

Schaartseonderbouwning Huisvestingsverordening Stichtse Vecht 2024

De Huisvestingwet 2014 biedt gemeenten instrumentarium om te sturen op onder andere woonruimteverdeling, woningvoorraadbeheer en opkopen van bestaande koopwoningen door beleggers. Om van deze instrumenten gebruik te mogen maken, moet eerst worden aangetoond dat er sprake is van schaarste in de gemeente. Als sprake is van schaarste, dan kan het instrumentarium in de vorm van een Huisvestingsverordening worden ingezet voor een periode van vier jaar.

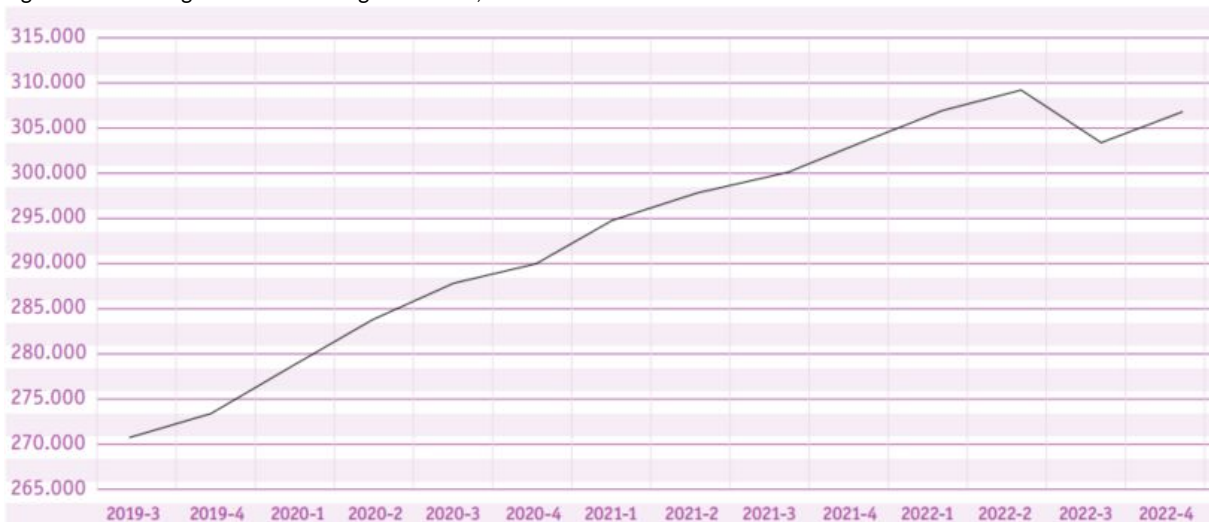
Schaarste aan sociale huurwoningen

Voor de onderbouwning van schaarste in de gemeente Stichtse Vecht putten we uit de in 2023 vastgestelde Woonvisie 2023-2030. Daarnaast biedt de Regionale Corporatiemonitor 2023 relevante, actuele informatie.

In de Regionale Corporatiemonitor komt het volgende beeld naar voren:

- Het aantal woningzoekenden blijft toenemen. De toename van het aantal actief woningzoekenden is zelfs enorm. Het is onverminderd dringen op de sociale huurwoningmarkt (zie figuur 1 en figuur 2).
- Een lichte afname van het reguliere aanbod in combinatie met een fors gestegen aantal actief woningzoekenden zorgen voor een zeer grote stijging van het gemiddelde aantal reacties. De vraag naar sociale huurwoningen neemt steeds verder toe.

Figuur 1. Aantal ingeschreven woningzoekenden, 2e helft 2019 tot en met 2022



Bron: RWU 2023

Figuur 2. Aantal actief woningzoekenden, 2^e helft 2019 tot en met 2022



Bron: RWU 2023

Specifiek voor de gemeente Stichtse Vecht is het volgende relevant. Uit de Regionale monitor blijkt, dat de gemeente Stichtse Vecht een relatief hoog gemiddeld aantal reacties op woningen in de aanbodmodel heeft. Regionaal staat Stichtse Vecht op plek 7 na respectievelijk Bunnik, Woerden, Utrecht, De Bilt, Montfoort, en

IJsselstein. Bovendien vertoont het aantal reacties een stijgende lijn: van 105 in 2018 naar 225 in 2022 (zie figuur 3).

Figuur 3. Gemiddeld aantal reacties op woningen via aanbodmodel, 2018-2022

	2018	2019	2020	2021	2022
Bunnik	104	109	141	181	290
De Bilt	89	118	148	198	263
De Ronde Venen	105	101	132	186	225
Houten	94	111	141	151	203
IJsselstein	100	96	110	182	228
Lopik	75	69	87	126	158
Montfoort	85	129	129	211	231
Nieuwegein	101	114	148	161	215
Oudewater	47	75	81	118	172
Stichtse Vecht	105	115	152	193	225
Utrecht	128	136	169	197	267
Utrechtse Heuvelrug	86	85	108	145	152
Vianen	75	87	108	156	195
Wijk bij Duurstede	67	83	112	154	190
Woerden	104	118	147	211	277
Zeist	83	95	124	145	197
Totaal	104	114	143	180	234

Bron: RWU 2023

In de Regionale monitor wordt ook ingegaan op de inschrijfduur. Dit betreft aantal jaren dat een woningzoekende ingeschreven heeft gestaan op het moment dat hij of zij een sociale huurwoning accepteert. Het betreft dus de gemiddelde inschrijfduur van woningzoekenden die 'geslaagd' zijn. Lang niet alle woningzoekenden zijn op het moment van inschrijven al daadwerkelijk op zoek naar een woning. Men schrijft zich vast in om 'rechten' op te bouwen. In die zin is de inschrijfduur geen goede indicator van de tijd die woningzoekenden nodig hebben om een passende woning te vinden. Echter, aan de hand van fluctuaties in de gemiddelde inschrijfduur kunnen we uitspraken doen over schaarste. Hoe groter de schaarste, des te verder de gemiddelde inschrijfduur oploopt. En hiervan is zeker sprake, waarbij Stichtse Vecht de kroon spant wat betreft de inschrijfduur voor doorstromers! Ook wat betreft de gemiddelde inschrijfduur voor starters scoort Stichtse

Figuur 4 Gemiddelde inschrijfduur in jaren, doorstromers, 2018-2022

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bunnik	12,1	16,1	11,9	11,5	14,1	14,0
De Bilt	10,8	13,1	10,1	9,8	11,2	11,0
De Ronde Venen	10,0	9,5	10,5	10,0	9,0	11,4
Houten	10,8	9,8	8,7	9,7	9,3	11,2
IJsselstein	9,8	13,5	10,8	8,9	12,1	12,4
Lopik	7,0	7,7	5,6	9,1	7,3	7,6
Montfoort	11,2	10,6	8,4	8,6	10,5	9,4
Nieuwegein	10,9	11,4	11,4	14,8	10,1	10,8
Oudewater	11,4	12,8	7,9	8,9	9,9	11,0
Stichtse Vecht	12,1	13,3	11,2	12,5	13,0	16,0
Utrecht	11,3	12,0	11,2	11,6	11,9	11,1
Utrechtse Heuvelrug	10,1	12,7	10,7	9,7	10,2	10,0
Vianen	10,0	15,7	9,1	9,4	10,8	13,9
Wijk bij Duurstede	8,4	7,9	8,7	7,7	8,7	12,8
Woerden	10,9	8,4	11,9	10,0	12,2	10,2
Zeist	10,3	10,1	9,7	9,9	10,1	11,4
Totaal	10,8	11,7	10,6	10,8	11,1	11,5

Bron: RWU 2023

Vecht boven het regionale gemiddelde.

Figuur 4 Gemiddelde inschrijfduur in jaren, starters, 2018-2022

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bunnik	10,3	10,2	12,4	7,6	8,7	11,7
De Bilt	9,5	10,1	9,9	11,6	11,6	11,5
De Ronde Venen	7,0	7,6	9,2	8,7	8,5	9,9
Houten	8,2	8,2	9,7	9,5	9,3	9,3
IJsselstein	9,2	9,8	10,1	10,2	11,8	12,1
Lopik	6,7	6,4	7,2	6,7	8,7	10,8
Montfoort	6,3	8,2	9,8	7,8	11,1	9,1
Nieuwegein	8,9	9,5	10,1	11,6	11,3	11,9
Oudewater	6,4	8,9	6,3	9,2	10,1	10,1
Stichtse Vecht	9,2	10,1	10,5	10,4	11,1	11,8
Utrecht	9,6	9,6	11,0	11,5	11,7	11,4
Utrechtse Heuvelrug	8,1	7,9	8,3	9,6	11,5	11,0
Vianen	8,7	10,3	10,0	10,7	10,2	12,3
Wijk bij Duurstede	8,2	8,7	9,2	8,5	8,8	11,1
Woerden	7,7	8,6	8,8	10,2	12,0	11,9
Zeist	7,5	8,6	8,9	9,0	10,2	10,2
Eindtotaal	8,6	9,2	9,9	10,3	10,9	11,1

Bron: RWU 2023

Deze constatering is in lijn met de analyse zoals we die gedaan hebben ten behoeve van de Woonvisie. Daar werd ook uitgegaan van de gemiddelde inschrijfduur voor een sociale huurwoning. Die was in 2019 12 jaar. In 2022 is de gemiddelde inschrijfduur voor een sociale huurwoning gestegen naar 13,8 jaar, met uitschieters naar ruim 15 jaar in de drie grote kernen (zie tabel). De kernen die niet genoemd worden in onderstaande tabel hebben geen of weinig corporatiebezet.

Figuur 6. Gemiddelde inschrijfduur in jaren, naar kernen, 2022

Kern	Aantal woningtoewijzingen	Gemiddelde inschrijfduur in jaren
Maarssen & Maarssenbroek	123	15,6
Breukelen	80	15,1
Loenen aan de Vecht	10	11,4
Kockengen	11	7,3
Nigtevecht	7	5,1
Vreeland	2	1,9
Totaal	233	13,8

Bron: WoningNet

Een andere relevante indicator is de zoektijd. In figuur 7 en 8 staat de ontwikkeling van de gemiddelde zoektijd in jaren weergegeven voor respectievelijk doorstromers en starters. Hierop scoort Stichtse Vecht iets lager dan het regionale gemiddelde. Er is bovendien sprake van een lichte daling. Dat is opmerkelijk. In de regionale monitor wordt hierover het volgende gesteld: het aanbod nam af, het aantal actief woningzoekenden nam sterk toe, maar de gemiddelde zoektijd daalde voor zowel doorstromers als starters. Deze daling is vanuit de data moeilijk te verklaren. Het kan een incident zijn, maar er kan ook sprake zijn van een gedragsverandering onder woningzoekenden. Bijvoorbeeld dat men het zoeken uitstelt omdat men denkt nog geen kans te maken.

Figuur 7 Gemiddelde zoektijd in jaren, doorstromers, 2018-2022

	2018	2019	2020	2021	2022
Bunnik	6,2	7,3	6,7	7,7	6,2
De Bilt	6,3	4,4	5,8	6,5	6,2
De Ronde Venen	3,7	3,7	3,9	3,9	3,9
Houten	4,5	4,9	4,5	4,2	4,9
IJsselstein	5,3	4,4	2,6	4,3	5,4
Lopik	3,2	3,8	5,0	4,2	2,9
Montfoort	6,6	5,2	5,8	5,8	3,0
Nieuwegein	5,6	4,5	4,1	5,4	5,3
Oudewater	3,1	2,6	4,1	4,6	4,6
Stichtse Vecht	5,4	5,2	5,8	5,4	4,5
Utrecht	6,3	5,9	6,3	6,3	5,4
Utrechtse Heuvelrug	5,7	5,2	5,1	6,2	6,0
Vianen	3,9	4,3	4,6	5,0	6,4
Wijk bij Duurstede	2,8	5,2	3,8	3,9	4,0
Woerden	3,4	4,4	4,5	5,2	4,3
Zeist	4,6	4,7	5,2	5,0	5,9
Totaal	5,2	5,1	5,3	5,6	5,3

Bron: RWU 2023

Figuur 8 Gemiddelde zoektijd in jaren, starters, 2018-2022

	2018	2019	2020	2021	2022
Bunnik	3,6	7,7	2,6	5,3	6,3
De Bilt	4,6	4,7	6,1	6,1	5,5
De Ronde Venen	3,7	3,2	3,3	3,2	4,7
Houten	3,8	4,4	4,5	3,3	4,5
IJsselstein	5,3	5,3	5,5	6,5	6,6
Lopik	3,9	3,9	2,8	3,8	4,7
Montfoort	4,5	2,4	3,3	5,9	3,7
Nieuwegein	5,0	5,2	6,0	7,0	5,3
Oudewater	4,1	2,7	2,3	3,1	5,0
Stichtse Vecht	4,9	5,4	6,0	5,9	5,1
Utrecht	5,3	6,0	6,8	6,4	5,8
Utrechtse Heuvelrug	4,0	4,0	5,8	5,1	6,0
Vianen	3,9	5,3	5,5	4,3	6,7
Wijk bij Duurstede	4,9	5,4	4,3	3,9	5,2
Woerden	3,7	3,8	4,9	6,6	5,0
Zeist	4,1	4,5	5,0	5,4	5,0
Totaal	4,6	5,0	5,5	5,7	5,4

Bron: RWU 2023

Schaarste aan middenhuur en betaalbare koop

In de Woonvisie doen we op basis van relevante onderzoek de volgende constatering ten aanzien van middenhuur en betaalbare koop:

- Het aantal en soort woningen sluit niet aan bij de behoefte. Met name een- en tweepersoons appartementen en grondgebonden betaalbare koopwoningen tot € 300.000 worden gemist;

- Daarnaast wonen huurders met een middeninkomen toch nog in sociale huurwoningen. Op zich is dat goed voor de differentiatie maar het brengt ook scheefgroei met zich mee. Daarom moeten er woningen bij in het middensegment, dat bevordert de beschikbaarheid, de doorstroming en de passendheid.
- Met name voor starters en senioren zijn er te weinig mogelijkheden op de woningmarkt.

In onderzoek van Companen zien we tekorten (en dus een behoefte) per kern per segment.

Kern	Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop	Duur
Maarssebroek	30%	30%	20%	20%
Maarsssen	30%	30%	20%	20%
Breukelen	30%	25%	20%	25%
Loenen	30%	25%	25%	20%
Kockengen	30%	25%	25%	20%
Nigtevecht	30%	25%	20%	25%
Loenersloot	30%	25%	20%	25%
Nieuwersluis	30%	25%	20%	25%
Vreeland	30%	0	15%	55%
Nieuwer ter Aa	30%	25%	20%	25%
Tienhoven	30%	0	20%	50%
Oud-Zuilen	30%	25%	25%	20%

Bron: aanvullende woningmarktanalyse Companen 2021

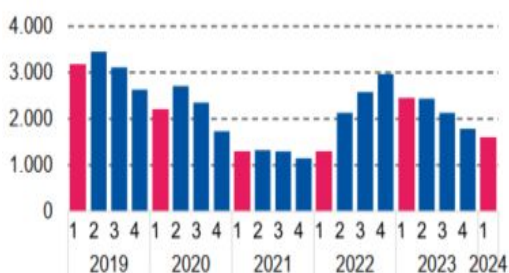
Hieruit blijken tekorten in alle segmenten, maar met name in de betaalbare categorieën die we ook willen reguleren via de Huisvestingsverordening: sociale huur, middenhuur en betaalbare koop.

Wat betreft betaalbare koop kunnen we constateren, dat er op dit moment 187 koopwoningen te koop staan op Funda. Slechts 18% (33 woningen) hiervan heeft een vraagprijs onder € 400.000,- (ongeveer de grens van € 390.000,-). Met de meest recente prijsstijgingen van bestaande koopwoningen zal het aantal betaalbare koopwoningen dat beschikbaar komt in de bestaande voorraad naar alle waarschijnlijkheid verder afnemen. Daarmee blijft er schaarste bestaan in dit segment.

Kijken we naar de regionale marktcijfers van de NVM over het eerste kwartaal van 2024 ten opzichte van de jaren ervoor, dan zien we een aantal ontwikkelingen dat duidt op een verdere toename van de krapte op de koopwoningmarkt en stijging van de koopprijzen van bestaande koopwoningen.

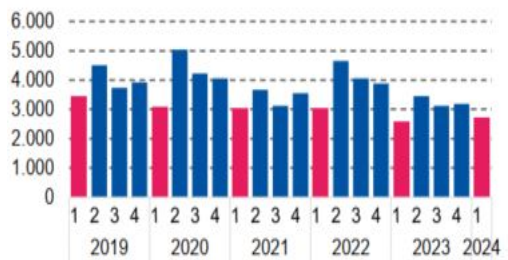
Een aantal indicatoren op een rij:

Aantal in aanbod



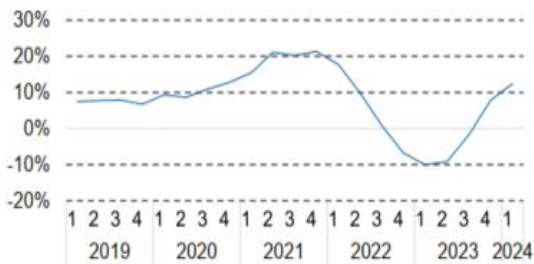
Het aantal koopwoningen dat is aangeboden in de regio Utrecht fluctueert stevig in de afgelopen jaren. Sinds eind 2022 is weer sprake van een snelle afname van het aantal te koop aangeboden woningen.

Aantal te koop gezet



Het aantal te koop gezette woningen fluctueert sinds 2019 tussen circa 3.000 en 5.000. Het vertoont steeds een piek in het voorjaar (Q2). In 2023 is het aantal te koop gezette woningen lager dan in voorgaande jaren. In het eerste kwartaal van 2023 en 2024 is het aantal te koop gezette woningen zelfs ver onder 3.000 gezakt.

Prijzontwikkeling t.o.v. jaar eerder



Transactiepreizen in duizenden euro's

Woningtype	2023-1	2024-1	%-jr
Tussenwoning	€ 425	€ 490	15%
Hoekwoning	€ 478	€ 510	7%
2-onder-1-kap	€ 592	€ 665	12%
Vrijstaand	€ 857	€ 940	10%
Appartement	€ 332	€ 378	13%
Totaal	€ 451	€ 510	12%

Na een zeer sterke prijsstijging in 2019-2021 en een dip in de prijsontwikkeling eind 2022 - begin 2023, zijn de prijzen sinds de tweede helft van 2023 weer hard gestegen. Die stijging geldt voor alle woningtypen, waarbij het prijsniveau van appartementen duidelijke onder dat van de grondgebonden woningen ligt (als enige onder € 400.000).

Woningtype	2023-1	2024-1
Tussenwoning	39	22
Hoekwoning	39	23
2-onder-1-kap	66	32
Vrijstaand	65	79
Appartement	29	23
Totaal	40	28

Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?

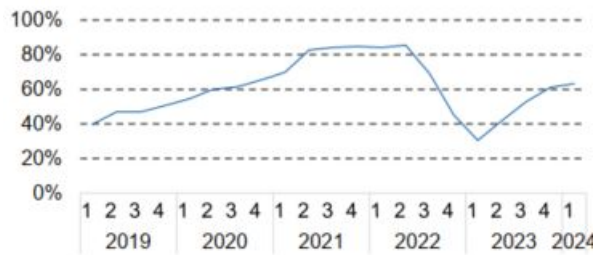


28

Opmerkelijk verder, en een indicatie van krapte in met name het betaalbare koopsgement, is het verschil in aantal dagen waarbinnen woningen verkocht worden:

- Gemiddeld 28 dagen in Q1 2024 (was 40 in Q1 2023);
- Vrijstaand en 2-onder-2-kap ligt daar ver boven;
- Appartementen, tussen- en hoekwoningen gaan beduidend sneller van de hand.

% boven de vraagprijs verkocht



Een vergelijkbare ontwikkeling zien we in het percentage woningen dat boven de vraagprijs wordt verkocht: hoge percentages in 2019-2022, dip eind 2022 - begin 2023, daarna herstel richting 60%

Krapte-indicator



De NVM krapte-indicator geeft een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. De waarden:

- indicator <5: verkopersmarkt.
- indicator 5-10: evenwichtige markt.
- indicator >10: kopersmarkt.

De indicator voor de regio Utrecht fluctueert al jaren tussen 1 en 3. Kopers hebben dus zeer weinig keuze. In 2023 is de indicator weer hard gedaald, onder 2.