



*rapport
notitie*

Rapportage woonruimteverdeling 2021

Sturing via de 'Huisvestingsverordening Gouda 2019'



Inhoudsopgave

	Inhoudsopgave	2
1	Inleiding	3
1.1	<i>Toewijzingsregels voor woningcorporaties</i>	3
1.2	<i>Leeswijzer</i>	3
2	Woonruimteverdeling	3
3	De cijfers	4
4	Sturing door 'Huisvestingsverordening Gouda 2019'	10
5	Belangrijkste uitkomsten door sturing huisvestingsverordening	10

1 Inleiding

De Huisvestingsverordening Gouda is in 2019 opgesteld in samenwerking met de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Waddinxveen en Zuidplas en is voor de vier gemeenten voor het grootste deel gelijk.

Uitgangspunt is dat de huisvestingsverordening:

- voldoende transparant is;
- doelmatig is voor een rechtvaardige verdeling van de goedkope woningvoorraad;
- leidt tot een rechtvaardige verdeling van de schaarse goedkope huurwoningen over de verschillende groepen woningzoekenden.

Een sociale huurwoning heeft een maximale huur van € 752,33 per maand (prijspeil 2021). Huurders van een sociale huurwoning komen in sommige gevallen in aanmerking voor huurtoeslag.

1.1 Toewijzingsregels voor woningcorporaties

Het Rijk stelt regels voor het verhuren van sociale huurwoningen door woningcorporaties. Vanaf 1 januari 2020 is de wijziging van de Wet op de huurtoeslag van kracht. Daarmee zijn de maximale inkomensgrenzen voor het ontvangen van huurtoeslag vervallen, waardoor de huurtoeslag bij een stijging van het inkomen geleidelijk en over een langer inkomenstraject wordt afgebouwd. De gewijzigde regels voor toewijzing naar inkomen houden in dat woningcorporaties ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moesten toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot en met € 40.024 (prijspeil 2021), voor maximaal 10% van de toewijzingen gold een maximaal inkomen van € 44.655 (prijspeil 2021). Daarnaast mochten corporaties 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen hoger dan € 44.655 (prijspeil 2021).

Woningcorporaties moeten extra aandacht geven aan huishoudens met de laagste inkomens. Deze dienen een betaalbare woning toegewezen te krijgen onder de aftoppingsgrens die voor hen geldt. Daarom bevat de Woningwet een norm over passendheid: elke corporatie moet aan ten minste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een passende woning toewijzen: dit is een woning met een huurprijs onder de voor hen geldende aftoppingsgrens.

De grenzen voor het passend toewijzen waren in 2021:

- € 23.725 voor eenpersoonshuishoudens tot de AOW-leeftijd;
- € 23.975 voor eenpersoonsouderenuishoudens;
- € 32.220 voor meerpersoonshuishoudens tot de AOW-leeftijd;
- € 32.075 voor meerpersoonsouderenuishoudens.

Wegens de wijzigingen betekent een hoger inkomen dan deze grenzen niet meer per definitie dat er geen huurtoeslag ontvangen kan worden. Als het inkomen stijgt wordt de huurtoeslag geleidelijk minder.

1.2 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk geeft hoofdstuk 2 algemene informatie over het woonruimteverdeelsysteem. Dit hoofdstuk is ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar. In hoofdstuk 3 staan de tabellen uit de bijlage globaal toegelicht. Hoofdstuk 4 geeft de sturing weer die de huisvestingsverordening op de vrijkomende sociale huurwoningen heeft. Hoofdstuk 5 vormt de kern van deze rapportage. De belangrijkste uitkomsten staan hierin opgenomen.

2 Woonruimteverdeling

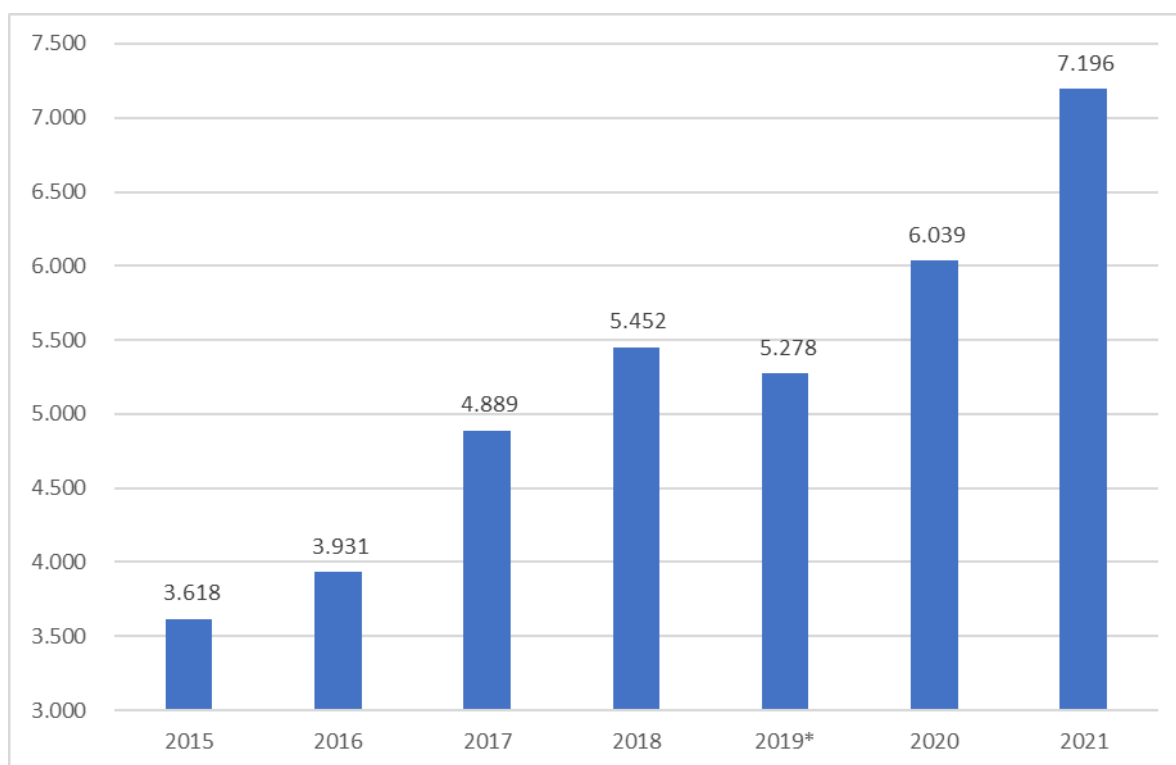
Woningzoekenden die op zoek zijn naar een sociale huurwoning van een woningcorporatie moeten zich inschrijven bij WoningNet Regio Midden-Holland. Via dit woonruimteverdeelsysteem kunnen zij reageren op vrijkomende aangeboden woningen. De volgordebepaling bij toewijzing door woningcorporaties gebeurt via de B/L-score (bewoningsduur bij doorstromers of leeftijd bij starters), dan wel loting. De huisvestingsverordening voorziet eveneens in een urgentiebepaling, gebaseerd

op een beperkt aantal gronden. Deze woningzoekenden moeten zelf reageren op het woningaanbod in WoningNet, maar krijgen met een verleende urgentie voorrang op anderen. In bijzondere gevallen kunnen urgent woningzoekenden ook direct bemiddeld worden door de corporatie naar een andere woning. Dit gebeurt altijd bij te huisvesten vergunninghouders (dan wel statushouders), zodat aan de vastgestelde halfjaarlijkse taakstelling door het Rijk wordt voldaan. Woningzoekenden die moeten uitstromen uit instellingen voor opvang en zorg kunnen eveneens direct bemiddeld worden naar een eigen woning.

3 De cijfers

Deze rapportage geeft de gegevens weer die zijn gebaseerd op registraties in WoningNet, de organisatie die het aanbod en de toewijzing van sociale huurwoningen voor de woningcorporaties verzorgt. De gegevens hebben betrekking op alle sociale huurwoningen van het bezit in Gouda van Mozaïek Wonen en Woonpartners Midden-Holland. WoningNet bevat geen gegevens over particuliere huurwoningen die onder de huisvestingsverordening vallen.¹

Figuur 1: Ontwikkeling aantal actief woningzoekenden in Gouda



Over de actief woningzoekenden²

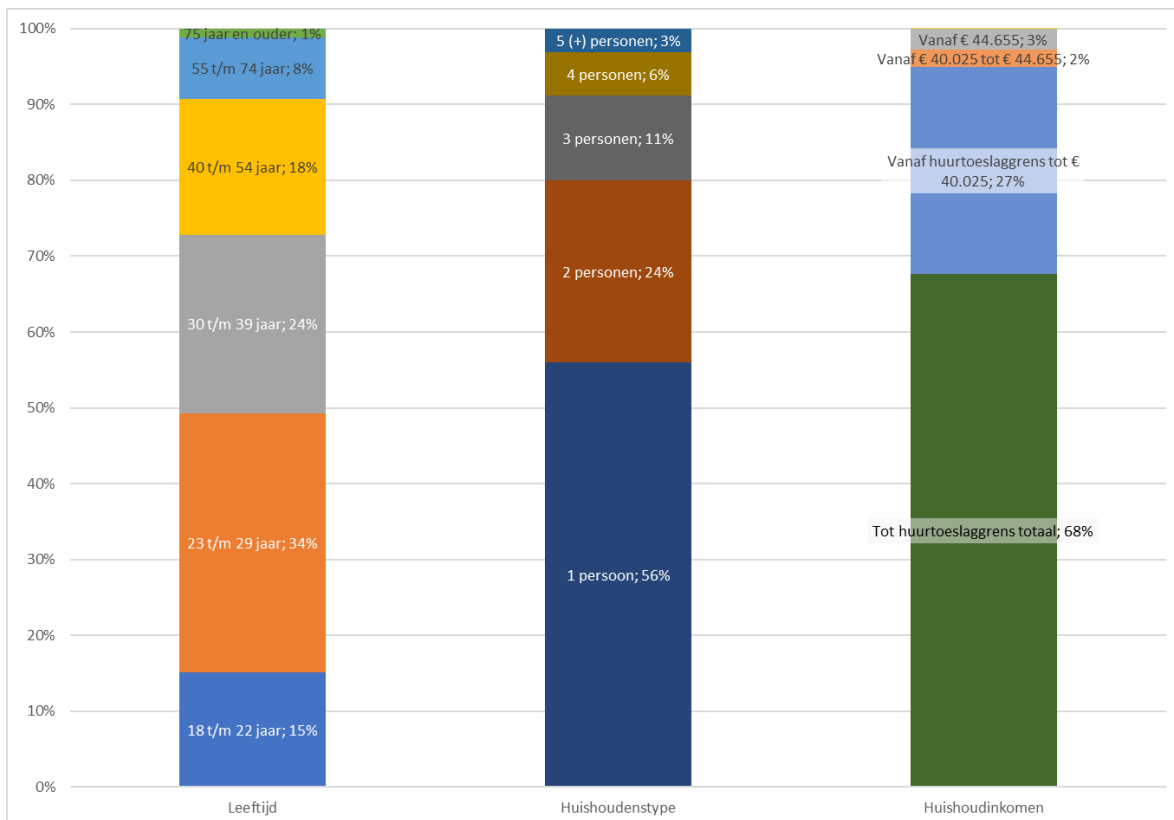
- Het aantal actief woningzoekenden is met circa 1.900 toegenomen sinds juli 2019 (de inwerkingtreding van de huisvestingsverordening), tot 7.200 eind 2021;
- Actief woningzoekenden zijn in meer dan de helft van de gevallen een eenpersoonshuishouden. Deze groep is in 2021 in ten opzichte van het voorgaande jaar ook het meest gegroeid;

¹ Op basis van de Lokale Monitor Wonen zijn er circa 2.500 particuliere huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Circa 1.600 woningen hebben een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Deze gegevens geven een beeld van 2020, waarmee de cijfers achterlopen ten opzichte van de cijfers uit het woonruimteverdeelsysteem. Op basis van landelijke gegevens is duidelijk dat de gemiddelde huurprijs in de particuliere sector sterk is toegenomen in de afgelopen jaren.

² Van een actief woningzoekende is sprake als diegene minimaal 1 maal in het betreffende jaar gereageerd heeft op een advertentie.

- Actief woningzoekenden zijn voornamelijk huishoudens met lagere inkomens, tot de huurtoeslaggrens;
- De grootste groep actief woningzoekenden valt in de leeftijdscategorie 23 t/m 29 jaar. Voor alle leeftijdscategorieën behalve 75+'ers geldt een toename;
- De grootste groep actief woningzoekenden bestaat uit starters vanuit de eigen gemeente. Ook is er een groot aantal starters vanuit andere gemeenten op zoek naar een woning. De groep doorstromers is beduidend kleiner, waarbij ongeveer de helft uit eigen gemeente komt en de andere van buiten de gemeente.

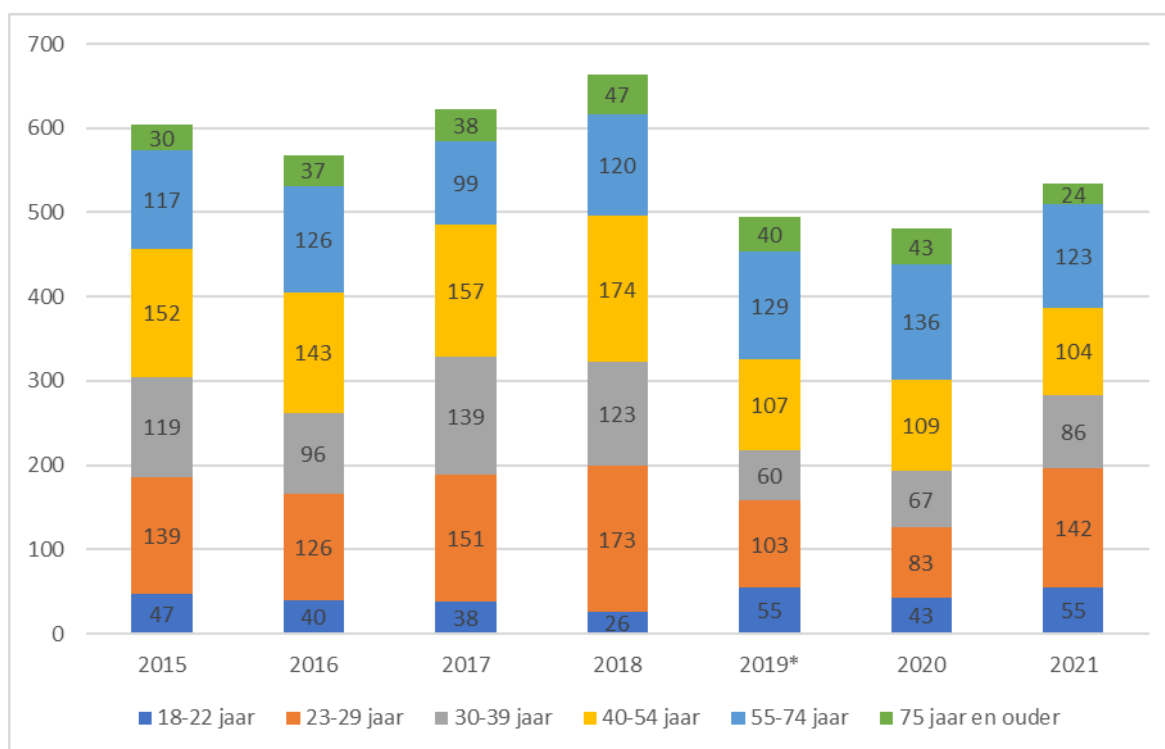
Figuur 2: Actief woningzoekenden naar leeftijd, huishoudenssamenstelling en inkomen



Over de verhuringen 2021

- In 2021 waren er 534 verhuringen. Dit is een stijging ten opzichte van voorgaande jaren. Een belangrijke verklaring hiervoor ligt in de oplevering van het project aan de Winterdijk;
- Circa 350 vrijgekomen woningen zijn door Mozaïek Wonen verhuurd, 180 door Woonpartners Midden-Holland; Bij beide corporaties is 93 á 94% van de verhuringen tot de aftoppingsgrenzen;
- Het aantal verhuringen is voor de leeftijdscategorieën tot en met 39 jaar toegenomen, terwijl voor 40-jarigen en ouder geldt dat er juist minder verhuringen zijn geweest. Ten opzichte van vorig jaar valt vooral op dat het aantal verhuringen in de leeftijdscategorie 23-29 jaar is toegenomen. De oplevering van de flexwoningen aan de Winterdijk heeft hier vermoedelijk zeker aan bijgedragen;
- Meer dan de helft van de verhuringen is aan starters (59%). Dit is 1 procentpunt meer dan het voorgaande jaar. Van de verhuringen aan starters is meer dan de helft afkomstig uit Gouda;
- In de betrokken Midden-Hollandse gemeenten is sprake van een beperkte toename in het aantal verhuringen. Er zijn 60 woningen meer verhuurd dan in het voorgaande jaar. Dat komt door het extra aantal verhuringen in Gouda en Bodegraven-Reeuwijk, waar nieuwbouwprojecten zijn opgeleverd.

Figuur 3: Aantal verhuringen naar leeftijdscategorie

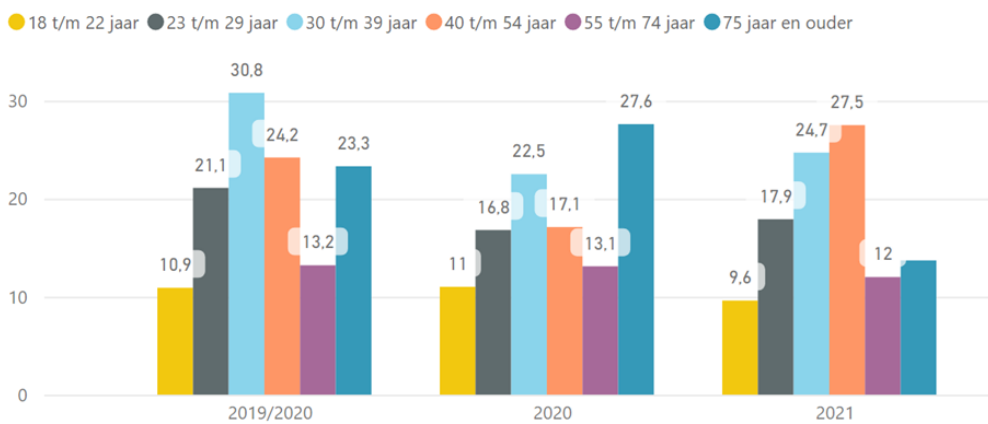


Over de zoektijd

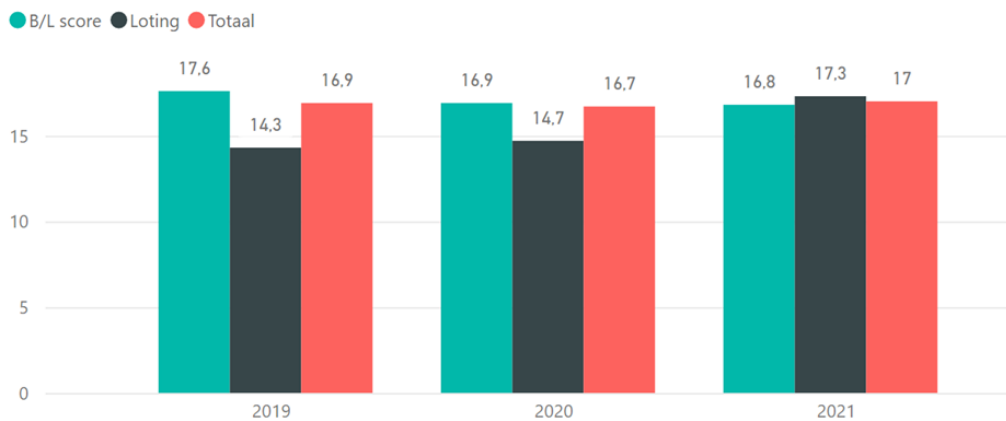
- De gemiddelde zoektijd van de geslaagde woningzoekenden is in Gouda toegenomen tot 17 maanden. Dat was in 2019 nog 16,7 maanden. In de andere gemeenten is de gemiddelde zoektijd korter, maar is wel sprake van een toename ten opzichte van het jaar ervoor;
- De zoektijd gaat alleen over geslaagde woningzoekenden. De zoektijd van niet geslaagde woningzoekenden is onbekend. Gezien het aantal reacties op advertenties betreft dit waarschijnlijk een grote groep;
- De gemiddelde zoektijd is met 27,5 maand het hoogst onder 40- t/m 54-jarigen. De jongste leeftijdscategorie (t/m 22 jaar) en de categorieën vanaf 55 jaar zoeken korter dan gemiddeld voordat zij een woning toegewezen hebben gekregen;
- De zoektijd is het hoogst bij woningen met een huur tussen de 2^e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens;
- De gemiddelde zoektijd was in 2021 iets hoger bij woningzoekenden die via loting een woning toegewezen hadden gekregen. Dit kan betekenen dat de loting een groep meer kansen heeft gegeven die zij anders niet hadden. In eerdere jaren was de groep die via loting werd toegewezen juist beduidend korter op zoek naar een woning;
- Het gemiddelde aantal reacties per woning is in 2021 sterk toegenomen ten opzichte van voorgaande jaren. Gemiddeld waren er in 2020 namelijk nog 114 reacties per aangeboden huurwoning, in 2021 waren dat er 206. Dit beeld geldt voor alle huurprijs categorieën. Deze aantallen zijn beduidend hoger dan in de andere gemeenten.

Figuur 4a en 4b: Gemiddelde zoektijd in maanden naar leeftijd en naar verhuringen per leeftijdsklasse

Gemiddelde zoektijd naar leeftijd



Gemiddelde zoektijd naar verhuringen per huurprijsklasse



Figuur 5a en 5b: Gemiddelde zoektijd in maanden naar verhuringen per huurprijsklasse en gemiddeld aantal reacties per aangeboden huurwoning

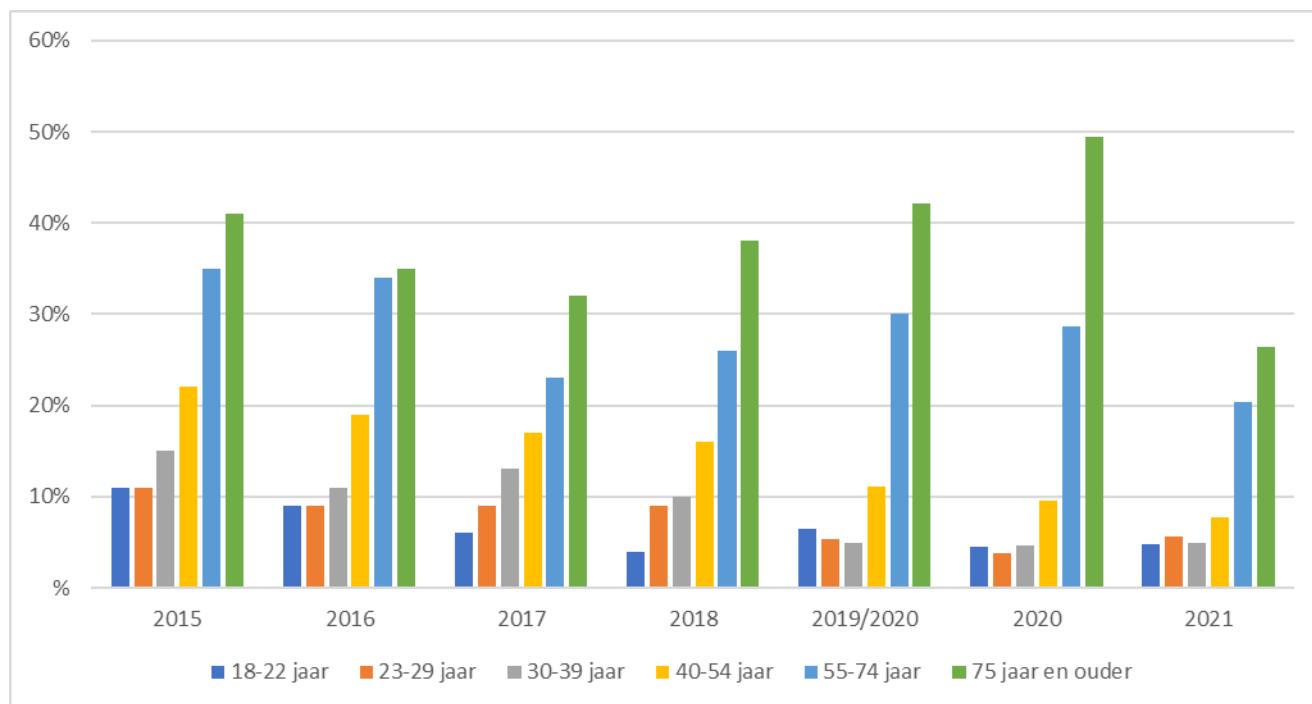


Over de slaagkansen³

- De algemene slaagkans is afgenomen, zowel inclusief als exclusief voorrang (7,4% respectievelijk 5,0% tegenover 8% en 5,4% in 2020). De slaagkans voor woningzoekenden is in Gouda nog het hoogst in de regio (zowel met als zonder voorrang), in de andere gemeenten ligt de slaagkans rond de 4,5% inclusief voorrang en 3% exclusief voorrang;
- Grotere huishoudens hebben een duidelijk hogere slaagkans dan 1- en 2-persoonshuishoudens. Dit verschil is groter als ook de woningzoekenden die met voorrang zijn toegewezen worden meegenomen. Hier staat wel een veel hogere zoektijd tegenover;
- De slaagkansen van de lagere inkomens (tot huurtoeslaggrens) zijn hoger dan de hogere inkomensgroepen;
- Slaagkansen voor de hoogste leeftijdscategorieën zijn afgenomen, maar nog altijd het hoogst ten opzichte van andere leeftijdscategorieën. In de leeftijdscategorie 40-54 jaar is de slaagkans inmiddels bijna gelijk aan de jongere categorieën, waar dat voorheen nog een beduidend ander beeld gaf;
- De slaagkans voor woningzoekenden uit Gouda ligt beduidend hoger dan woningzoekenden van elders.

³ De slaagkans wordt berekend door het aantal verhuringen te delen door het aantal actief woningzoekenden. De slaagkans wordt ook per categorie berekend. Voor 18-22-jarigen is de slaagkans 5%. Concreet wil dit zeggen dat voor elke 100 actief woningzoekende 18- tot 22-jarigen er 5 slagen. Van die actief woningzoekenden hebben 95 er geen woning toegewezen gekregen.

Figuur 6: Ontwikkeling slaagkansen per leeftijdsklasse



Over de afwijzingsgraad⁴

- Het komt regelmatig voor dat een woningzoekende een aangeboden woning niet accepteert. Dit is in Gouda 1866 keer voorgekomen. In ongeveer de helft van de gevallen komt dit doordat de reactietermijn is verlopen of niet is verschenen op de afspraak. In ongeveer 300 gevallen voldoet de woning(kwaliteit) of omgeving niet. Daarnaast komt het ook voor dat een woningzoekende vanwege persoonlijke redenen afziet van de aanbieding, in circa 90 gevallen was de aanvraag niet in orde in verband met gegevens aanleveren of in de beoordeling;
- De afwijzingsgraad ligt op 46,7%. Dit percentage is in vergelijkbaar met het voorgaand jaar en is ongeveer gelijk aan dat van Bodegraven-Reeuwijk en Waddinxveen.

Over de voorraadontwikkeling

- De voorraadontwikkeling maakt geen onderdeel uit van de woonruimteverdeelfijfers. Met externe bronnen kan wel inzicht worden geboden in hoeveel woningen erbij zijn gekomen of juist uit de voorraad zijn gehaald;
- De afgelopen jaren is het aantal toevoegingen vanuit corporaties in de sociale huur beperkt gebleven. Hier komt in de komende jaren verandering in. In 2021 heeft Mozaïek Wonen de woningen aan de Winterdijk gerealiseerd. Begin 2022 heeft Woonpartners Midden-Holland 50 woningen op de boerderijkavel opgeleverd. In 2023 realiseert Woonpartners naar verwachting 61 sociale huurwoningen in Gouda-Oost en 16 in De Korte Akkeren, en realiseren de corporaties in gezamenlijkheid 67 woningen op de voormalige locatie van de Gunningmavo. In 2024 staan nog eens ruim 400 corporatiewoningen op de rol, waarbij De Koploper met 156 woningen het meest in het oog springt.

⁴ Afwijzingsgraad: aantal keer dat aanbieding afgewezen is / aantal aanbiedingen

4 Sturing door ‘Huisvestingsverordening Gouda 2019’

Op 1 juli 2019 is de ‘Huisvestingsverordening Gouda 2019’ in werking getreden. De verordening heeft uitsluitend betrekking op de verdeling van sociale huurwoningen. In deze verordening wordt gestuurd op een aantal onderdelen, die in het kort worden toegelicht.

- A. Met een voorrangsbepaling (artikel 13):** o.a. over passend toewijzen en voorrang voor mensen met een lichamelijke functiebeperking
- B. Voorrang in verband met slaagkansen (artikel 14):** over voorrang wanneer de slaagkans beduidend lager is voor een groep dan andere groepen
- C. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding (artikel 15):** over de mogelijkheid om woningen met voorrang aan woningzoekenden uit Gouda toe te wijzen
- D. Rangorde woningzoekenden (artikel 16):** over de volgorde dat mensen met een urgentie voorrang hebben op anderen, dan toewijzing gebeurt op basis van de B/L-score (bewoningsduur bij doorstromers of leeftijd bij starters) en woningen die worden toegewezen met loting
- E. Passend huisvesten van bijzondere doelgroepen (artikel 17):** over regionale convenanten voor mensen uit instellingen en de vrije ruimte voor corporaties
- F. Experimenten (artikel 35):** over de mogelijkheid tot het uitvoeren van experimenten.

5 Belangrijkste uitkomsten door sturing huisvestingsverordening

A. Voorrangsbepaling

- Passend toewijzen betekent dat 95% van de woningzoekenden met een huishoudinkomen dat recht geeft op huurtoeslag wordt toegewezen aan een woning met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens (€ 678,66, prijspeil 2021). Van deze groep zijn er 432 passend gehuisvest, 7 huishoudens met een huur tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Dat komt neer op 98,4%. Zowel bij Woonpartners Midden-Holland als Mozaïek Wonen is sprake van deze verhouding. Daarmee is door beide corporaties voldaan aan het passend toewijzen;
- Er zijn 20 toewijzingen geweest op basis van medische problematiek en 2 toewijzingen op basis van de werkgroep aangepaste huisvesting. In totaal zijn er daarmee 22 woningen toegewezen voor mensen met een lichamelijke functiebeperking. Dat is gelijk gebleven aan voorgaand jaar.

B. Slaagkansen

- Als de slaagkans voor een groep meer dan 5%-punt lager is dan de slaagkans voor alle actief woningzoekenden, kan woonruimte met voorrang voor die doelgroep worden bestemd;
- De slaagkans voor alle actief woningzoekenden is 7,4%, inclusief voorrang. Dat betekent dat een slaagkans van lager dan 2,4% aanleiding kan geven voor het toepassen van de voorrangsregel. De slaagkans is daarmee wederom lager dan voorgaande jaren. In 2021 was dit namelijk nog 8%, in 2019/2020 9,0%, in 2018 12,2%, in 2017 12,7%, in 2016 14,4% en 16,7% in 2015;
- Bij het onderscheid in leeftijdscategorieën blijken 23- t/m 29-jarigen de laagste slaagkans te hebben met 4,8%. Daarmee is geen sprake van een afwijking van meer dan 5%-punt.
- Bij het onderscheid in huishoudensgrootte hebben 4-persoonshuishoudens de laagste slaagkans met 4,8%. Daarmee is geen sprake van een afwijking van meer dan 5%-punt;
- Doorstromers vanuit Gouda hebben een slaagkans van 12,8%. Deze slaagkans is daarmee hoger dan de gemiddelde slaagkans. Binnen de groep doorstromers hebben de doorstromers vanuit de regio (vanuit overige gemeenten Midden-Holland) met 3,5% en van buiten de regio (3,0%) echter een slaagkans die beduidend lager is dan bij andere groepen;
- Starters uit Gouda hebben een slaagkans van 9,7%. Deze slaagkans is daarmee ook hoger dan de gemiddelde slaagkans. Afgezet tegen starters vanuit de regio Midden-

Holland (3,5%) en van buiten de regio Midden-Holland (3,0%) is dat beduidend meer. De groep starters als geheel blijft binnen de 5 procentpuntmarge.

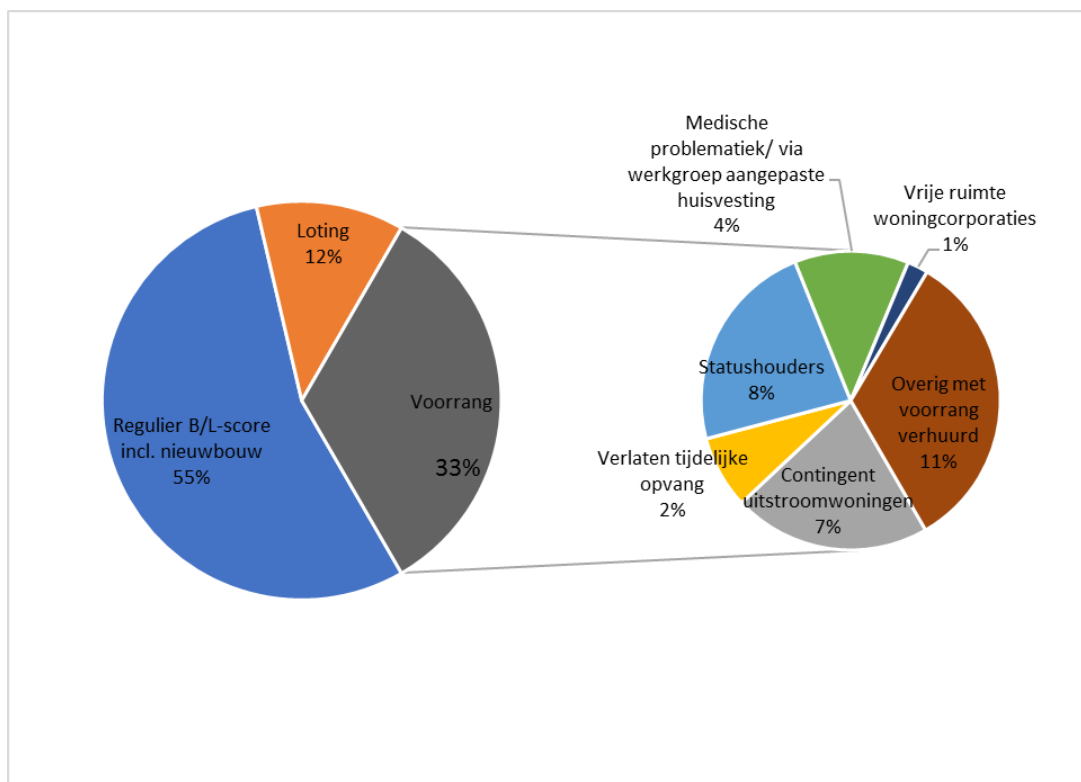
C. Economische of maatschappelijke binding

- Formeel maken de woningen aan de Winterdijk 14 (de Rietgors) geen onderdeel uit van de huisvestingsverordening, omdat het om tijdelijke contracten gaat. Dit staat opgenomen in artikel 2i. De soorten tijdelijke huurcontracten die toegepast worden zijn 5 jaar durende contracten voor jongeren (18 t/m 22 jaar) en starters (23 t/m 27 jaar). Daarnaast zijn er woningen voor spoedzoekers en mensen met begeleiding op maat toegewezen. Bij nieuwbouwwoningen kunnen corporaties bovendien maximaal 25% met voorrang toewijzen aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding met Gouda. Hier is rekening mee gehouden.

D. Rangorde woningzoekenden

- Er zijn in 2021 137 urgenties aangevraagd, exclusief statushouders. Daarvan zijn er 115 toegekend, 19 zijn er afgewezen;
- Er zijn in 2021 79 woningzoekenden met urgentie toegewezen;
- Op 31 december 2020 waren er 65 mensen met een urgentie die nog niet waren gehuisvest. Een jaar later, op 31 december 2021, is het aantal mensen met een urgentie afgenomen tot 43;
- Van alle verhuringen is 33% met voorrang verleend. Dat zijn 174 woningen. Daarbij is onderscheid gemaakt naar statushouders (41 verhuringen), contingent uitstroomwoningen (38 verhuringen), medische problematiek (20 verhuringen), relatiebeëindiging (22 verhuringen), vrije ruimte woningcorporaties (4 verhuringen), verlaten tijdelijke opvang (14 verhuringen), bijzondere problematiek (20 woningen), sociale urgentie (2 verhuringen), via werkgroep aangepaste woonruimte (2 verhuringen), wegens financiën (3 verhuringen), vanuit het experiment co-ouderschap (4 verhuringen) en wegens geweld of bedreiging (7 verhuringen). Een aantal van deze groepen is in figuur 9 samengevoegd tot de categorie 'overig met voorrang verhuurd';
- Eenpersoonshuishoudens worden relatief vaak met voorrang toegewezen, bij grotere huishoudens is dit in mindere mate aan de orde;
- Het zijn vooral de laagste inkomens die met voorrang worden toegewezen;
- Met voorrang toegewezen woningzoekenden gebeurt bij alle leeftijdscategorieën. In de categorie 23 t/m 29 jaar is dit aantal toegenomen in tegenstelling tot de andere categorieën waar juist sprake is van een stabiel aantal of afname;
- Met voorrang toegewezen woningzoekenden zijn in veruit de meeste gevallen afkomstig uit de eigen gemeente, zowel als doorstromer als starter. Van buiten de eigen gemeente zijn er nog enkele die met voorrang zijn toegewezen. In aantallen is er sprake van een afname van het aantal starters uit eigen gemeente die met voorrang zijn toegewezen;
- Van alle verhuringen is 55% regulier verlopen via de B/L-score. Dat komt neer op 292 verhuringen;
- In 2021 zijn 64 woningen verhuurd via loting. Dat komt neer op 12% van alle verhuringen. Dat is dubbel zoveel als het voorgaande jaar, toen 6% van de woningen werd verloot. In 2019 was dat dan weer 17% van de woningen.

Figuur 7: Toewijzingen met voorrang uitgelicht



E. Passend huisvesten van bijzondere doelgroepen

- Binnen de verhuringen met voorrang is een deel toegewezen op basis van de contingentregeling uitstroomwoningen. De 'uitstroomwoningen' worden vanuit een centrale regionale wachtlijst door de corporaties toegewezen buiten het aanbodmodel van WoningNet om. Het gaat hierbij om kwetsbare mensen die het eerste jaar van zelfstandig wonen woonbegeleiding krijgen. In totaal zijn er in Gouda 38 woningen toegewezen vanuit het contingent uitstroomwoningen. Daarnaast zijn er 14 woningen toegewezen voor mensen die tijdelijke opvang verlaten.

F. Experimenten

- In september 2019 is gestart met een experiment voor ruimere urgentieverlening bij (echt)scheiding met minderjarige kinderen en co-ouderschap. Bij co-ouderschap hebben beide ouders voor 50% de zorg voor de kinderen. Volgens de regels in de Huisvestingsverordening Gouda was urgentie voor een sociale huurwoning bij relatieverbreking alleen mogelijk voor één ouder en alleen als minderjarige kinderen dakloos dreigen te worden. Het experiment houdt in dat in geval van co-ouderschap de vertrekkende ouder voortaan wel in aanmerking kan komen voor urgentie ook al blijft de andere co-ouder in de huidige woning wonen. Als beide ouders noodgedwongen moeten vertrekken uit de woning kunnen beiden een urgentieverklaring krijgen. Dit experiment is in 2021 voortgezet;
- Voor de flexwoningen aan de Winterdijk 14 is een experiment aangegaan met betrekking tot het realiseren van een flexibele schil van tijdelijke huurwoningen rond de reguliere voorraad voor specifieke groepen die op dit moment weinig kansen op de woningmarkt hebben. Hierbij gaat het om jongeren tot 23 jaar, starters (23-27 jaar) en spoedzoekers.