

Schaarste onderbouwing gemeente Eemnes

Deze schaarste onderbouwing is gebaseerd op de schaarste analyse regio Amersfoort opgesteld door onderzoeksbureau RIGO in opdracht van Bureau Regio Amersfoort (d.d. 22 januari 2025). Aangevuld met lokale schaarste onderbouwing t.b.v. Brandweervrijwilligers Eemnes (2.1.1) (niet opgesteld door RIGO).

Inleiding

De regio Amersfoort heeft een gezamenlijk afgestemde model-huisvestingsverordeningstekst opgesteld. Deze wordt – op grond van artikel 6 van de Huisvestingswet 2014 - ter advisering verzonden naar de Gedeputeerde Staten van Utrecht en Gelderland. Voordat een huisvestingsverordening kan worden vastgesteld moet deze eerst onderbouwd worden aan de hand van schaarste. Om aan te tonen dat deze schaarste er is, zowel op regionaal niveau als op gemeenteniveau, is dit rapport opgesteld.

Dit rapport voorziet in het onderbouwen van de afstemming op het gebied van regels over de sociale huur van woningcorporaties in de regio. In de regio is afgesproken dat het sociale huursegment van corporaties door alle gemeenten wordt verordend: de overige segmenten (particuliere huur, betaalbare koop nieuwbouw) zijn optioneel. Deze schaarste analyse wordt dan ook enkel voor het 'DAEB' segment gemaakt. De gemeente Eemnes heeft geen aanvullende segmenten waarop gestuurd wordt. Daarom is er geen aanvullende schaarste onderbouwing nodig.

1. Schaarste in regio Amersfoort

Regio Amersfoort heeft een nieuwe, regionaal afgestemde, huisvestingsverordeningstekst opgesteld. Hiervoor is het belangrijk dat onderbouwd wordt dat er sprake is van schaarste in de sociale corporatiehuur, waardoor ingrijpen in de woonruimteverdeling in dit segment gerechtvaardigd is. De model-huisvestingsverordening voorziet erin dat alle gemeenten in ieder geval sturen op de sociale corporatiehuur, en optioneel op bijvoorbeeld koop of particuliere sociale huur. Dit rapport gaat in op schaarste in de sociale corporatiehuur op regionaal niveau, aangezien dit het segment is waar gemeenten sowieso op gaan sturen. Omdat het vaststellen van een huisvestingsverordening een gemeentelijke bevoegdheid is, gaan we ook in op de situatie per gemeente. De schaarste in de sociale huursector in regio Amersfoort wordt op regionale schaal en per gemeente onderzocht. De informatie die we voor dit onderdeel van het onderzoek gebruiken komt uit de Woonmonitor Eemvallei, een Power BI-tool die data uit het regionale inschrijf- en aanbodplatform (Dak) presenteert. De meest recente beschikbare data wordt gebruikt, dit is data tot en met Q3 van 2024. Woningzoekende kunnen zich vanaf 18 jaar inschrijven op DAK Eemvallei om een kans te maken op een sociale huurwoning. De zes woningcorporaties die actief zijn in de acht gemeenten¹ in de regio plaatsen hun advertenties voor sociale huur woningen op dit platform. Hieronder staat het onderzoeksgebied weergegeven.

¹ De gemeenten in de regio zijn: Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Soest, Nijkerk, Leusden en Woudenberg.



Om iets te kunnen zeggen over schaarste in het sociale huursegment, gaan we in de onderstaande paragrafen in op de vraagzijde (woningzoekenden), het bijbehorende gedrag (reacties) de aanbodzijde (verhuringen) en de verhouding tussen vraag en aanbod (o.a. uitgedrukt in slaagkansen).

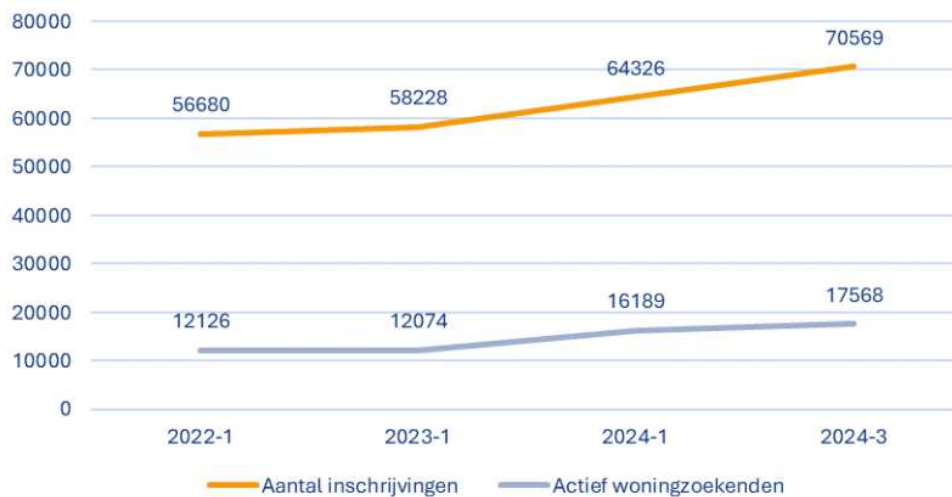
1.1 Woningzoekenden en zoekgedrag

Om een beeld te krijgen van het aantal (actief) woningzoekenden en hun zoekgedrag kijken we naar de recente ontwikkelingen in het aantal inschrijvingen en actief woningzoekenden, alsmede de verdeling over leeftijdscategorieën, inkomensklassen en huishoudensgrootte. Ook wordt gekeken naar de vraag naar woningen aan de hand van het gemiddeld aantal reacties per advertentie.

1.1.1 Inschrijvingen en actief woningzoekenden

Het aantal actief woningzoekenden² in de sociale huursector in de regio Amersfoort is sinds 2022 toegenomen. In het derde kwartaal van 2024 waren er 17.568 actief woningzoekenden en 70.569 ingeschreven op het platform DĀK regio Eemvallei. Het aantal actief woningzoekenden is tussen begin 2023 en eind 2024 toegenomen met 5.494.

Figuur 1 Aantal inschrijvingen en actief woningzoekenden in de regio. Bron: Woonmonitor regio Eemvallei, 2024.



² Een actief woningzoekende is een ingeschrevenen die in de voorgaande 12 maanden ten minste 1 keer op een woning heeft gereageerd.

1.2 Aanbod

In deze paragraaf wordt het aanbod in de sociale huursector onderzocht op basis van de verhuringen (ook wel toewijzingen). Eerst worden de aantallen en het aandeel verhuringen per toewijzingsmodule in beeld gebracht, aangezien bepaalde toewijzingsmodellen meer of minder kansen opleveren voor bepaalde groepen. Zo komen mensen met een lage inschrijfduur doorgaans niet aan bod bij een verdeling op basis van inschrijfduur maar hebben ze bijvoorbeeld wel meer kans binnen een lotingmodel. Ook worden de indicatoren gemiddelde inschrijftijd en gemiddelde zoektijd bij verhuring inzichtelijk gemaakt.

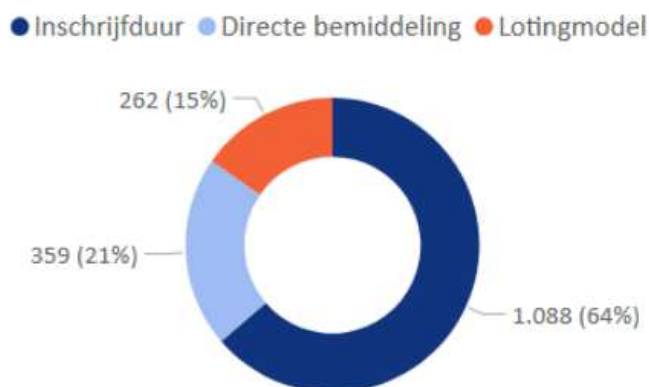
1.2.1 Aantallen verhuringen

De regio Amersfoort maakt gebruik van drie verschillende toewijzingsmodellen, deze worden hieronder kort toegelicht. Via het aanbodplatform DAK zijn er in 2024 tot en met het derde kwartaal 1.709 woningen verhuurd. Het grootste deel hiervan werd verdeeld op basis van inschrijfduur (circa 64 procent). Loting was verantwoordelijk voor zo'n 15 procent van het aantal verhuringen in de regio, en de overige 21 procent werd direct bemiddeld. Het gaat hierbij nog niet om het volledige jaar 2024.

Tabel 1 Aantal verhuringen naar toewijzingsmodel. Bron: Woonmonitor regio Eemvallei, 2024.

	2022	2023	2024 (t/m Q3)
Lotingmodel	299	249	262
Inschrijfduur	1.571	1.616	1.088
Directe bemiddeling	497	564	359
Totaal	2.367	2.429	1.709

Figuur 2 Verdeling verhuringen naar aanbodmodel. Bron: Woonmonitor regio Eemvallei, 2024.

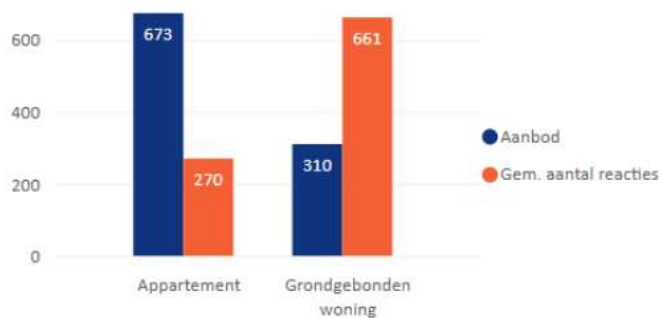


1.3 Reacties, zoekduur en slaagkans

In de regio wordt er veel gereageerd op vrijkomende sociale huurwoningen. Om de druk op de woningmarkt nader te onderzoeken kijken we daarbij naar het gemiddelde aantal reacties op een geadverteerde woning. Dit laat de woningen die direct bemiddeld worden dus buiten beschouwing. Op woningen die verdeeld werden op basis van inschrijfduur werd in 2024 (tot en met het derde kwartaal) gemiddeld 393 keer gereageerd. Op een advertentie van een lotingwoning werd gemiddeld 1.225 keer gereageerd. Dit grote verschil is te verklaren doordat er minder woningen via dit model werden aangeboden en (vooral) omdat er een grote groep woningzoekenden niet voldoende inschrijftijd heeft om in aanmerking te komen voor een woning via het model op basis van

inschrijfduur. Hierdoor zijn deze mensen aangewezen op lotingwoningen. Deze groep bestaat voor een deel uit jongeren, wat ook blijkt uit het grote verschil in gemiddelde aantal reacties op jongerenwoningen (544 reacties per advertentie) afgezet tegen bijvoorbeeld seniorenwoningen (16 reacties per advertentie). Als we kijken naar woningtypen, verdeeld naar appartement of een grondgebonden woning, dan zien we dat beide type woningen in 2024 (tot Q3) gemiddeld veel reacties met zich meebrachten. Grondgebonden woningen hebben gemiddelde meer reacties per advertentie, de omvang van het aanbod ligt voor dit woningtype lager dan bij de appartementen. Dit is te verklaren doordat een groot deel van het aanbod Amersfoortse woningen betreft, zie hoofdstuk 2.

Figuur 3 Aantal aangeboden woningen via het inschrijfduurmodel en het gemiddeld aantal reacties per advertentie naar woningtype. Bron: Woonmonitor regio Eemvallei, 2024.

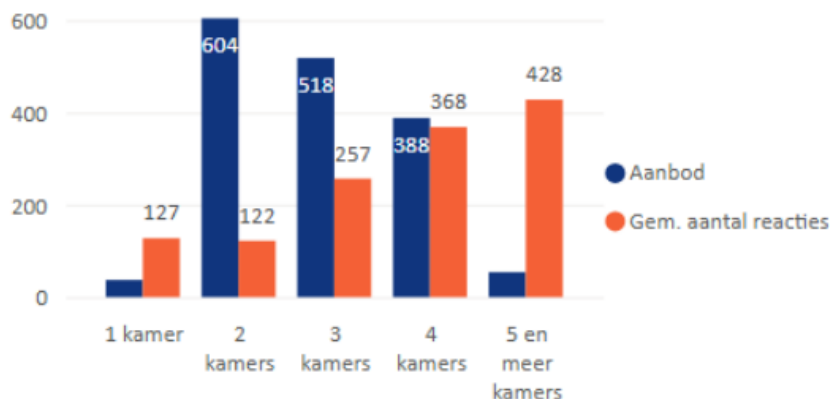


Figuur 4 Aantal aangeboden woningen via het lotingmodel en het gemiddeld aantal reacties per advertentie naar woningtype. Bron: Woonmonitor regio Eemvallei, 2024.



Daarnaast zijn er met name gemiddeld veel reacties op grote woningen (zie figuur 5). Het aanbod 2-kamerwoningen is het grootst, terwijl het gemiddelde aantal reacties per advertentie voor dit kamertal het laagste is. Dit zijn echter nog steeds gemiddeld 122 reacties per advertentie.

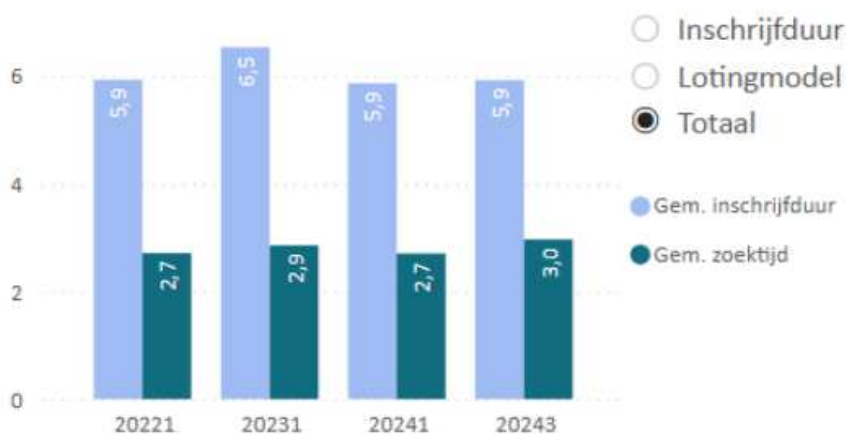
Figuur 5 Aanbod en gemiddeld aantal reacties naar kamertal. Bron: Woonmonitor regio Eemvallei, 2024.



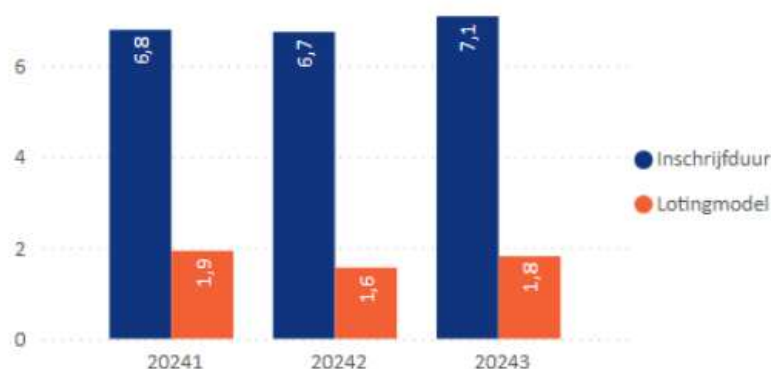
1.3.1 Gemiddelde inschrijftijd en zoekduur

De gemiddelde inschrijftijd van de woningzoekenden die ingeschreven staan voor een sociale huurwoning in het derde kwartaal van 2024 is 5,9 jaar (zie figuur 6). De gemiddelde zoektijd (de tijd tussen de eerste reactie en het toegewezen krijgen van een woning) is 3 jaar. Deze cijfers zijn de afgelopen jaren redelijk stabiel gebleven. De gemiddelde inschrijftijd op het moment van de verhuring was eind 2024 7,1 jaar voor woningen die worden verhuurd aan de hand van de inschrijfduur van de woningzoekenden, tegenover een inschrijftijd van 1,8 via loting (zie figuur 7). Ook de gemiddelde zoektijd lag in het lotingmodel een stuk lager (figuur 8). Het lotingmodel biedt dus een mogelijkheid om zonder (heel) veel inschrijfduur een woning te vinden.

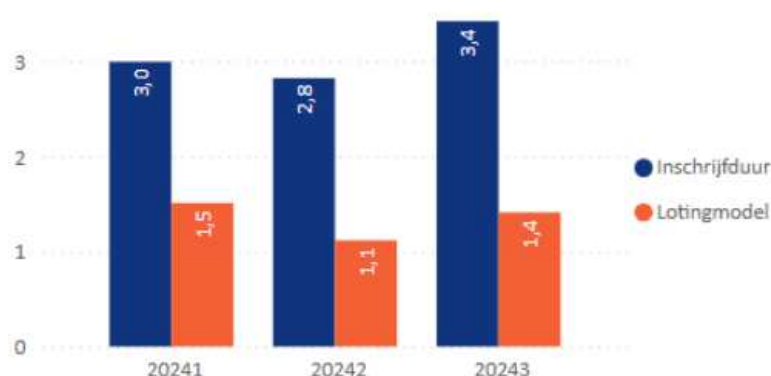
Figuur 6 Gemiddelde inschrijfduur van alle ingeschrevenen en de gemiddelde zoektijd van woningzoekenden in de regio Eemvallei. Bron: Woonmonitor regio Eemvallei, 2024.



Figuur 7 Gemiddelde inschrijftijd bij verhuring. Bron: Woonmonitor regio Eemvallei, 2024.



Figuur 8 Gemiddelde zoektijd bij verhuringen naar aanbodmodel. Bron: Woonmonitor regio Eemvallei, 2024.



1.3.2 Slaagkans

De slaagkans is het aantal verhuringen via inschrijfduur en loting gedeeld door het aantal actief woningzoekenden. De slaagkans geeft aan hoe groot de kans is dat een persoon die reageert op de advertentie van een woning, deze ook daadwerkelijk mag bewonen. De slaagkans wordt berekend exclusief de directe bemiddelingen. In het derde kwartaal van 2024 was de gemiddelde slaagkans in de regio 2,6 procent.

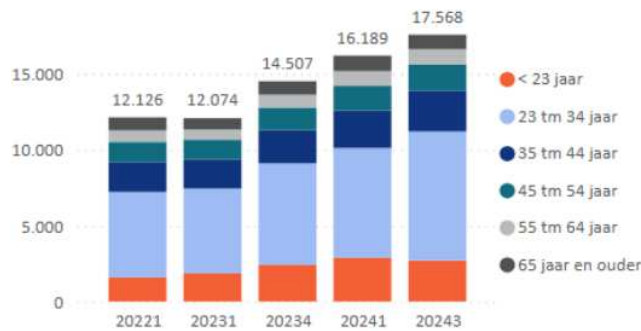
1.4 Groepen

In deze paragraaf kijken we naar welke groepen de gevolgen van de schaarste ondervinden.

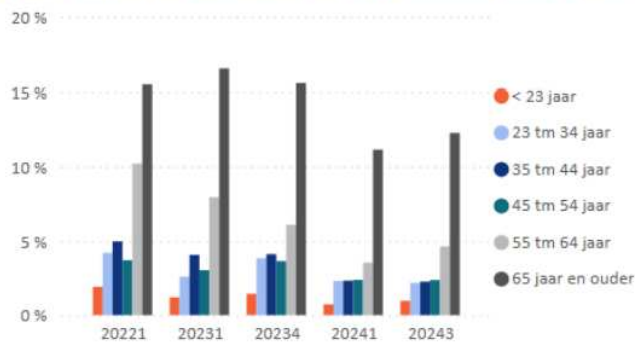
- De regulier woningzoekende kan enkel reageren op woningen waarvoor een advertentie wordt geplaatst. Zo'n 20 procent van de woningen in de regio Eemvallei wordt middels directe bemiddeling toegewezen. Deze woningen zijn niet bereikbaar voor de regulier woningzoekende maar worden doorgaans verdeeld onder urgente groepen woningzoekenden.
- Van de actief woningzoekende was het grootste groep (23.788 woningzoekenden, zie figuur 9) tussen de 23 en 34 jaar. De slaagkans van deze groep was in het derde kwartaal van 2024 echter maar 2,2 procent (zie figuur 10), wat lager ligt dan de gemiddelde slaagkans in de regio (2,6 procent). Woningzoekende van 65 jaar en ouder hebben verreweg de grootste slaagkans met 12,3 procent. Deze verdeling is al jaren scheef. Dit komt mede doordat een groot deel van het aanbod wordt verhuurd op basis van de inschrijfduur van de woningzoekende. Inschrijving op DAK is pas mogelijk vanaf de 18 jaar, jongeren hebben

dus minder tijd om inschrijfduur op te bouwen. Ouderen hebben over het algemeen een langere inschrijfduur en zullen daarom een grotere kans maken op woningen die op basis van inschrijfduur worden aangeboden. Dit zien we terug in de slaagkans. Wel is de slaagkans voor 65+ers afgenomen de afgelopen jaren, dit geldt echter voor elke leeftijdscategorie als gevolg van de toegenomen druk op de woningmarkt.

Figuur 9 Aantal actief woningzoekenden naar leeftijdscategorie. Bron: Woonmonitor regio Eemvallei, 2024.

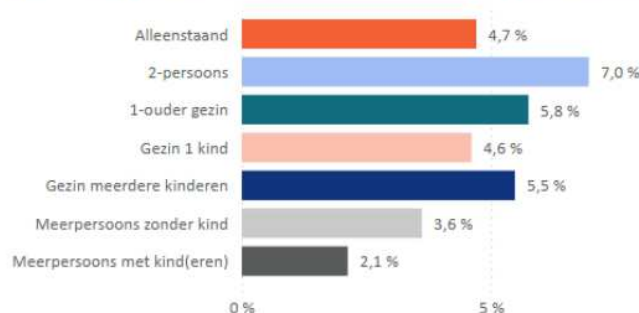


Figuur 10 Slaagkans naar leeftijdscategorie. Bron: Woonmonitor regio Eemvallei, 2024.

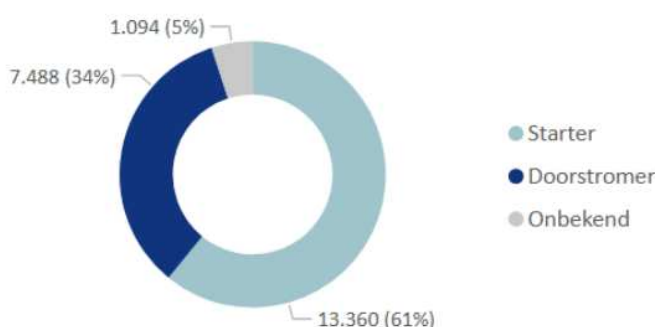


- Het huishoudtype met de grootste slaagkans in 2024 (tot het derde kwartaal) waren 2 persoons huishoudens, deze hadden een slaagkans van 7 procent. Zoals te zien in figuur 11 hebben meer persoons huishoudens met kind(eren) de laagste slaagkans van 2,1 procent. Dit valt te verklaren door het grote aandeel van appartementen in het aanbod.
- Starters vormen een groot deel van de actief woningzoekenden in de regio (figuur 12). De slaagkans voor starters ligt lager dan de slaagkans voor doorstromers (8,2 procent versus 10,7 procent).

Figuur 11 Slaagkans naar huishoudtype. Bron: Woonmonitor regio Eemvallei, 2024³.



Figuur 12 Het aantal actief woningzoekenden in de regio Eemvallei naar starter/doorstromer.
Bron: Woonmonitor regio Eemvallei, 2024.



2. Schaarste op gemeenteniveau

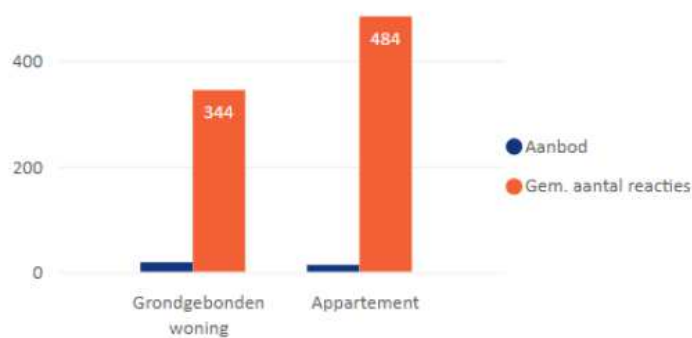
Hieronder wordt er per gemeente beschreven hoe groot de vraag was (het aantal actief woningzoekenden), wat het aanbod aan woningen en het gemiddeld aantal reacties per advertentie was in 2024 tot en met het derde kwartaal. Aangezien actief woningzoekenden in meerdere gemeenten op woningen kunnen reageren zijn de aantallen van de verschillende gemeenten opgeteld meer dan het in het vorige hoofdstuk beschreven regionale aantal actief woningzoekenden. Zoals te zien in figuur 13 vindt het grootste deel van de verhuringen in de regio plaats in de gemeente Amersfoort. Omdat dit een lokale schaarste onderbouwing is, gaan we in deze onderbouwing alleen in op de schaarste in Eemnes.

2.1 Eemnes

In Eemnes zijn in totaal 42 woningen aangeboden aan 5.114 actief woningzoekenden, deze woningen zijn verdeeld op basis van inschrijfduur (88 procent) en directe bemiddeling (12 procent). De 13 geadverteerde appartementen hebben gemiddeld 484 reacties ontvangen van woningzoekenden. Het gemiddeld aantal reacties op de 18 grondgebonden woningen was 344 reacties. De gemiddelde slaagkans in de gemeente Eemnes ligt voor de leeftijdsgroepen onder de 64 jaar rond de 1 procent en voor jongeren onder de 23 op 0,2 procent. Voor 65+ers ligt deze op 2,6 procent. De slaagkans in de gemeente Eemnes is voor alle doelgroepen erg laag. Enkel ouderen (65+) en gezinnen met meerdere kinderen hebben een slaagkans van boven de 2 procent.

Gelet op de zeer geringe slaagkans voor Eemnessers, met name voor de jongere woningzoekenden, is een toename van het aantal sociale (huur)woningen nodig. Het bouwen van woningen aan Zuid- en Noordkant is dan ook zeer relevant.

Figuur 17 Aanbod en gemiddeld aantal reacties voor het inschrijfduurmodel naar woningtype in gemeente Eemnes. Bron: Woonmonitor regio Eemvallei, 2024.



2.1.1 Brandweervrijwilligers Eemnes

De huidige formatie van de Brandweer Eemnes is, met name overdag, niet op de gewenste sterkte. Daarmee staat het vermogen van de Brandweer Eemnes om aan de veiligheidsnormen zoals gesteld in de Wet Veiligheidsregio's te voldoen dus onder druk. Voor de Brandweer Eemnes geldt een formatie van 30 tot 32 brandweer-vrijwilligers (zoals vastgesteld door de VRU). Deze bezetting is echter zelden compleet door verloop en de zeer beperkte beschikbaarheid van personen.

Nieuwe vrijwilligers zijn zeer schaars, opleidingstrajecten duren lang (meerdere jaren) dus behoud van vrijwilligers is voor de brandweer echt noodzaak om als korps vitaal en voldoende bezet te blijven. Zo zijn er in de afgelopen 9 maanden (d.d. februari 2025) 4 vrijwilligers vertrokken. Dit heeft mede te maken met het gebrek aan woonruimte. Bovenstaande informatie is verkregen via de brandweercommandant Eemnes.