

Memo

Aan: Gemeente Bergen
Van: RIGO
Onderwerp: Schaarste in de sociale huursector
Project: P45590
Datum: 1 december 2022

1 Inleiding

In hoeverre is het aanbod aan sociale huurwoningen in Bergen schaars? Voor het beantwoorden van deze vraag maken we gebruik van gegevens van Enserve /SVNK over de woonruimteverdeling in de jaren 2018 tot en met 2021. De belangrijkste gegevens worden op een rijtje gezet en voorzien van een korte toelichting.

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 inschrijvingen, actief woningzoekenden en het aantal reacties op aangeboden woningen. Het aanbod wordt onderzocht op basis van het aantal verhuringen, en de gemiddelde inschrijftijd en zoektijd bij verhuring. Vervolgens worden vraag en aanbod gecombineerd en de slaagkansen in de sociale huursector onderzocht.

Tenslotte wordt een beeld geschetst van de particuliere huursector. De vraag is of dit segment een alternatief vormt voor woningzoekenden in de gemeente Bergen.

2 Woningzoekenden en zoekgedrag

Allereerst kijken we naar de vraag in de sociale huursector. Zo kijken we naar de ontwikkelingen in het aantal inschrijvingen en woningzoekenden, alsmede de verdeling over leeftijds categorieën, inkomensklassen en huishoudensgrootte. Ook wordt gekeken naar de vraag naar woningen aan de hand van het gemiddeld aantal reacties per advertentie.

2.1 Inschrijvingen

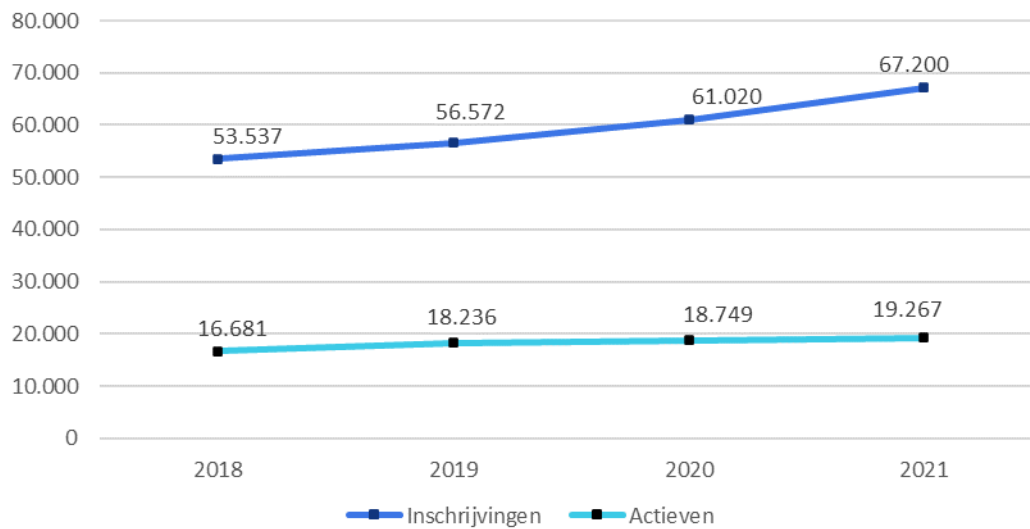
Eerst wordt gekeken naar het aantal woningzoekenden in de sociale huursector in de regio Alkmaar. Het gaat hier dus om het totaal van inschrijvingen en actieve woningzoekenden in de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Dijk en Waard, Heiloo en Uitgeest.

In Figuur 1 is te zien dat het aantal ingeschreven woningzoekenden in de regio sinds 2018 gestaag is toegenomen. Niet alle ingeschreven woningzoekenden zijn actief op zoek naar een woning, maar het geeft toch een beeld van het groeiend aantal mensen dat potentieel een woning wil gaan vinden.

In de lichtblauwe lijn is te zien dat in de vier verschillende jaren iets minder dan een derde van de ingeschreven woningzoekenden actief op zoek is naar een woning. Dat betekent dat zij

minstens eenmaal per jaar gereageerd hebben op een advertentie. Ook het aantal actief woningzoekenden is toegenomen tussen 2018 en 2021.

Figuur 1: Aantal ingeschreven woningzoekenden en actief woningzoekenden in regio Alkmaar.
Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.

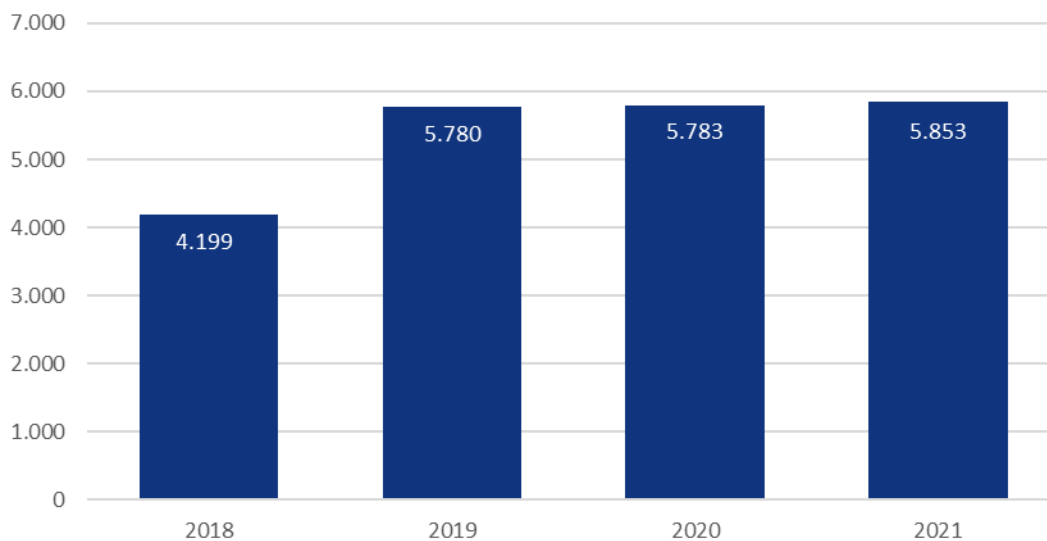


2.2 Actief woningzoekenden

Hieronder wordt inzichtelijk gemaakt hoeveel woningzoekenden in de gemeente Bergen actief gezocht hebben tussen 2018 en 2021. Tevens wordt het profiel geschetst van deze woningzoekenden qua leeftijd, huishoudensgrootte en inkomen.

In Figuur 2 is te zien dat het aantal woningzoekenden dat actief op zoek is in de gemeente Bergen is gestegen in de afgelopen jaren. Specifiek tussen 2018 en 2019 zijn er bijna 1.600 actief woningzoekenden bijgekomen. Vervolgens heeft er een lichte stijging in het aantal actief woningzoekenden plaatsgevonden in de periode 2019 tot 2021. Dit is een indicator van een (lichte) toenemende vraag naar corporatiewoningen in de gemeente Bergen.

Figuur 2: Aantal actief woningzoekenden in de gemeente Bergen. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.



De leeftijdsverdeling van woningzoekenden is in de periode 2018 tot 2021 relatief onveranderd; er zijn geen grote veranderingen door de jaren heen en is daarmee redelijk stabiel.

De leeftijdscategorie 28 t/m 54 jaar is in alle jaren het grootste onder woningzoekenden, met een aandeel van circa 50%. Echter, dit gaat ook om een grote leeftijdscategorie. Jongeren vormen ook een relatief groot aandeel woningzoekenden. Jongeren tot en met 27 jaar maken jaarlijks ongeveer 30% van de woningzoekenden uit. Het overige aandeel (ongeveer 20%) bestaat uit woningzoekenden van 55 jaar en ouder. Noemenswaardig is de kleine toename van het aandeel woningzoekenden in de categorie 28 t/m 54 jaar, die zich heeft plaatsgevonden gedurende de vierjarige periode. Tegelijkertijd is een kleine gestage afname te zien in het aandeel woningzoekenden 55 jaar en ouder. Het is lastig te zeggen of hier sprake is van een trend, aangezien het gaat om veranderingen in de marge.

Wanneer de uniek woningzoekenden worden uitgesplitst naar huishoudensgrootte, valt op dat het grootste deel bestaat uit eenpersoonshuishoudens. In alle vier de jaren is het aandeel alleenstaanden tussen de 50% en 55% en licht is toegenomen. De tweepersoonshuishoudens vormen tevens een grote groep woningzoekenden (circa 25%).

Tenslotte is de verdeling van woningzoekenden naar inkomen onderzocht¹. In alle jaren bestaat het totaal aantal woningzoekenden voor circa twee derde uit huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. De tweede inkomensgroep, met een inkomen vanaf de huurtoeslaggrens tot de EU-grens, bedraagt ruim een kwart tot een derde van de woningzoekenden. De overige 6% bestaat uit huishoudens met een inkomen boven de EU-grens.

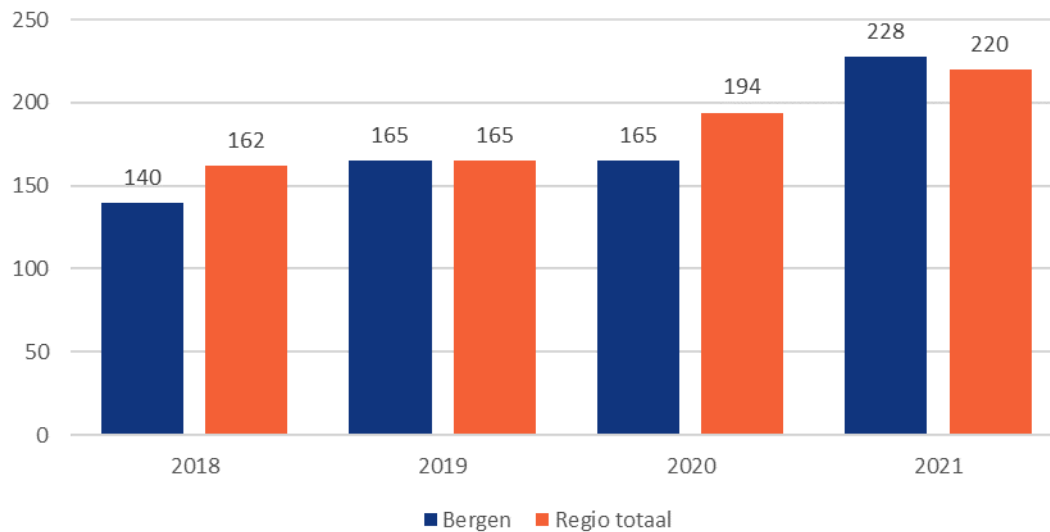
2.3 Gemiddeld aantal reacties

Ook kan de druk op de sociale woningvoorraad worden geschetst door te kijken naar het gemiddeld aantal reacties per aangeboden (geadverteerde) woning. In Figuur 3 is het gemiddeld

¹ Het gaat om inkomen die woningzoekenden zelf hebben aangegeven bij Enserve. De controle van het inkomen gebeurt pas na verhuring.

aantal reacties weergegeven voor zowel de gemeente Bergen als de gehele regio. Vanaf 2018 is er duidelijk een stijging te zien in het gemiddeld aantal reacties, wat een indicatie is van een groeiende vraag naar sociale huurwoningen. In 2018 waren er circa 140 reacties per advertentie in de gemeente Bergen, in 2021 is dit toegenomen met gemiddeld ongeveer 90 reacties. Het gemiddeld aantal reacties ligt in de gemeente Bergen in 2018 tevens iets lager dan gemiddeld in de regio, in 2021 is dit andersom.

Figuur 3: Gemiddeld aantal reacties per advertentie in de gemeente Bergen en de gehele regio.
Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.



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 worden de indicatoren gemiddelde inschrijftijd en gemiddelde zoektijd bij verhuring beschreven per leeftijdscategorie, inkomensklasse en huishoudensgrootte.

3.1 Aantallen verhuringen

In Tabel 1 staan de absolute aantallen van verhuringen weergegeven voor de jaren 2018 tot en met 2021, uitgesplitst naar de verschillende toewijzingsmodulen, zoals hieronder gedefinieerd. Figuur 4 geeft weer in hoeverre de verhuringen zijn verdeeld over deze categorieën, uitgedrukt in percentages.

Toewijzingsmodellen

Enige categorieën zijn samengesteld door meerdere toewijzingsmodulen uit de originele data te combineren. Hierbij een toelichting:

- **Bemiddeling** is de optelling van de originele categorieën *Bemiddeling* en *Bemiddeling (overgenomen)*;
- **Hoofdmodel** is *Hoofdmodel* en *Hoofdmodel (overgenomen)* samengevoegd;
- **Nultreden** is ontstaan middels het samenvoegen van *Nultredenwoning (niet meer in gebruik)* en *(Nultredenwoning (overgenomen))*.
- **Overig** bestaat uit de categorieën *Grote woning (niet meer in gebruik)* en *Winkelmodel*.
- **Loting** en **Vrije sector** zijn direct overgenomen zoals uit het bronbestand.

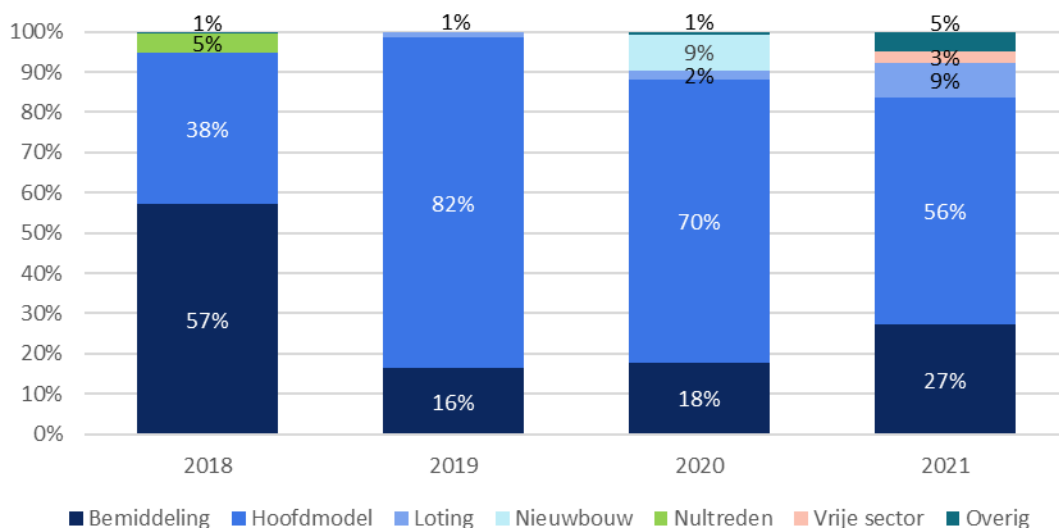
Door verschuivingen in het gebruik van bepaalde toewijzingsmodules door de jaren heen, zullen vergelijkingen met extra voorzichtigheid moeten worden gemaakt. Een toe-/afname van een module kan het gevolg zijn van veranderingen in de definiëring van de gehanteerde categorieën. Zo zijn toewijzingen via de module nultreden volledig weggefallen sinds 2018 – en kan het zijn dat deze zijn toegevoegd aan het hoofdmodel. Dat zou verklaren waarom er in 2019 een grote toename is in deze module.

Te zien is dat het aantal woningen via bemiddeling flink is afgenomen na 2018. Het aantal woningen dat wordt toegewezen via loting flink is enigszins toegenomen in de afgelopen vier jaar. Al gaat het jaarlijks om enkele woningen. Bovendien zijn alleen in 2020 nieuwbouwwoningen aangeboden en in 2021 een aantal vrije sectorwoningen. Over het algemeen is te zien dat het totaal aantal toewijzingen afneemt, van 189 woningen in 2018 naar 103 woningen in 2021.

Tabel 1: Aantal verhuringen uitgesplitst naar toewijzingsmodule in de gemeente Bergen. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.

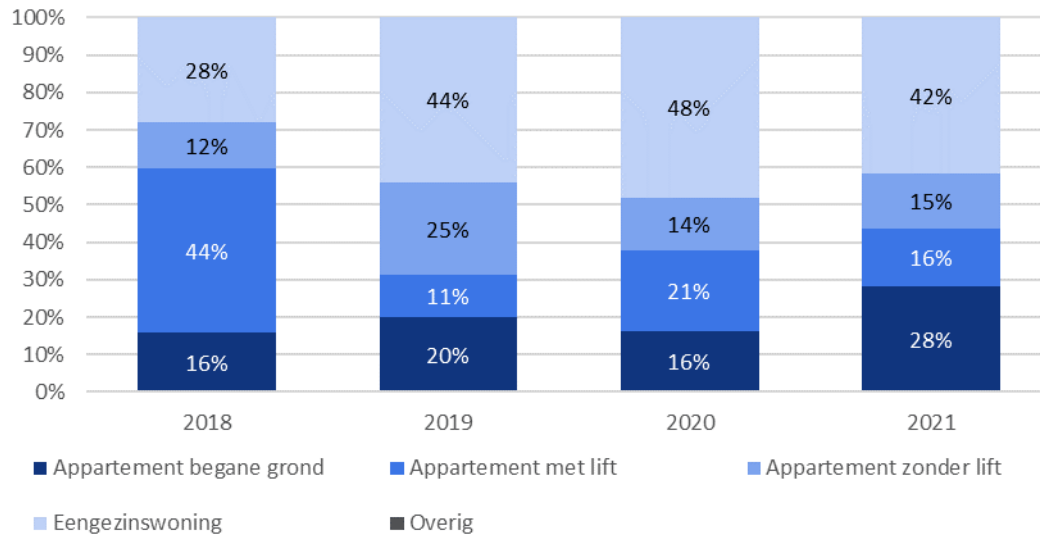
	2018	2019	2020	2021
Bemiddeling	108	23	24	28
Hoofdmodel	71	116	95	58
Loting	0	2	3	9
Nieuwbouw	0	0	12	0
Nultreden	9	0	0	0
Vrije sector	0	0	0	3
Overig	1	0	1	5
Totaal	189	141	135	103

Figuur 4: Aandeel verhuringen uitgesplitst naar toewijzingsmodule in de gemeente Bergen. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.



In Figuur 5 zijn de toewijzingen gepresenteerd naar het woningtype. Het aandeel appartement met lift is afgenomen na 2018, van bijna de helft naar aandelen tussen de 10% en 20%. Een mogelijke verklaring hiervoor is de nieuwbouw van hoogbouw appartementen, waar appartementen met lift de norm zijn. Tegelijkertijd is er een toename te zien in het aandeel eengezinswoningen: van ruim een kwart in 2018 naar bijna de helft in 2020.

Figuur 5: Aandeel verhuringen uitgesplitst naar woningtype² in de gemeente Bergen. Bron: En-serve, 2022; bewerking RIGO.



Uit nadere analyse van de verhuringen naar leeftijdscategorieën is op te maken dat de meeste woningen zijn verhuurd aan 28 tot 54-jarigen. Daarnaast zijn relatief veel woningen verhuurd aan woningzoekenden van 55 jaar en ouder. Het gaat om bijna 60% van de verhuringen in 2018. Vanaf 2019 neemt dit af tot 40% van de verhuringen. Dit staat haaks op het profiel van de actief woningzoekenden, waar juist veel jongeren in te zien zijn. Het aandeel verhuringen aan jongeren tot 27 jaar neemt wel toe tussen 2018 en 2021, van ongeveer 10% van de verhuringen in 2018 naar 20% in 2021.

Het beeld van de verhuringen aan woningzoekenden naar het aantal personen in het huishouden is door de jaren heen veranderd. In 2018 werd meer dan twee derde van de woningen, toegewezen aan eenpersoonshuishoudens, in 2021 is dit afgenomen naar ongeveer de helft van de toewijzingen. In dezelfde periode is er een toename in verhuringen aan zowel tweepersoons- als driepersoonshuishoudens. Deze verschuiving is mogelijk een gevolg van de verandering in de woningtypen die worden toegewezen (figuur 5).

Tenslotte hebben ongeveer 60% van de huishoudens die een woning kregen toegewezen een inkomen t/m de huurtoeslaggrens. Deze verdeling lijkt relatief stabiel te blijven door de jaren heen en weerspiegelt in grote lijnen de verdeling van actief woningzoekenden.

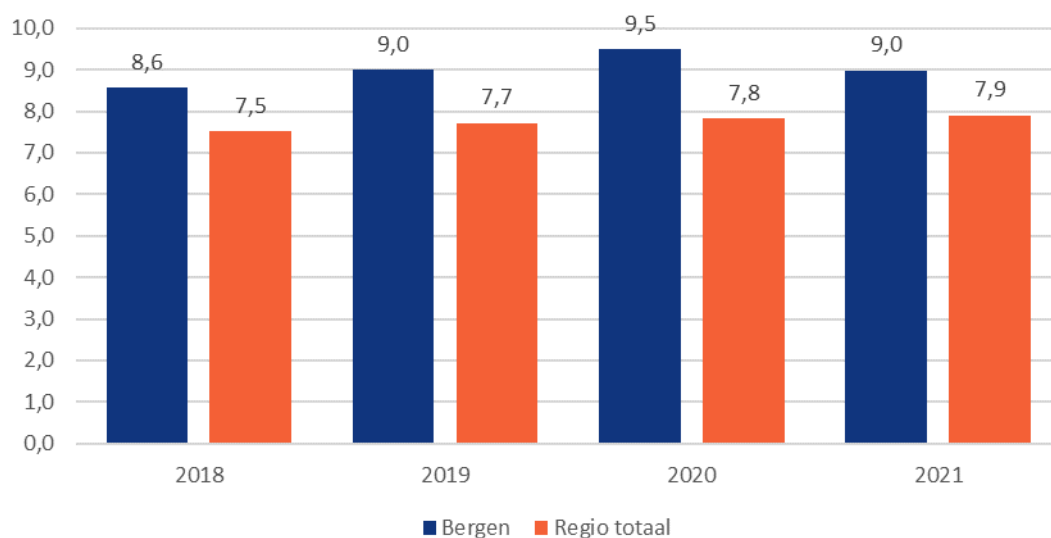
Hierbij moet wel de kanttekening geplaatst worden dat de woningen verhuurd via bemiddeling van invloed zijn op de gepresenteerde verdelingen. Wanneer voornamelijk specifieke woningen of doelgroepen bemiddeld zijn, kan dat het beeld enigszins vertekenen. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn bij gelabelde woningen voor ouderen.

² In de brondata zijn de woningtypen *Benedenwoning*, *Etagewoning* en *Maisonnette* afzonderlijk opgenomen in de verdeling. Ze zullen in totaal per jaar maximaal een 0,5% bedragen van de totale toegewezen woningen, en zijn om deze reden samengevoegd in de categorie overig.

3.2 Inschrijftijd

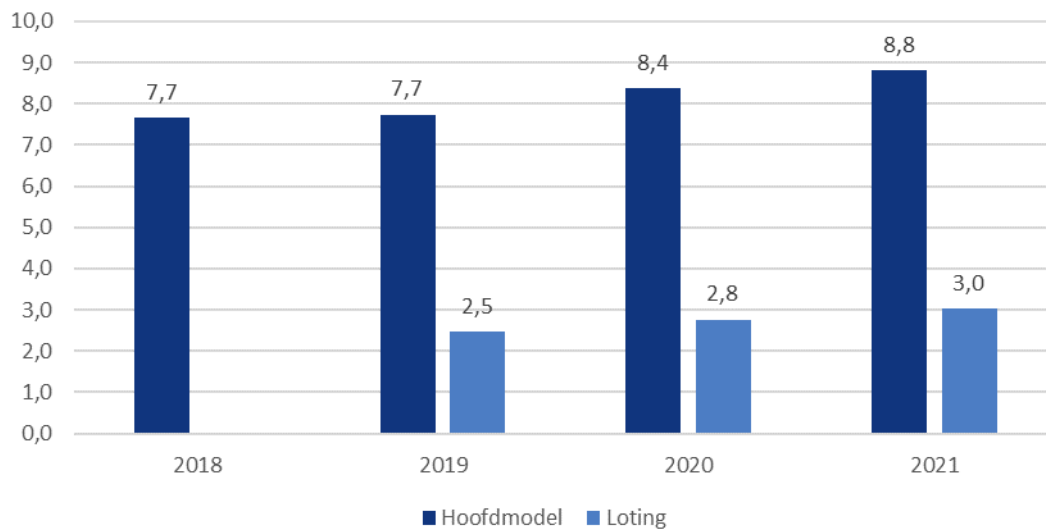
De inschrijfduur geeft aan hoe lang woningzoekenden ingeschreven hebben gestaan bij Enserve op het moment van de toewijzing van een woning. In Figuur 6 is te zien dat de gemiddelde inschrijftijd van de nieuwe huurders ongeveer 9 jaar bedraagt. Ook is te zien dat er een toename is in de gemiddelde inschrijftijd over de periode van 2018 tot 2020. In 2021 nam dit weer af. Wel kan worden opgemerkt dat de gemiddelde inschrijftijd in de gemeente Bergen hoger ligt dan gemiddeld in de regio. Regionaal is de gemiddelde inschrijftijd gestegen.

Figuur 6: Gemiddelde inschrijftijd (in jaren) in de gemeente Bergen en de gehele regio. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.



Voor regio als geheel in de gemiddelde inschrijftijd per toewijzingsmodule bekeken (Figuur 7). Via de hoofdmodule worden woningen op basis van inschrijftijd toegewezen. Te zien is dat de gemiddelde inschrijftijd ruim boven 7 jaar ligt en toeneemt tussen 2019 en 2021. Op de woningen in de lotingmodule kan iedereen kans maken, ongeacht inschrijftijd. In 2018 werden er nog geen woningen verloot. De gemiddelde inschrijfduur ligt hier ook vele malen lager, namelijk tussen 2,5 en 3 jaar. Ook dit gemiddelde neemt toe. Hierbij moet vermeld worden dat het aantal woningen dat via Loting wordt aangeboden laag ligt. In 2019 ging het om 22 woningen en dat liep op tot 118 woningen in 2021.

Figuur 7 Gemiddelde inschrijftijd (in jaren) per toewijzingsmodule in de gehele regio. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.



Hieronder wordt de gemiddelde inschrijftijd van nieuwe huurders naar verschillende huishoudtypen geanalyseerd.

In Tabel 2 is de inschrijftijd per leeftijdscategorie gepresenteerd. In één oogopslag is te zien dat de gemiddelde inschrijfduur toeneemt met leeftijd. Dat komt in belangrijke mate omdat oudere woningzoekenden simpelweg meer inschrijftijd hebben kunnen opbouwen dan jongeren. De gemiddelde inschrijftijd van woningzoekenden jonger dan 23 jaar is wel afgenomen in de afgelopen vier jaar. Voor de leeftijdsgroepen tussen 23 en 64 jaar is de gemiddelde inschrijftijd licht gedaald of ongeveer stabiel gebleven. De gemiddelde inschrijftijd is gestegen voor de oudere nieuwe huurders vanaf 65 jaar.

Tabel 2: Gemiddelde inschrijftijd (in jaren) naar leeftijdscategorieën in de gemeente Bergen. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.

	2018	2019	2020	2021
< 23 jaar	4,6	4,1	-	2,9
23 - 27 jaar	5,8	6,6	6,8	5,1
28 - 54 jaar	8,2	9,0	9,3	8,6
55 - 64 jaar	8,8	9,9	9,9	9,0
65 - 74 jaar	11,0	11,1	10,1	12,4
>=75 jaar	-	9,1	12,3	13,0
Eindtotaal	8,6	9,0	9,5	9,0

Tabel 3 geeft de inschrijftijd per huishoudengrootte weer. Voor alleenstaande huishoudens is een stijging te zien in de gemiddelde inschrijftijd. Bij tweepersoonshuishoudens lijkt er ook een stijging plaats te vinden tussen 2018 en 2020, maar de inschrijftijd neemt weer af in 2021. Dezelfde ontwikkeling is te zien bij driepersoonshuishoudens.

Tabel 3: Gemiddelde inschrijftijd (in jaren) naar aantal personen in het huishouden in de gemeente Bergen. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.

	2018	2019	2020	2021
1 persoon	8,8	8,8	9,1	9,6
2 personen	9,0	9,6	10,8	8,5
3 personen	8,0	9,3	8,7	7,1
4 en meer personen	6,1	9,2	5,9	6,8
Eindtotaal	8,6	9,0	9,5	9,0

De inschrijftijd per inkomensklasse is te zien in tabel 4. Naast grote schommelingen in de inschrijftijd van huishoudens met een inkomen boven de EU grens, is er niet veel verschil tussen de inkomensklassen te zien. Deze schommelingen zijn grotendeels het gevolg van een klein aantal toewijzingen aan deze hogere inkomensklassen.

Tabel 4: Gemiddelde inschrijftijd (in jaren) naar inkomensklasse in de gemeente Bergen. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.

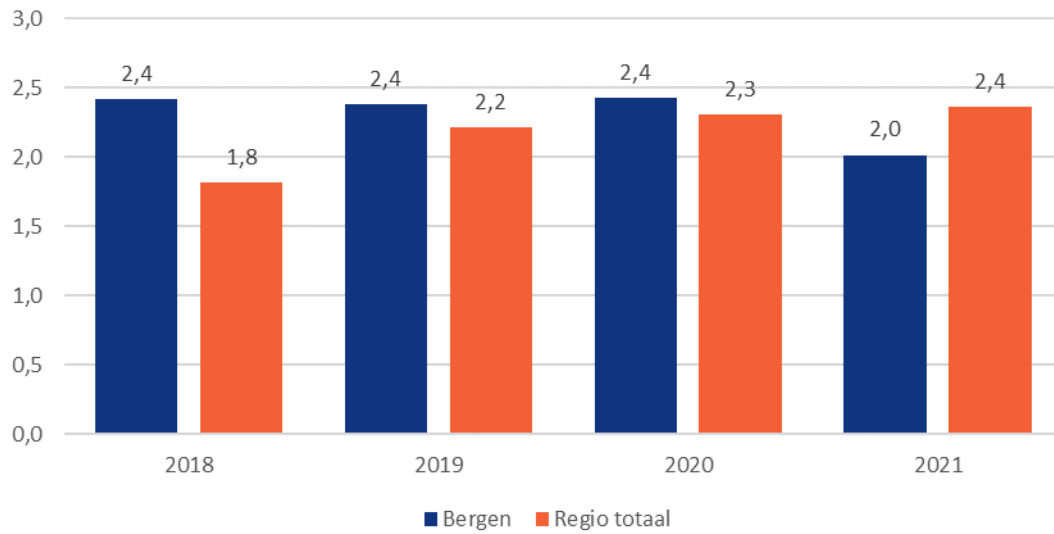
	2018	2019	2020	2021
T/m huurtoeslaggrens	8,6	9,2	9,1	8,7
Huurtoeslaggrens tot EU grens	8,1	8,8	9,6	10,1
EU grens tot ondergrens middeninkomens	9,7	-	10,3	8,6
Meer dan ondergrens middeninkomens	-	6,1	15,0	5,7
Eindtotaal	8,6	9,0	9,5	9,0

3.3 Zoektijd

In deze paragraaf onderzoeken we de gemiddelde zoektijd van woningzoekenden op het moment van toewijzing. Waar de inschrijftijd gaat over 'passieve wachttijd', geeft zoektijd aan hoe lang woningzoekenden actief hebben gezocht en gereageerd op vrijkomend aanbod voordat een woning is toegewezen.

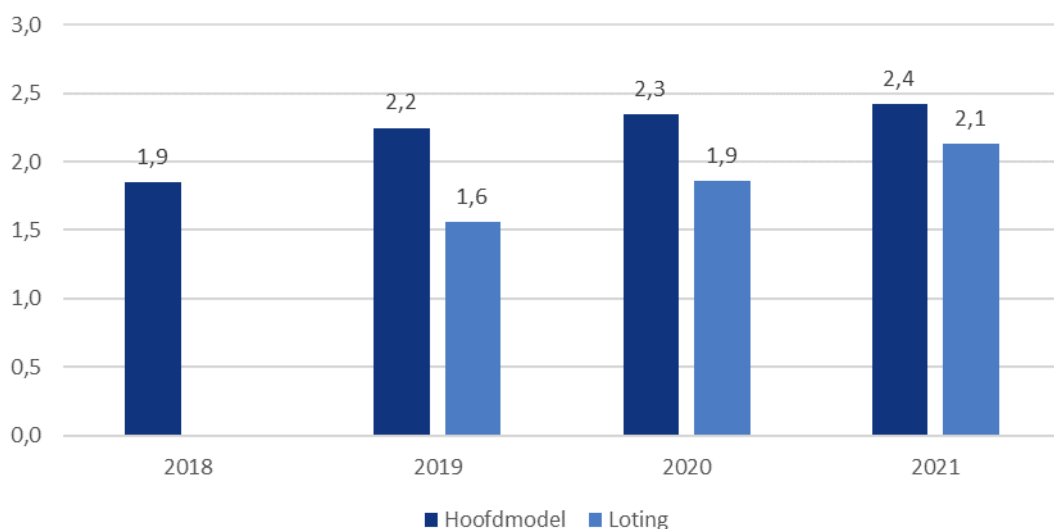
In Figuur 8 is te zien dat de gemiddelde zoektijd gelijk is gebleven in de eerste drie jaar. In 2021 is er wel een daling in de gemiddelde zoektijd van bijna 5 maanden. Dit staat in contrast met de stabiele toename die heeft plaatsgevonden in de regio als geheel. Wel heeft de gemiddelde zoektijd bij verhuring in de gemeente Bergen jaren hoger gelegen dan gemiddeld in de regio.

Figuur 8: Gemiddelde zoektijd (in jaren) in de gemeente Bergen en de gehele regio. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.



Voor regio als geheel is ook de gemiddelde zoektijd per toewijzingsmodule bekeken (Figuur 9). Te zien is dat de gemiddelde zoektijd in de hoofdmodule en lotingsmodule dichterbij elkaar liggen, ongeveer rond 2 jaar zoektijd, in tegenstelling tot de gemiddelde inschrijftijd in deze modules. Bovendien is de gemiddelde zoektijd opgelopen tussen 2018 en 2021. De gemiddelde zoektijd via loting ligt hier ook lager. Hierbij moet vermeld worden dat het aantal woningen dat via loting wordt aangeboden laag ligt. In 2019 ging het om 22 woningen en dat liep op tot 118 woningen in 2021.

Figuur 9 Gemiddelde zoektijd (in jaren) naar toewijzingsmodule in de gehele regio. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO



Hieronder wordt nader ingezoomd op de gemiddelde zoektijd bij verhuring in de gemeente Bergen van verschillende huishoudtypen.

In Tabel 5 is weergegeven hoe de gemiddelde zoektijd zich heeft ontwikkeld voor de verschillende leeftijdscategorieën. De zoektijd is voor een aantal leeftijdsgroepen afgenomen in de onderzochte periode. Er zijn leeftijdsklassen (28 t/m 54 jaar en 65 t/m 74 jaar) die wel een toename hebben meegemaakt, maar het gaat om relatief kleine stijging.

Tabel 5: Gemiddelde zoektijd (in jaren) naar leeftijdscategorieën in de gemeente Bergen. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.

	2018	2019	2020	2021
< 23 jaar	1,2	3,6	-	1,1
23 - 27 jaar	3,2	2,0	2,0	2,1
28 - 54 jaar	2,4	2,3	2,9	2,5
55 - 64 jaar	3,0	2,1	1,9	1,7
65 - 74 jaar	1,5	3,7	2,0	1,7
>=75 jaar	-	1,2	1,3	0,5
Eindtotaal	2,4	2,4	2,4	2,0

Ook wordt in Tabel 6 weergegeven hoe de gemiddelde zoektijd per huishoudensgrootte zich heeft ontwikkeld. De zoektijd voor alleenstaande huishoudens en voor vierpersoonshuishoudens is afgenomen. Voor huishoudens met twee of drie personen is er een toename te zien in gemiddelde zoektijd.

Tabel 6: Gemiddelde zoektijd (in jaren) naar aantal personen in het huishouden in de gemeente Bergen. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO

	2018	2019	2020	2021
1 persoon	2,4	2,6	2,1	1,7
2 personen	2,2	2,1	2,3	2,6
3 personen	2,9	2,4	3,3	3,2
4 personen	4,2	1,2	3,7	1,3
5 en meer personen	0,8	4,3	0,2	-
Eindtotaal	2,4	2,4	2,4	2,0

Voor de zoektijd per inkomensklasse is ook een afname te zien in de eerste twee inkomensklassen (Tabel 7). Voor nieuwe huurders met een inkomen vanaf de EU-grens is de gemiddelde zoektijd gestegen. Wederom moet vermeld worden dat het hier gaat om een klein aantal toewijzingen in deze inkomensklasse.

Tabel 7: Gemiddelde zoektijd (in jaren) naar inkomensklasse in de gemeente Bergen. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO

	2018	2019	2020	2021
T/m huurtoeslaggrens	2,5	3,0	2,5	2,2
Huurtoeslaggrens tot EU grens	2,8	1,6	2,5	1,6
EU grens tot ondergrens middeninkomens	1,2	-	1,8	1,8
Meer dan ondergrens middeninkomens	-	2,7	2,0	3,3
Eindtotaal	2,4	2,4	2,4	2,0

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. De slaagkans is het aandeel actief woningzoekenden dat een woning heeft toegewezen gekregen. De slaagkans wordt per jaar berekend door het aantal toewijzingen te delen door het aantal actief woningzoekenden.

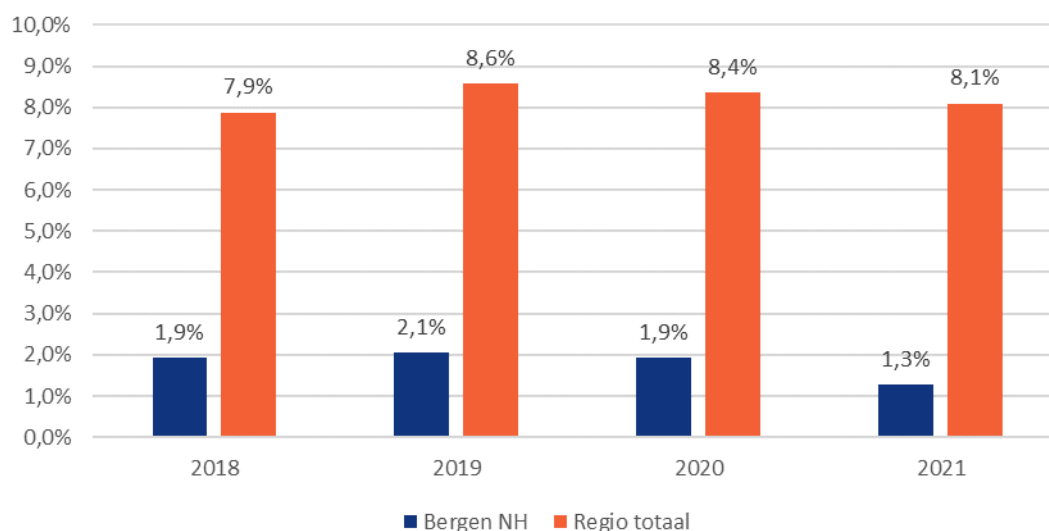
De slaagkans geeft niet de kans op een woning voor individuele woningzoekenden weer. Per individu spelen daarvoor andere factoren een rol, zoals inschrijfduur of zoekgedrag. De slaagkans geeft voornamelijk de verhouding weer tussen vraag en aanbod en geeft daarmee een goede indicatie van de ontwikkeling van de druk op de sociale sector.

In Figuur 10 zijn de slaagkansen te zien in de gemeente Bergen als slaagkansen in de gehele regio. Het gaat om woningzoekenden die actief zoeken in de gemeente Bergen en in de regio als geheel, afgezet tegen het aantal verhuringen in de gemeente Bergen en in de regio. Woningen die bemiddeld zijn worden hier buiten beschouwing gelaten.

De slaagkansen in de gemeente Bergen zijn de eerste drie jaar van de onderzochte periode ongeveer gelijk gebleven. In 2021 daalt de slaagkans in de gemeente. Dat kan verklaard worden door het lage aantal verhuringen. De slaagkansen in de gemeente Bergen liggen over het algemeen erg laag. Woningzoekenden komen moeilijk in aanmerking voor een sociale huurwoning.

In de regio liggen de slaagkansen hoger. Dat valt te verklaren doordat veel woningzoekenden actief zullen zijn in verschillende gemeenten in de regio, waaronder in Bergen. Wanneer zij een woning vinden in een andere gemeente, zullen ze dus een 'geslaagde' zoektocht hebben in de regio, maar niet in Bergen. De slaagkansen in de regio zijn tussen 2019 en 2021 gedaald. Al ligt de slaagkans daarmee op hetzelfde niveau als in 2018.

Figuur 10: Slaagkansen in de gemeente Bergen en de gehele regio. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.



Hieronder worden de slaagkansen per huishoudenstype onderzocht. We kijken wederom naar leeftijdsklasse, huishoudensgrootte en inkomen. In deze slaagkansen zijn verhuringen uit alle toewijzingsmodulen meegenomen, inclusief bemiddeling. Hierbij moet de kanttekening geplaatst worden dat de woningen verhuurd via bemiddeling van invloed zijn op de gepresenteerde slaagkansen. Bijvoorbeeld wanneer specifieke doelgroepen bemiddeld zijn, kan dat het beeld enigszins vertekenen.

De slaagkansen per leeftijdscategorie voor de gemeente Bergen zijn weergegeven in Tabel 8. Duidelijk is te zien dat de slaagkansen toenemen met de leeftijd. Dat komt doordat ouderen vaak pas reageren wanneer zij veel inschrijfduur hebben opgebouwd. Jongeren hebben nog geen mogelijkheid hebben 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 door loting. Verder is voor alle leeftijdsgroepen een lichte afname in slaagkansen over de periode 2018 tot en met 2021 te zien, met uitzondering van diegenen jonger dan 23 jaar. Al ligt de slaagkans voor deze groep alle jaren erg laag.

Tabel 8: Slaagkansen naar leeftijdscategorieën in de gemeente Bergen. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.

	2018	2019	2020	2021
< 23 jaar	0,2%	0,2%	0,5%	0,5%
23 - 27 jaar	2,5%	1,6%	0,9%	1,4%
28 - 54 jaar	2,8%	2,2%	2,2%	1,4%
55 - 64 jaar	6,6%	4,0%	3,0%	2,7%
65 - 74 jaar	10,5%	4,3%	7,2%	4,8%
>=75 jaar	38,8%	9,4%	11,3%	5,3%
Eindtotaal	4,5%	2,4%	2,3%	1,8%

In Tabel 9 is te zien dat de slaagkansen van éénpersoonshuishoudens fors zijn afgenomen. Dat kan worden verklaard doordat woningzoekende eenpersoonshuishoudens zijn toegenomen in deze periode, terwijl het aantal verhuringen aan deze groep juist afnam. De slaagkans van tweepersoonshuishoudens is in 2020 licht toegenomen, maar valt in 2021 ook lager uit dan in 2018. Voor grotere huishoudens zijn de slaagkansen ook afgenomen in de vierjarige periode.

Tabel 9: Slaagkansen naar aantal personen in het huishouden in de gemeente Bergen. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.

	2018	2019	2020	2021
1 persoon	5,6%	2,5%	2,1%	1,6%
2 personen	2,9%	2,0%	2,4%	2,0%
3 personen	2,5%	1,4%	3,4%	1,5%
4 en meer personen	3,4%	3,4%	0,8%	2,0%
Eindtotaal	4,5%	2,4%	2,3%	1,8%

Tenslotte zijn de slaagkansen naar inkomensklassen weergegeven. In Tabel 10 is te zien dat de slaagkansen voor alle inkomensgroepen over de gehele periode afnemen. Voor de hoogste inkomensklasse variëren de slaagkansen sterk per jaar. Dit komt door het klein aantal toewijzingen aan deze inkomensklasse.

Tabel 10: Slaagkansen naar inkomensklasse in de gemeente Bergen. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.

	2018	2019	2020	2021
T/m huurtoeslaggrens	3,8%	2,0%	1,8%	1,6%
Huurtoeslaggrens tot EU grens	5,3%	3,1%	3,0%	1,4%
EU grens tot ondergrens middeninkomens	4,6%	0,8%	2,3%	3,1%
Meer dan ondergrens middeninkomens	6,5%	16,0%	20,0%	5,1%
Eindtotaal	4,5%	2,4%	2,3%	1,8%

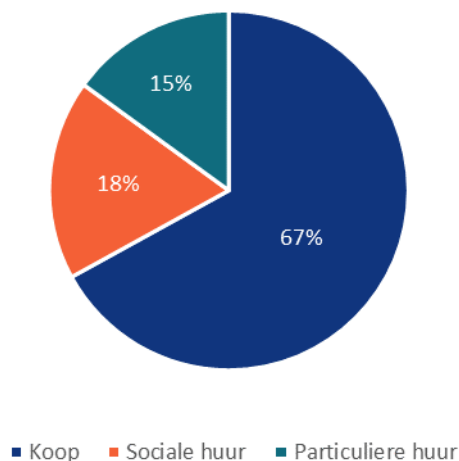
5 Particuliere huursector als alternatief

Huishoudens die geen toegang hebben tot sociale huisvesting zijn aangewezen op de koop- en particuliere huursector. In hoeverre is de particuliere huursector een alternatief voor de sociale huursector? Allereerst wordt er naar de omvang van de particuliere woningvoorraad gekeken. Vervolgens zoomen we in op het aanbod en de toegankelijkheid daarvan voor woningzoekenden.

5.1 Woningvoorraad

Allereerst toont de samenstelling van de woningvoorraad aan dat de particuliere huursector een vergelijkbaar segment vormt met de corporatiesector in de gemeente Bergen (Figuur 11). Met 15% van de voorraad in 2021 ging het in totaal om ruim 2.221 woningen.

Figuur 11 Samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente Bergen. Bron: CBS, 2021; bewerking RIGO.



5.2 Toegang

Vervolgens bekijken we de bereikbaarheid van de particuliere huursector. In de particuliere huursector worden ook inkomenseisen gesteld aan woningzoekenden. Dit zijn eisen om te verzekeren dat er geen betalingsproblemen bij de verhuur van de woning ontstaan. Zo eisen veel particuliere verhuurders dat het bruto maandinkomen van een nieuwe huurder minimaal vier keer de huurprijs moet zijn.

In hoeverre is de particuliere huursector toegankelijk? Dat onderzoeken we aan de hand van zes indicatieve inkomens.

Indicatieve lage en middeninkomens

- **Primaire doelgroep:** € 25.450;
- **Secundaire doelgroep:** € 34.300;
- **Laag middeninkomen 1:** €40.765 (bovengrens secundaire doelgroep sociale huur alleenstaanden);

- **Laag middeninkomen 2:** €45.014 (bovengrens secundaire doelgroep sociale huur meerpersoonshuishoudens);
- **Middeninkomen 1:** €50.000;
- **Middeninkomen 2:** €57.000 (1,5 keer modaal);

In Tabel 11 is te zien wat deze inkomens maximaal kunnen huren als vier keer de brutohuur de inkomensnorm is voor huishoudens. Zo kan een huishouden met een laag middeninkomen een woning huren tussen de huurtoeslaggrens en een woning van maximaal € 849.

In praktijk kan de financiële bereikbaarheid van lage en middeninkomens in de particuliere huursector kleiner zijn. Het gaat in onderstaande indicatieve voorbeelden om kale huurprijzen. Vaak komen er nog servicekosten bovenop de huurprijs. Daarnaast geldt dat als er strengere inkomenseisen worden gesteld, bijvoorbeeld 4,5 keer het bruto maandinkomen, het bedrag dat lage middeninkomens maximaal kunnen betalen daalt.

Tabel 11 Maximale huurprijs in particuliere huursector volgens gangbare inkomensnorm particuliere verhuurders

Jaarinkomen	Maandinkomen	Bovengrens huur
€ 25.450 (primaire doelgroep)	€ 2.121	€ 530
€ 34.300 (secundaire doelgroep)	€ 2.858	€ 715
€ 40.765 (laag middeninkomen 1)	€ 3.397	€ 849
€ 45.014 (laag middeninkomen 2)	€ 3.751	€ 938
€ 50.000 (middeninkomen 1)	€ 4.167	€ 1.042
€ 57.000 (middeninkomen 2)	€ 4.750	€ 1.188

5.3 Actueel aanbod

Over de situatie in de particuliere huursector zijn weinig cijfers bekend. Op basis van marktgegevens van Funda en Pararius wordt het actuele aanbod particuliere huursector geanalyseerd. In Tabel 12 is het aanbod aan huurwoningen op Pararius en Funda op 30 november 2022 in de gemeente Bergen weergegeven. Er stonden op dit peilmoment 33 woningen op deze platforms geadverteerd.

Tabel 12 Actueel aanbod van particuliere huurwoningen op 30 november 2022 op funda.nl en pararius.nl in de gemeente Bergen.

Aanbieder	€550 - €850 p/m	€850 - €1.045 p/m	€1.045 - €1.200 p/m	vanaf €1.200 p/m	Totaal
Funda	0	0	1	22	23
Pararius	1	1	0	8	10
Totaal	1	1	1	30	33

In het aanbod zitten geen woningen die potentieel bereikbaar zijn voor de primaire doelgroep. Er wordt slechts een woning aangeboden die mogelijk toegankelijk zijn voor de secundaire doelgroep en laag middeninkomen 1. Het overgrote deel van de aangeboden woningen is met een huurprijs vanaf €1.200 per maand niet betaalbaar voor middeninkomens tot 1,5 keer modaal.

De gemiddelde huurprijs in Bergen is €2.364 per maand. Bovendien gaat het veelal om grotere woningen met een gemiddeld oppervlakte van 140 vierkante meter.

Mogelijk worden er meer huurwoningen in de vrije sector buiten deze kanalen aangeboden, en wisselen deze onderhands van huurder. Daardoor is het moeilijk een compleet beeld te krijgen van de druk op deze markt.

6 Conclusie

De indicatoren die de stand van zaken in de woonruimteverdeling meten, laten zien dat er schaarste is in het sociale segment.

- Het aantal inschrijvingen en het aantal actief woningzoekenden in de gemeten periode tussen 2018 en 2021 nam toe.
- Het gemiddeld aantal reacties op een woning nam flink toe.
- Het aanbod in het sociale segment in de gemeente nam flink af in de periode 2018 tot 2021.
- De gemiddelde inschrijfduur bij acceptatie van een woning door de woningzoekende laten ook een toenemende druk zien op de sociale huursector. Deze nam licht toe en lag hoger dan gemiddeld in de regio.
- Ondanks dat de gemiddelde zoektijd in de gemeente in de vier jaar ongeveer gelijk is gebleven, lag deze wel hoger dan gemiddeld in de regio.
- De slaagkansen in de gemeente Bergen liggen erg laag en bovendien nam deze af naar 1,3% in 2021.

Daarnaast vormt de particuliere huurvoorraad geen alternatief voor lage en middeninkomens door de hoge gemiddelde huurprijs van ruim €2.300 per maand. Daarmee valt de gehele sociale huurvoorraad (van woningcorporaties én overige verhuurders) als schaars te bestempelen.