishoudens met een laag inkomen de laatste jaren is toegenomen. Tegelijkertijd is het aantal verhuringen aan huishoudens met een hoog inkomen geslonken van ongeveer 8% in 2010 tot 1% in 2013. De nieuwe regelgeving rondom staatssteun speelt hier natuurlijk een grote rol bij. Vanaf 2011 worden er nog maar weinig woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de 34.000 euro. Er gaan dus steeds meer woningen naar de primaire doelgroep: een positief effect van de nieuwe regels.

Figuur 13: Verhuringen naar inkomensgroep

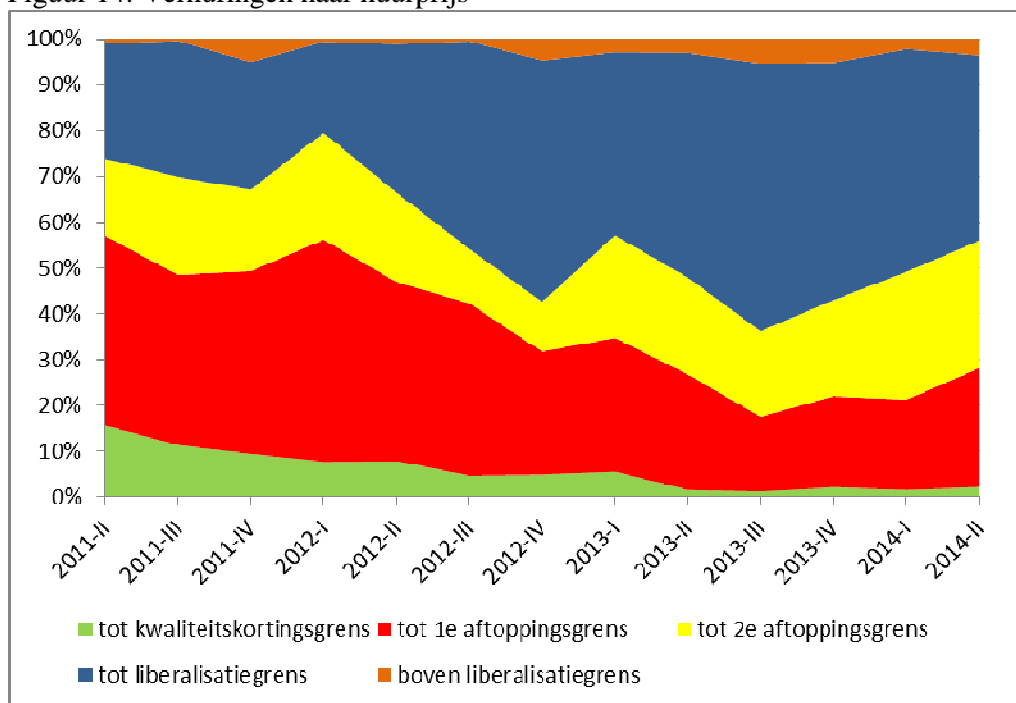


Bron: Woningnet

Als we echter kijken naar prijs van de woningen die worden verhuurd dan blijkt dat de woningen tegelijkertijd steeds duurder worden.

In de onderstaande grafiek 14 zijn de verhuringen weergegeven naar huurprijs. Opvallend is de sterke stijging van de huurprijzen tussen 2010 en 2013. Huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens zijn nagenoeg verdwenen en huurwoningen tussen de 2^e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens zijn toegenomen van ongeveer 10% in 2010 tot 55% in 2013. In de eerste helft van 2014 lijkt het beeld weer iets gunstiger dan in 2013. Mogelijk dat corporaties hun huurbeleid weer iets matigen.

Figuur 14: Verhuringen naar huurprijs



Bron: Woningnet

Voor 2013 is onderzocht in hoeverre de dure huurwoningen voor de laagste inkomens nog betaalbaar zijn. De onderstaande tabel komt uit het rapport “Betaalbaar aanbod in Utrecht” van BRU/U10 en laat zien dat van de primaire doelgroep (huurtoeslagontvangers) die een nieuwe woning zijn gaan huren 56% de woning volgens het Nibud eigenlijk niet kan betalen.

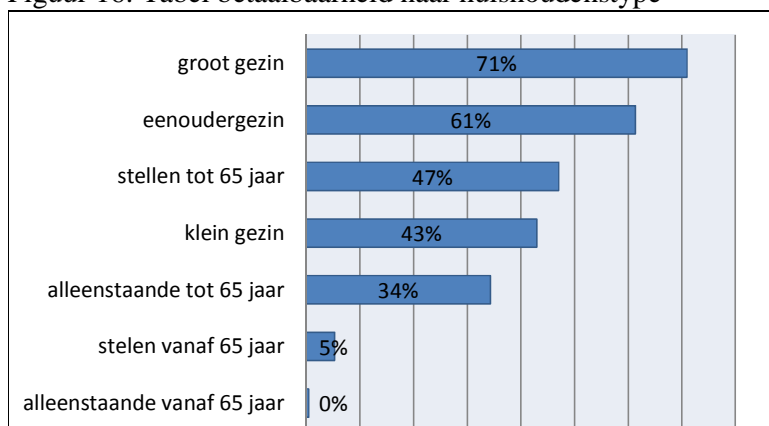
Figuur 15: Tabel betaalbaarheid uit rapport Rigo/Woningnet

	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	totaal
Utrecht	56%	11%	42%
Overig U10	45%	10%	34%
Overig regio Utrecht	40%	7%	29%
Regio Utrecht	50%	10%	37%

Bron: Rigo en Woningnet 2013

Binnen de primaire doelgroep zijn echter grote verschillen. Zie hiervoor de onderstaande figuur 16 uit het eerder genoemde rapport. Met name de meerpersoonhuishoudens hebben grote problemen om de nieuwe huur te kunnen betalen. Gevreesd moet worden dat veel huishoudens op termijn in de financiële problemen zullen komen.

Figuur 16: Tabel betaalbaarheid naar huishoudenstype

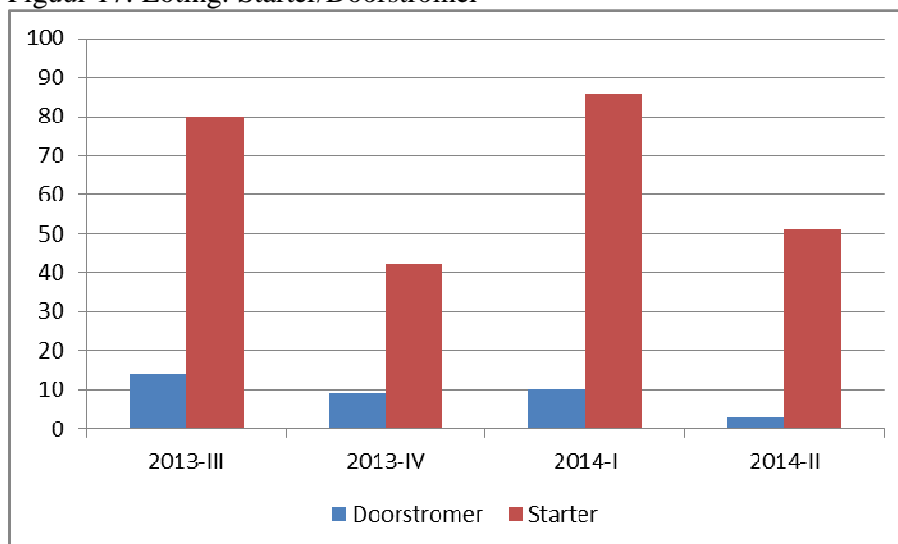


Bron: Rigo en Woningnet 2013

5. Loting

In de afgelopen 4 kwartalen dat loting wordt toegepast zijn er in totaal 295 woningen verloot. Dit is 11% van het totale aanbod. Zoals blijkt uit figuur 17 gaat het overgrote deel van de verlotte woningen naar starters.

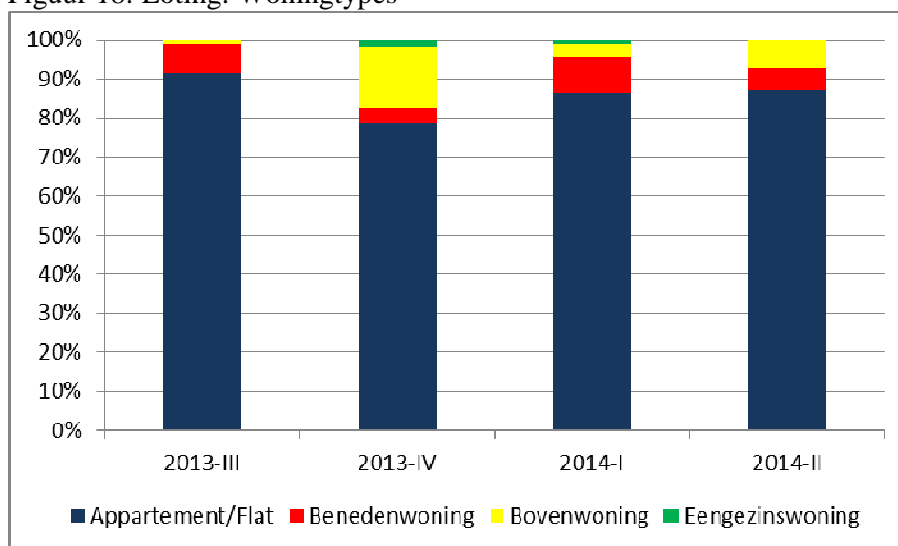
Figuur 17: Loting: Starter/Doorstromer



Bron: Woningnet

Het gaat daarbij om minder gewilde woningen of om specifieke starterswoningen. Dit zijn met name kleine appartementen. Dit blijkt uit onderstaande figuur. De genoemde appartementen hebben vrijwel allemaal 3 kamers of minder.

Figuur 18: Loting: Woningtypes



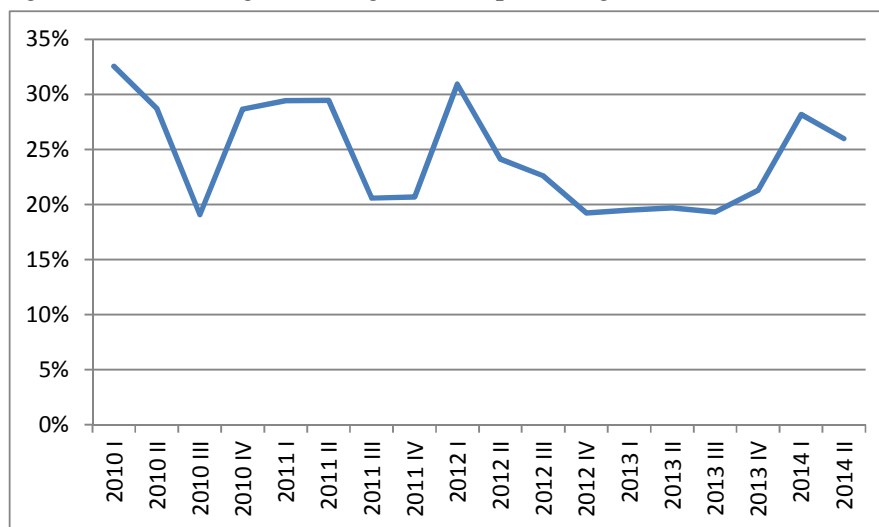
Bron: Woningnet

De meeste lotingwoningen (46%) bevonden zich in de wijk Overvecht.

6. Urgenten

Uit figuur 19 blijkt dat het aandeel urgenten van het totale aantal verhuringen schommelt tussen de 20% en de 30%. In 2013 lag het percentage rond de 20%. In de eerste kwartalen van 2014 lijkt het weer iets toe te nemen.

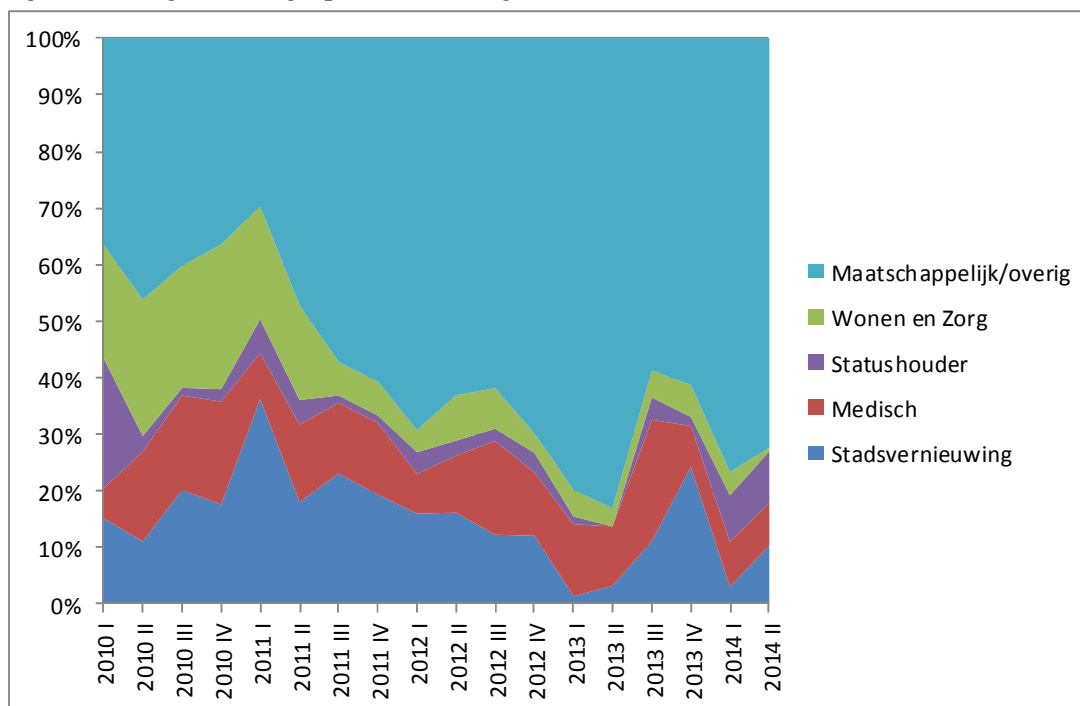
Figuur 19: Verhuringen aan urgenten als percentage van het totaal aantal verhuringen



Bron: Woningnet

In figuur zijn de urgenten uitgesplitst naar categorie. Hieruit is af te lezen dat met name het aandeel stadsvernieuwingsurgenten de afgelopen periode is afgenomen met een korte opleving eind 2013. Dit heeft te maken met een afname van het aantal sloop/nieuwbouw projecten waardoor minder mensen gedwongen moeten verhuizen. Het aandeel urgenten in de categorie Wonen en Zorg (met name uitstroom Maatschappelijke Opvang) is flink afgenomen. Er is duidelijk minder uitstroom uit instellingen. Recent lijkt eveneens het aandeel medische urgenten af te nemen een verklaring hiervoor is nog niet te geven.

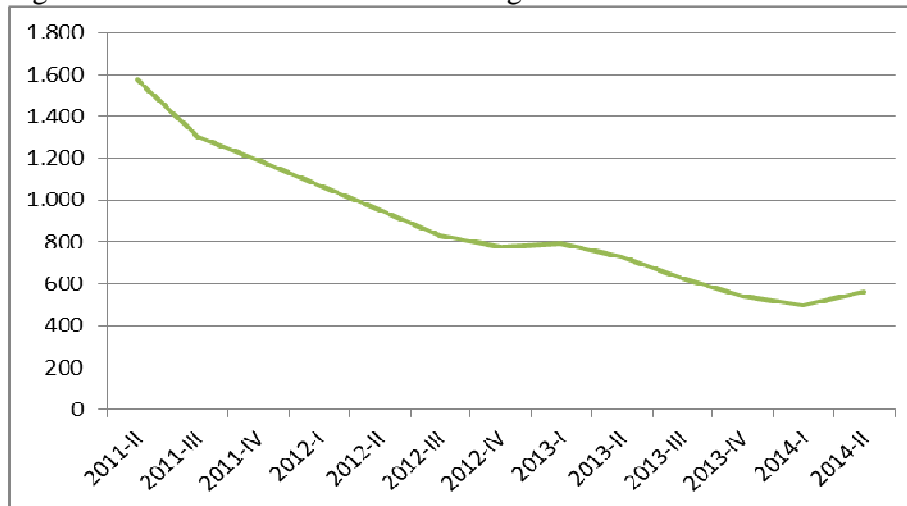
Figuur 20: Urgenten uitgesplitst naar categorie



Bron: Woningnet

Het aantal woningzoekenden dat urgentie heeft neemt de afgelopen jaren sterk af. Dit heeft met name te maken met het minder afgegeven stadsvernieuwingsurgenties in de afgelopen jaren als gevolg van het uitstellen en afstellen van sloop- en nieuwbouwprojecten.

Figuur 21: Het aantal huishoudens met urgentie



Bron: Woningnet

Conclusie

De druk op de sociale woningmarkt blijft groot in Utrecht.

Woningen gaan in toenemende mate naar starters en minder naar doorstromers. Door het invoeren van loting wordt deze trend versterkt doorgezet. Doorstromers haken af en starters grijpen hun kans.

Het aandeel van het totale aantal verhuringen dat naar de primaire doelgroep gaat is sterk gestegen de afgelopen jaren. De scheve instroom is hiermee verkleind.

Sociale huurwoningen worden in Utrecht steeds duurder. De groep waarvoor de sociale huurwoningvoorraad in eerste instantie bedoeld is kan in meerderheid de huur bij verhuizing niet betalen volgens de normen van het Nibud. Dit geldt met name voor de meerpersoonshuishoudens.

In het afgelopen jaar zijn 295 woningen verloot. Deze woningen gingen veelal naar (jonge) starters. Deze krijgen meestal appartementen toegewezen van 3 kamers of minder.

Het aandeel urgenten van het totaal aantal verhuringen schommelt tussen de 20 en de 30%. Momenteel ligt dit aandeel op 25%. Het aantal huishoudens dat een urgentie heeft neemt de afgelopen jaar sterk af.

