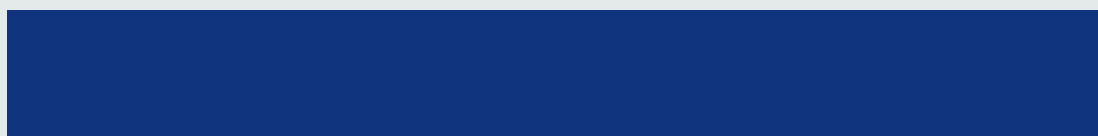




Rapport

# Schaarste analyse regio Amersfoort

Bureau Regio Amersfoort





# Schaarste analyse regio Amersfoort

Bureau Regio Amersfoort

|                     |                                                                                       |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Datum               | 22 januari 2025                                                                       |
| Opdrachtgever       | Bureau Regio Amersfoort                                                               |
| Contactpersoon      | Démiencke Brinkman                                                                    |
| Nadere inlichtingen | Dorien Frinking: <a href="mailto:dorien.frinking@rigo.nl">dorien.frinking@rigo.nl</a> |
| Projectnummer       | P49810                                                                                |



RIGO is lid van de Vereniging voor Beleidsonderzoek (VBO) en gecertificeerd volgens ISO 9001:2015

WWW.RIGO.NL  
INFO@RIGO.NL

DE RUIJTERKADE 112-C AMSTERDAM  
POSTBUS 2805 1000 CV AMSTERDAM

IBAN NL 14 INGB 0002903851  
BTW NR NL 0092.84.461.B.01

T 020 522 11 11  
KVK 33227618



# Inhoudsopgave

|                                                |           |
|------------------------------------------------|-----------|
| <b>Inleiding</b>                               | <b>1</b>  |
| <b>1 Schaarste in regio Amersfoort</b>         | <b>2</b>  |
| 1.1 Woningzoekenden en zoekgedrag              | 3         |
| 1.1.1 Inschrijvingen en actief woningzoekenden | 3         |
| 1.2 Aanbod                                     | 3         |
| 1.2.1 Aantallen verhuringen                    | 4         |
| 1.3 Reacties, zoekduur en slaagkans            | 4         |
| 1.3.1 Gemiddelde inschrijftijd en zoekduur     | 6         |
| 1.3.2 Slaagkans                                | 7         |
| 1.4 Groepen                                    | 7         |
| <b>2 Schaarste op gemeenteniveau</b>           | <b>10</b> |
| 2.1 Amersfoort                                 | 10        |
| 2.2 Baarn                                      | 11        |
| 2.3 Bunschoten                                 | 11        |
| 2.4 Eemnes                                     | 12        |
| 2.5 Leusden                                    | 13        |
| 2.6 Nijkerk                                    | 14        |
| 2.7 Soest                                      | 14        |
| 2.8 Woudenberg                                 | 15        |
| <b>3 Conclusie</b>                             | <b>16</b> |

## Inleiding

De regio Amersfoort heeft een gezamenlijk afgestemde model-huisvestingsverordeningstekst opgesteld. Deze wordt – op grond van artikel 6 van de Huisvestingswet 2014 - ter adviesering 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 is geen voltallige schaarsteonderbouwing die benodigd is voor sturing op alle woningmarktsegmenten die zijn opgenomen in de regionale modeltekst. Wel voorziet deze 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 schaarsteanalyse wordt dan ook enkel voor het 'DAEB' segment gemaakt. Indien gemeenteraden in de regio ervoor kiezen om ook op aanvullende segmenten te sturen, dan gebeurt dat 1. Op basis van de afgestemde modeltekst en 2. Voorzien van een aanvullende schaarste onderbouwing.

# 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 gemeenten<sup>1</sup> in de regio plaatsen hun advertenties voor sociale huurwoningen op dit platform. Hieronder staat het onderzoeksgebied weergegeven.

## Onderzoeksgebied



---

<sup>1</sup> 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).

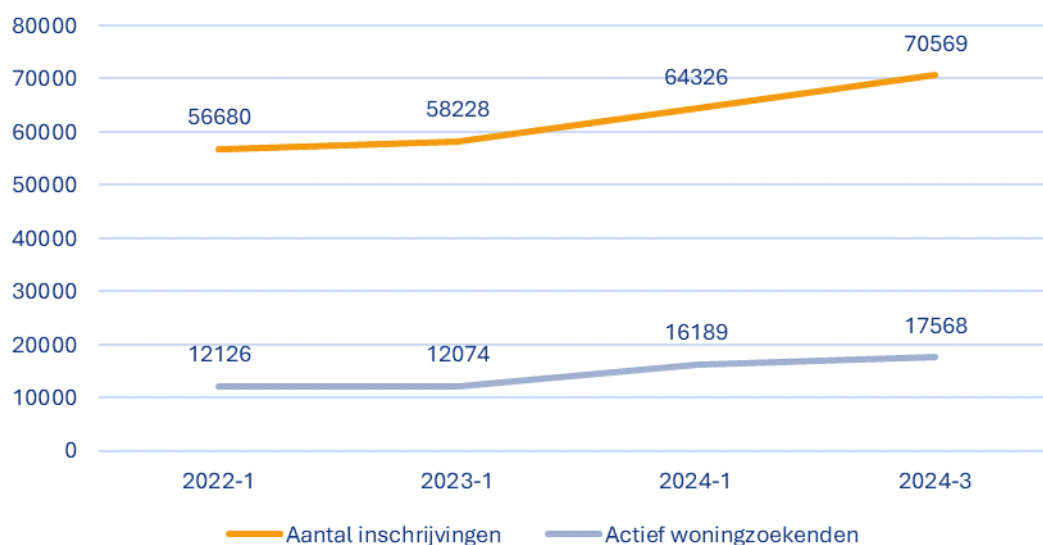
## 1.1 Woningzoekenden en zoekgedrag

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 woningzoekenden<sup>2</sup> 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 ingeschrevenen 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.*



## 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.

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

### 1.2.1 Aantallen verhuringen

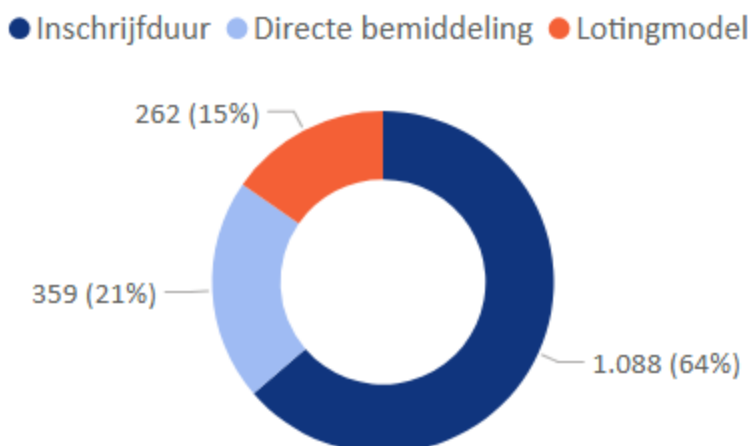
De regio Amersfoort maakt gebruik van drie verschillende toewijzingsmodellen, deze worden hieronder kort toegelicht.

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<br>(t/m Q3) |
|---------------------|--------------|--------------|------------------|
| Lotingmodel         | 299          | 249          | 262              |
| Inschrijfduur       | 1.571        | 1.616        | 1.088            |
| Directe bemiddeling | 497          | 564          | 359              |
| <b>Totaal</b>       | <b>2.367</b> | <b>2.429</b> | <b>1.709</b>     |

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



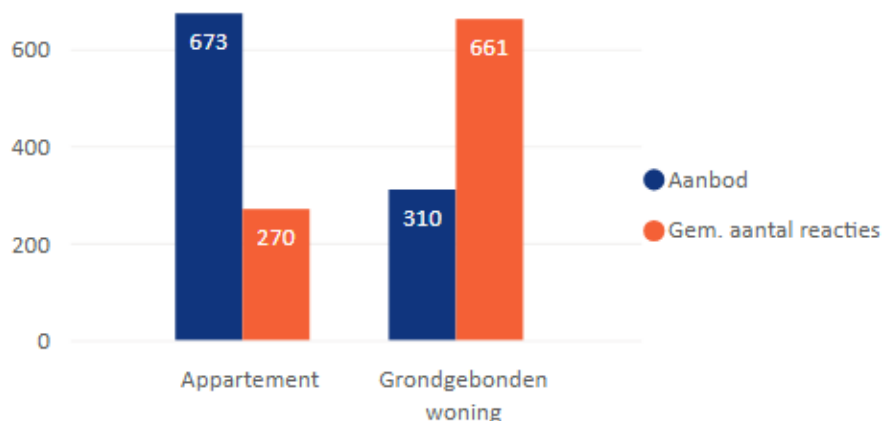
### 1.3 Reacties, zoekduur en slaagkans

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.

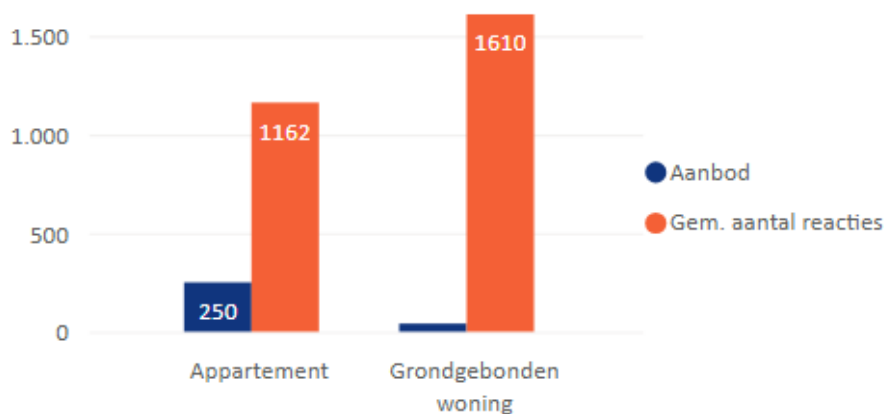
Op woningen die verdeeld werden op basis van inschrijfduur werd in 2024 (tot en met het derde kwartaal) gemiddeld 393 keer gereageerd. Op een advertentie van een lotingwoning werd gemiddeld 1.225 keer gereageerd. Dit grote verschil is te verklaren doordat er minder woningen via dit model werden aangeboden 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.*

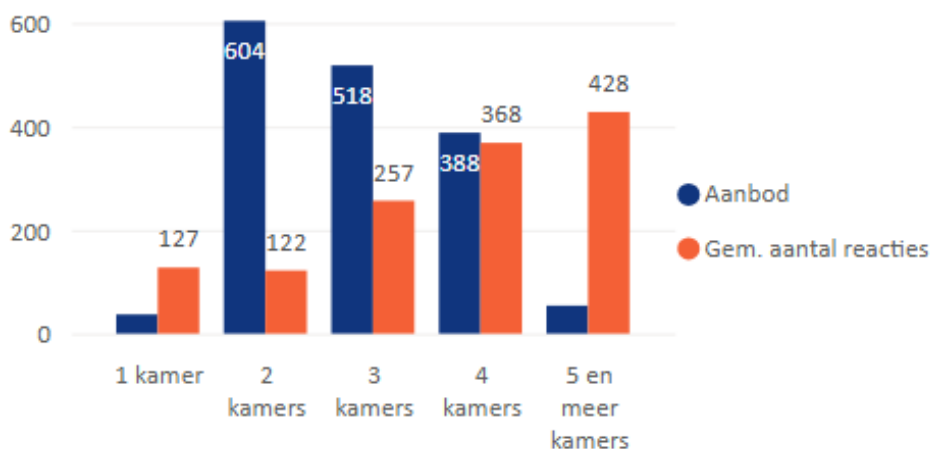


*Figuur 4 Aantal aangeboden woningen via het lotingmodel en het gemiddeld aantal reacties per advertentie naar woningtype. Bron: Woonmonitor regio Eemvallei, 2024.*



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.*

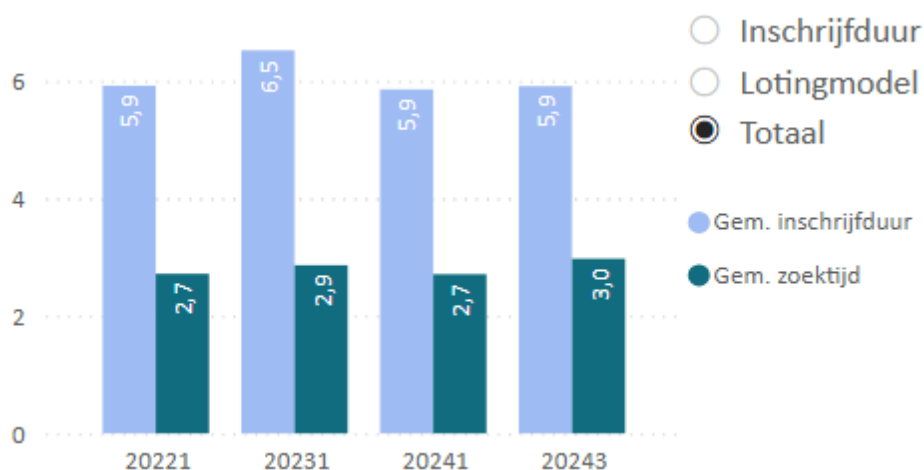


### 1.3.1 Gemiddelde inschrijftijd en zoekduur

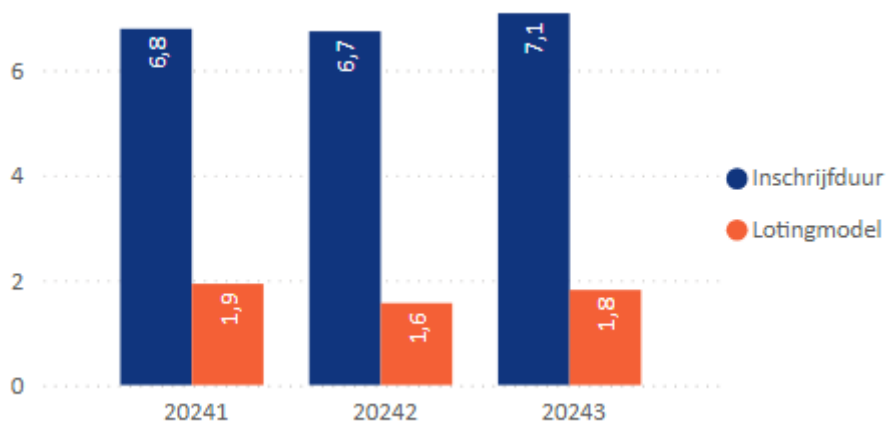
De gemiddelde inschrijftijd van de woningzoekenden die ingeschreven staan voor een sociale huurwoning in het derde kwartaal van 2024 is 5,9 jaar (zie figuur 6). De gemiddelde zoektijd (de tijd tussen de eerste reactie en het toegewezen krijgen van een woning) is 3 jaar. Deze cijfers zijn de afgelopen 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.

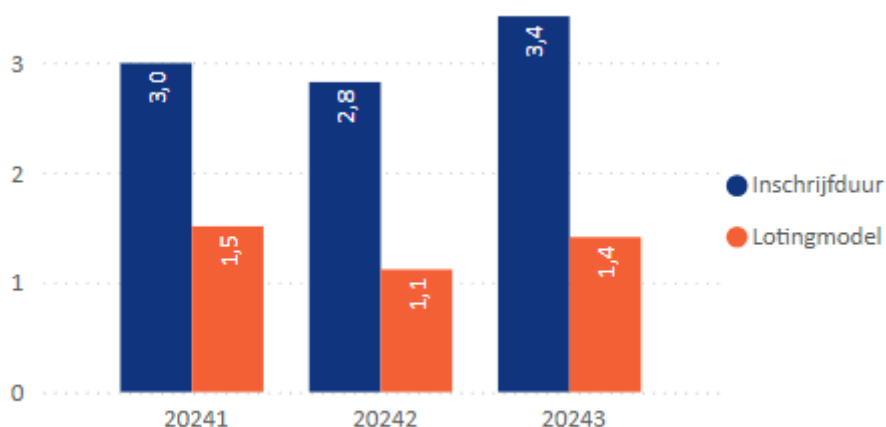
*Figuur 6 Gemiddelde inschrijfduur van alle ingeschrevenen en de gemiddelde zoektijd van woningzoekenden in de regio Eemvallei. Bron: Woonmonitor regio Eemvallei, 2024.*



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.

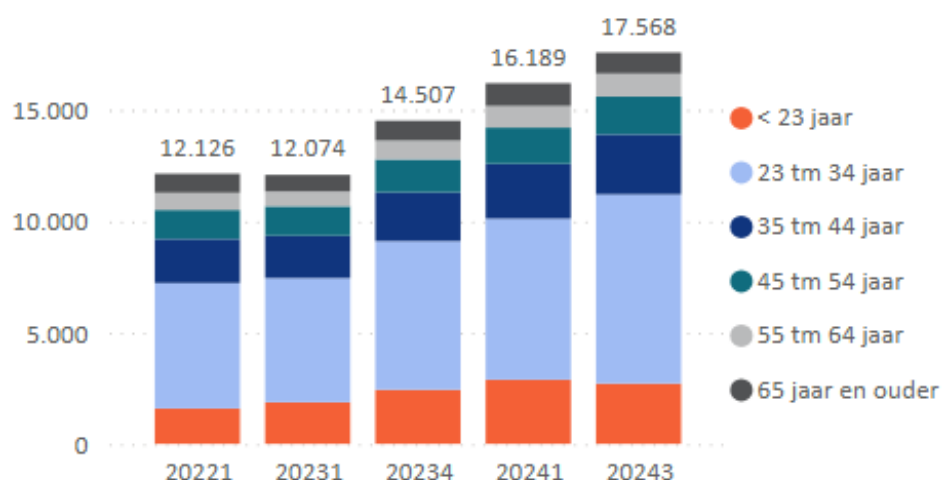
## 1.4 Groepen

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

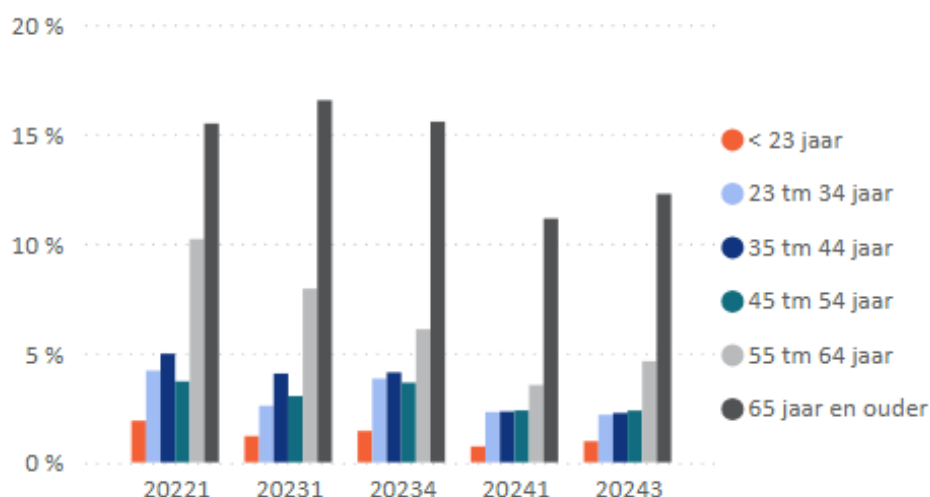
- De regulier woningzoekende kan enkel reageren op woningen waarvoor een advertentie wordt geplaatst. Zo'n 20 procent van de woningen in de regio Eemvallei wordt middels directe bemiddeling toegewezen. Deze woningen zijn niet bereikbaar voor de regulier woningzoekende maar worden doorgaans verdeeld onder 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.*



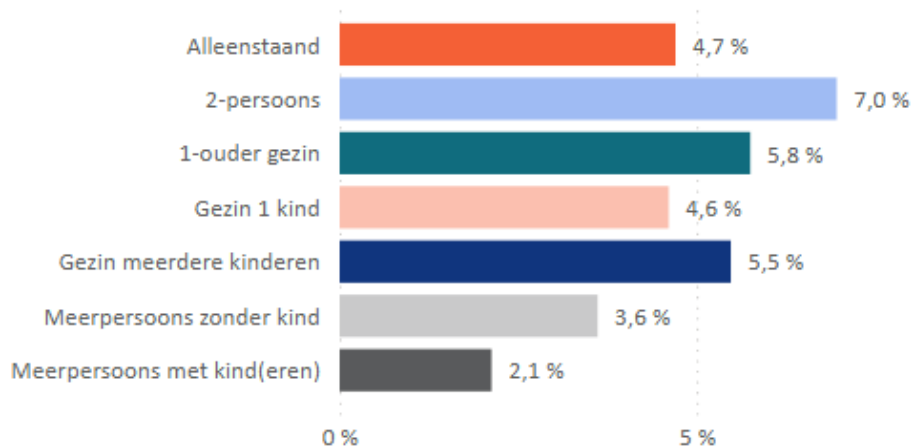
*Figuur 10 Slaagkans naar leeftijdscategorie. Bron: Woonmonitor regio Eemvallei, 2024.*



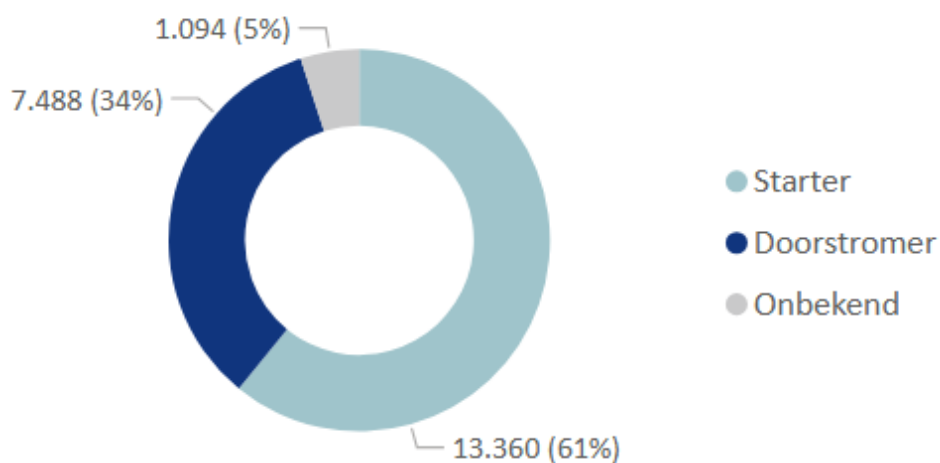
- Het huishoudtype met de grootste slaagkans in 2024 (tot het derde kwartaal) waren 2 persoons huishoudens, deze hadden een slaagkans van 7 procent. Zoals te zien in figuur 11 hebben meer persoons huishoudens met kind(eren) de laagste slaagkans van 2,1 procent. Dit valt te verklaren door het grote aandeel 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, 2024<sup>3</sup>.



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

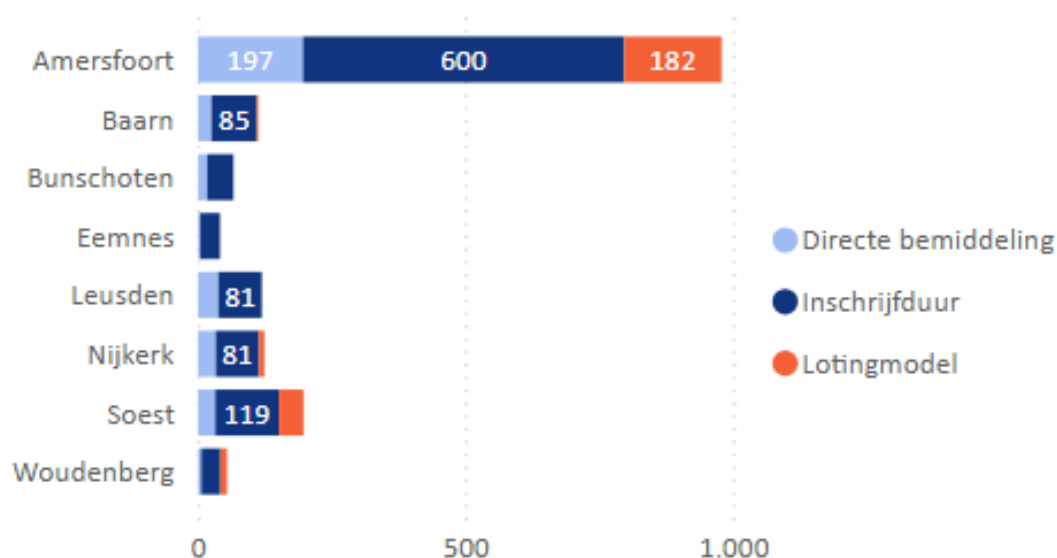


<sup>3</sup> Let op: de geschetste periode is in figuur 9/10 een kwartaal, in 11/12 is dit de eerste drie kwartalen van 2024.

## 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.

*Figuur 13 Aantal verhuringen in de regio naar gemeente en aanbodmodel. Bron: Woonmonitor regio Eemvallei, 2024.*

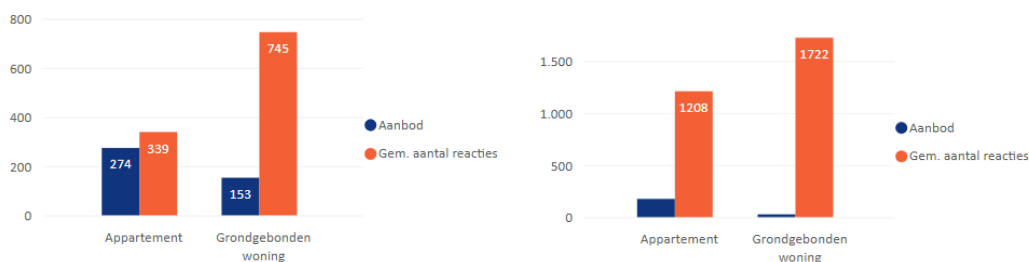


### 2.1 Amersfoort

In Figuur 14 zijn de verhuringen per woningtype en het gemiddeld aantal reacties in de gemeente Amersfoort weergegeven. In Amersfoort waren er in 2024 in totaal **21.246 actief woningzoekenden**, 47 procent van de woningzoekenden had een leeftijd tussen de 23 en 34 jaar. Van de actief woningzoekenden zijn 14.967 (65 procent) in Amersfoort alleenstaand. Er zijn in Amersfoort in 2024 tot en met het derde kwartaal 979 woningen verhuurd. Hiervan werd **60% verdeeld op basis van inschrijfduur** (600) en werd 19% verloot (182). 20% van de woningen in Amersfoort werd verdeeld op basis van directe bemiddeling. Er zijn in totaal 153 grondgebonden woningen geadverteerd middels het inschrijfduurmodel in 2024 waar **gemiddeld 745 reacties** op zijn geplaatst door woningzoekenden. Van de appartementen zijn er 175 aangeboden en deze hebben gemiddeld 1.208 reacties ontvangen. Appartementen worden veel vaker verloot dan gezinswoningen, dat draagt bij aan dit hoge aantal.

De gemiddelde **slaagkans** in de gemeente Amersfoort ligt voor de leeftijdsgroepen onder de 34 jaar onder de 3 procent en voor jongeren onder de 23 op 1,3 procent. Voor 65+ers ligt deze op 16,6 procent.

*Figuur 14 Aanbod en gemiddeld aantal reacties voor het inschrijfduurmodel (links) en het lotingmodel (rechts) naar woningtype in gemeente Amersfoort. Bron: Woonmonitor regio Eemvallei, 2024.*

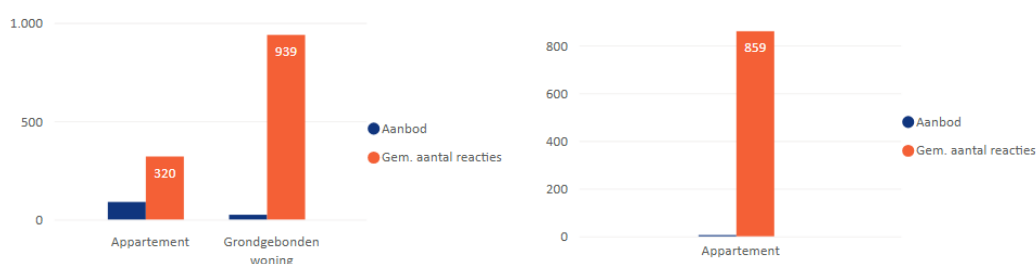


## 2.2 Baarn

In de gemeente Baarn waren er in 2024 in totaal **10.059 actief woningzoekenden** die hebben gereageerd op een advertentie in de gemeente. Er zijn in Baarn in 2024 tot en met het derde kwartaal 114 woningen verhuurd. Hiervan werd **75% verdeeld op basis van inschrijfduur** (85) en werd 3% verloot (3). 23% van de woningen in Baarn werd verdeeld op basis van directe bemiddeling. In Baarn zijn in totaal 89 appartementen en 24 grondgebonden woningen verhuurd in 2024 tot en met het derde kwartaal. Figuur 15 geeft de verhuringen per woningtype en de gemiddelde reacties weer. Via inschrijfduur zijn in 2024 slechts 27 grondgebonden woningen aangeboden en deze hebben **gemiddeld 939 reacties** ontvangen. Er zijn in 2024 slechts 5 appartementen aangeboden via het lotingmodel deze appartementen hebben gemiddeld 859 reacties ontvangen.

De gemiddelde **slaagkans** in de gemeente Baarn ligt voor de leeftijdsgroepen onder de 64 jaar onder de 1 procent en voor jongeren onder de 23 op 0,5 procent. Voor 65+ers ligt deze op 6,9 procent.

*Figuur 15 Aanbod en gemiddeld aantal reacties voor het inschrijfduurmodel (links) en het lotingmodel (rechts) naar woningtype in gemeente Baarn. Bron: Woonmonitor regio Eemvallei, 2024.*



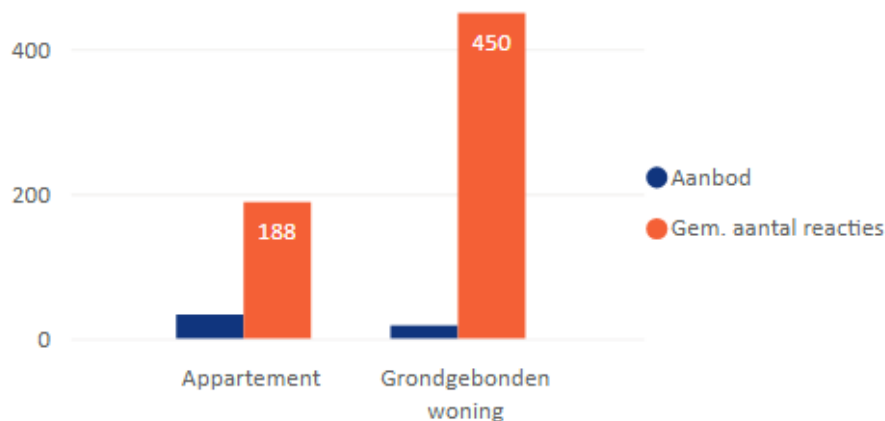
## 2.3 Bunschoten

In Bunschoten waren in 2024 tot het vierde kwartaal **5.366 woningzoekenden actief**. Er zijn in 2024 in totaal 67 woningen aangeboden, waarvan 73 procent (67 woningen) op basis van inschrijfduur en 17 procent via directe bemiddeling (18 woningen). Bunschoten verdeelt woningen enkel via het aanbodmodel en directe bemiddeling. Er zijn in 2024 33 appartementen en 18 grondgebonden woningen geadverteerd. De 33 appartementen hebben gemiddeld 188

reacties ontvangen en de 18 grondgebonden woningen hebben gemiddeld 450 reacties ontvangen.

De gemiddelde **slaagkans** in de gemeente Bunschoten ligt voor de leeftijdsgroepen onder de 64 jaar rond de 1 procent en voor jongeren onder de 23 op 0,1 procent. Voor 65+ers ligt deze op 9,7 procent.

*Figuur 16 Aanbod en gemiddeld aantal reacties voor het inschrijfduurmodel naar woningtype in gemeente Bunschoten. Bron: Woonmonitor regio Eemvallei, 2024.*

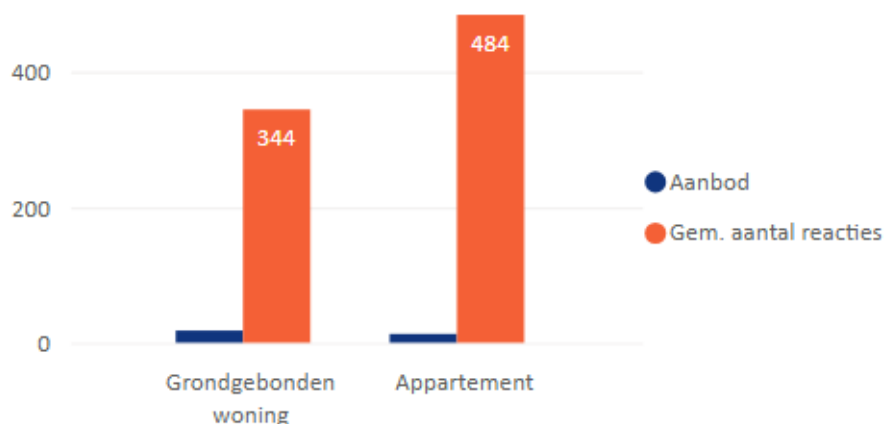


## 2.4 Eemnes

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.

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

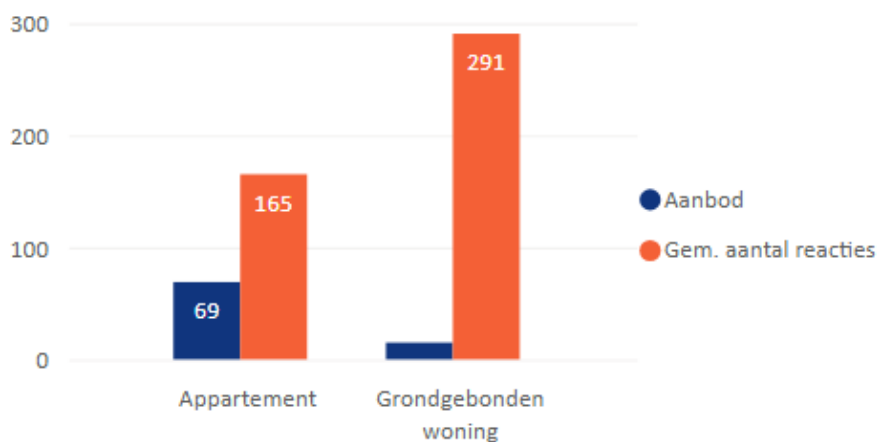


## 2.5 Leusden

In de gemeente Leusden waren in 2024 **5.945 actief woningzoekenden**. Er werden in totaal **120 woningen** verhuurd in de gemeente. In 2024 zijn er geen woningen via loting verdeeld in de gemeente. 32 (39 woningen) procent werd direct bemiddeld en 68 procent van de woningen in de gemeente Leusden (81 woningen) werd verhuurd volgens het inschrijfduurmodel in 2024. 69 van deze woningen via het inschrijfduurmodel waren appartementen en 15 waren grondgebonden woningen. Beide woningtypes hebben veel reacties gekregen. De 69 appartementen ontvingen gemiddeld 165 reacties, terwijl de 15 grondgebonden woningen gemiddeld 291 reacties hebben ontvangen.

De gemiddelde **slaagkans** in de gemeente Leusden ligt voor de leeftijdsgroepen onder de 54 jaar onder de 1 procent en voor jongeren onder de 23 op 0,4 procent. Voor 65+ers ligt deze op 11,2 procent.

*Figuur 18 Aanbod en gemiddeld aantal reacties voor het inschrijfduurmodel naar woningtype in gemeente Leusden. Bron: Woonmonitor regio Eemvallei, 2024.*

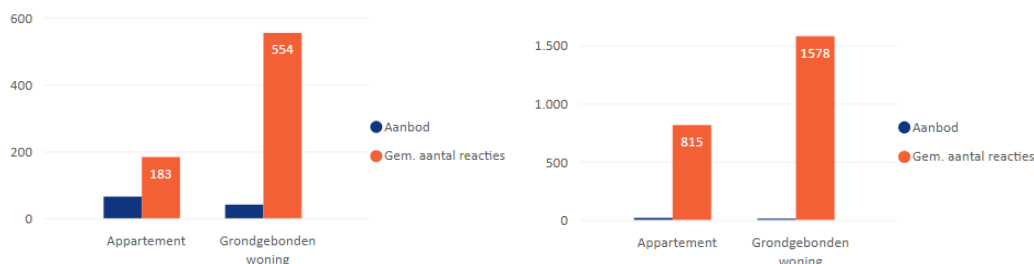


## 2.6 Nijkerk

In de gemeente Nijkerk waren er **12.242 actief woningzoekenden** in 2024. In deze gemeente zijn in totaal 125 woningen aangeboden op het aanbodplatform Dak. Op basis van inschrijfduur zijn er 81 woningen (65 procent) aangeboden en 8 procent (10 woningen) zijn op basis van loting verdeeld. De overige 27 procent (34 woningen) zijn direct bemiddeld. In figuur 19 is te zien dat er gemiddeld veel meer reacties werden geplaatst op de lotingwoningen, en dat het aanbod hier een stuk kleiner was in vergelijking met het inschrijfduurmodel. In beide modellen zijn er gemiddeld meer reacties op grondgebonden woningen in vergelijking met appartementen, zo ontvingen de 6 grondgebonden appartementen in het lotingmodel per advertentie **gemiddeld 1.578 reacties** van de woningzoekenden.

De gemiddelde **slaagkans** in de gemeente Nijkerk ligt voor de leeftijdsgroepen onder de 54 jaar onder de 1 procent en voor jongeren onder de 23 op 0,2 procent. Voor 65+ers ligt deze op 7,5 procent.

*Figuur 19 Aanbod en gemiddeld aantal reacties voor het inschrijfduurmodel (links) en het lotingmodel (rechts) naar woningtype in gemeente Nijkerk. Bron: Woonmonitor regio Eemvallei, 2024.*

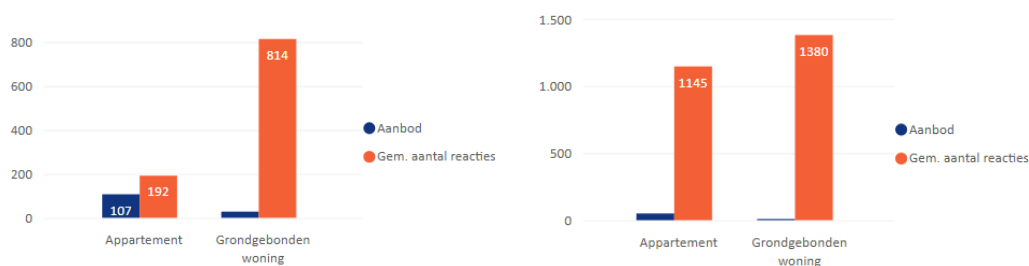


## 2.7 Soest

In de gemeente Soest zijn in totaal **198 woningen aangeboden**, leidend tot **13.342 actief woningzoekenden** in de gemeente in 2024, waarvan 119 via inschrijfduur en 46 via het lotingmodel. 33 woningen werden verdeeld op basis van directe bemiddeling. Er werden via inschrijfduur meer appartementen (107) aangeboden dan grondgebonden woningen (28), zie figuur 20. Het gemiddeld aantal reacties op de appartementen lag hoog, zo ontvingen de 107 appartementen **gemiddeld 192 reacties**. Het gemiddeld aantal reacties op de 28 grondgebonden woningen is wel veel hoger in Soest. Deze woningen hebben **gemiddeld 814 reacties** ontvangen. Woningen die via het lotingmodel zijn aangeboden ontvangen **gemiddeld meer dan 1.100 reacties**.

De gemiddelde **slaagkans** in de gemeente Soest ligt voor de leeftijdsgroepen onder de 54 jaar rond de 1 procent en voor jongeren onder de 23 op 0,6 procent. Voor 65+ers ligt deze op 15,3 procent.

*Figuur 20 Aanbod en gemiddeld aantal reacties voor het inschrijfduurmodel (links) en het lotingmodel (rechts) naar woningtype in gemeente Soest. Bron: Woonmonitor regio Eemvallei, 2024.*



## 2.8 Woudenberg

In 2024 waren er **6.770 actief woningzoekenden** in de gemeente actief. Dit aanbod bestond uit 55 woningen, waarvan 7 directe bemiddelingen (13 procent). Het grootste aandeel van de woningen werd verdeeld op basis van inschrijfduur (65 procent, 36 woningen) en een kleiner deel via loting (22 procent, 12 woningen). Appartementen die via het inschrijfduurmodel werden aangeboden ontvingen **gemiddeld 171 reacties** ontvangen en de grondgebonden woningen ontvingen gemiddeld 329 reacties in het aanbodmodel. Voor de via loting aangeboden woningen hebben geadverteerde woningen, los van het woningtype, gemiddeld rond de **1.200 reacties** ontvangen.

De gemiddelde **slaagkans** in de gemeente Woudenberg ligt voor jongeren onder de 34 jaar onder de 0,5 procent en voor jongeren onder de 23 op 0,1 procent. Voor 65+ers ligt deze op 8,7 procent.

*Figuur 21 Aanbod en gemiddeld aantal reacties voor het inschrijfduurmodel (links) en het lotingmodel (rechts) naar woningtype in gemeente Woudenberg. Bron: Woonmonitor regio Eemvallei, 2024.*



### 3 Conclusie

In de regio Amersfoort is op basis van de voorgaande analyse overduidelijk sprake van een stevige woningschaarste in het sociale huursegment. Er zijn veel meer woningzoekenden dan dat er aanbod is binnen de sociale huursector. Het aantal reacties op het beschikbare aanbod is zeer hoog, met soms wel gemiddeld meer dan 1.000 reacties op een woningtype in een gemeente. Hoewel de exacte aantallen per gemeente verschillen, is het patroon overal hetzelfde: de vraag is veel groter dan het aanbod, met veel reacties en slechte slaagkansen tot gevolg. Deze situatie rechtvaardigt ingrijpen van gemeenten in de regio in de woningtoewijzing, teneinde een rechtvaardige verdeling van het schaarse sociale huuraanbod te bewerkstelligen.

RT&O