

Woonruimteverdeling

Rapportage 2019

INHOUD

Overzicht kengetallen	2
1. Inleiding	3
2. Woningzoekenden	4
2.1 Ontwikkeling woningzoekenden	4
2.2 Kenmerken Woningzoekenden	4
3. Verhuringen	6
3.1 Aantal verhuringen	6
3.2 Doelgroep verhuringen	7
3.3 Uitstroom vanuit de huur	8
4. Kansen op de woningmarkt	9
4.1 Inschrijfduur & zoektijd	9
4.2 Slaagkans	9
5. Reacties & aanbiedingen	11
5.1 Reactiegraad	11
5.2 Aanbiedingen	11
5.3 Aanbiedingen en reacties per kern	11
6. Betaalbaarheid	13
6.1 Huurprijs	13
6.2 Passend toewijzen	13
7. Conclusies	14

Bijlagen

Bijlage 1: verklarende woordenlijst

Bijlage 2: actief woningzoekenden naar kern

Bijlage 3: cijfers per gemeente

Woonruimteverdeling: kengetallen 2012 - 2019

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nieuw verhuurde woningen	475	690	461	413	386	422	442	336
Aantal verhuringen in % bezit (excl. nieuwbouw)	6.8	8.7	7.5	6.8	6.9	7.8	7.5	5.9
Slaagkanspercentage regulier woningzoekenden	29%	39%	38%	36%	36%	33%	30%	22%
- Raalte ¹	20%	38%	29%	29%	31%	27%	27%	18%
- Olst-Wijhe	32%	23%	34%	31%	25%	27%	18%	18%
% verhuringen aan statushouders			4.1%	5.3%	9.6%	7.8%	4%	5.6%
Aantal actief woningzoekenden (nog ingeschreven op 31/12)	1.055	1.096	876	676	666	773	846	1.030
Gemiddelde inschrijfduur bij acceptatie (in jaren)	4.5	4.5	4.4	4.4	5.1	5.2	6,5 (5,6)	6,1 (5,8) ²
-gemiddelde inschrijfduur bij aanbodmodel (in jaren)								6,9
-gemiddelde inschrijfduur bij loting (in jaren)								2,2
Mediaan inschrijfduur bij acceptatie (in jaren)	3.8	3.5	3.0	3.4	3.9	3.9	4.6	5.5
Gemiddelde zoektijd (in maanden)							5.5	5.2
Gemiddeld aantal reacties	26	20	20	16	18	19	24	34
Acceptatiegraad		45	45	47	47	60	57	62

¹ De slaagkans in de gemeente Raalte en Olst-Wijhe zijn niet 1 op 1 te vertalen in de slaagkans van de actief woningzoekenden in het totale werkgebied van SallandWonen. Dit komt omdat een deel van de woningzoekenden zowel actief is in Raalte als in Olst-Wijhe. Een optelling van de woningzoekenden in beide gemeenten kan daarmee niet gemaakt worden.

² De toegewezen nieuwbouw heeft invloed op de gemiddelde inschrijfduur in 2018 en 2019. Zonder deze toewijzingen ligt de inschrijfduur lager (dit getal staat tussen haakjes vermeld).

1. INLEIDING

In deze rapportage blikken we terug op de resultaten van de woonruimteverdeling in 2019. Met behulp van deze jaarlijkse rapportage volgen we de ontwikkelingen op de sociale huurmarkt en kijken we of er aanleidingen zijn om het (toewijzings)beleid aan te passen.

Opbouw rapportage

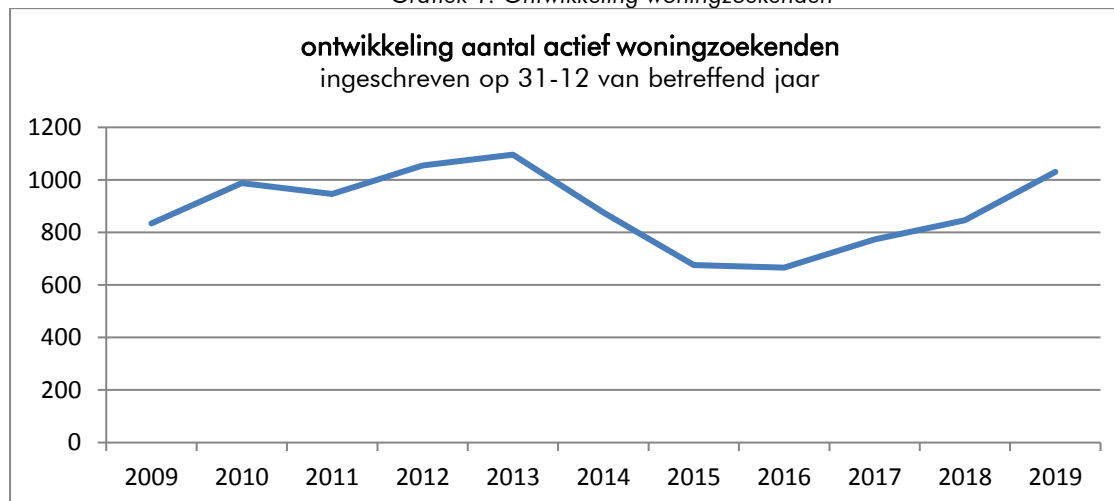
De rapportage begint met informatie over het aantal woningzoekenden en er wordt ingezoomd op de samenstelling van deze groep. Vervolgens worden de verhuringen over 2019 in kaart gebracht, waarna in hoofdstuk 4 naar inschrijfduur en slaagkans gekeken wordt. Hoofdstuk 5 geeft een overzicht van de populariteit van het woningbezit (reactiegraad). In hoofdstuk 6 kijken we naar de betaalbaarheid en de passendheid van de toewijzingen. Het rapport wordt afgerond met een conclusie.

2. WONINGZOEKENDEN

2.1 Ontwikkeling woningzoekenden³

Om in aanmerking te komen voor een huurwoning kunnen huishoudens zich inschrijven bij SallandWonen. Een geregistreerd huishouden is pas woningzoekend op het moment dat ze actief zijn op de woningmarkt. In 2019 hebben 1.352 woningzoekenden gereageerd op het woningaanbod. Van deze groep staan er eind 2019 nog 1.030 ingeschreven. Het aantal actief woningzoekenden blijft daarmee groeien.

Grafiek 1: Ontwikkeling woningzoekenden

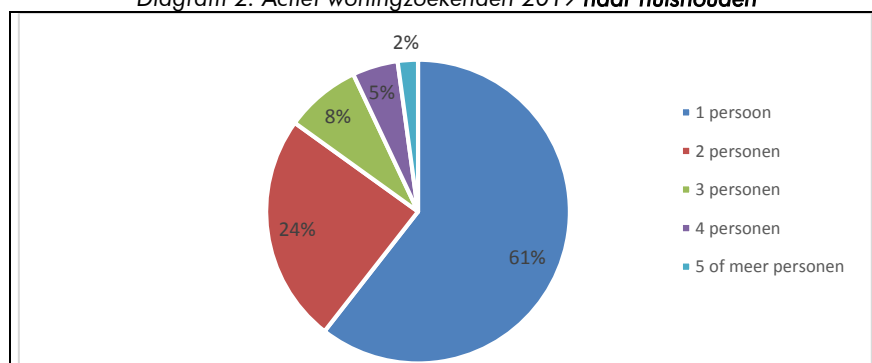


2.2 Kenmerken woningzoekenden

In deze paragraaf kijken we naar de samenstelling van de groep inschrijvers die actief is op de huurmarkt. We kijken hierbij naar data van woningzoekenden die actief zijn geweest in 2019.

Huishoudsamenstelling

Diagram 2: Actief woningzoekenden 2019 naar huishouden

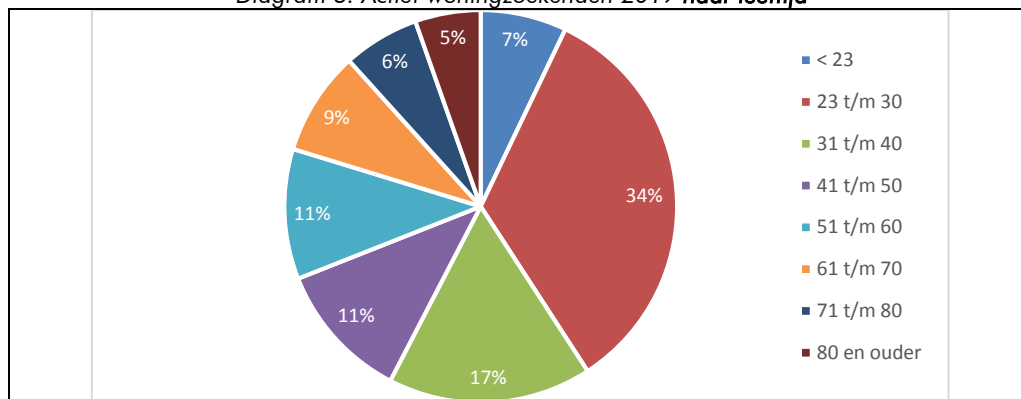


Eenpersoonshuishoudens blijven de sociale huursector domineren: 61% van de woningzoekenden is volgens eigen opgave alleenstaand. Het aandeel gezinnen (3 of meer persoons) liet in de afgelopen jaren een stijging zien, maar heeft zich in 2019 gestabiliseerd (ten opzichte van 2018). In Olst-Wijhe zijn verhoudingsgewijs iets minder alleenstaanden actief (57% is hier alleenstaand/Raalte 61%).

³ Zowel woningzoekenden die reageren op de Daeb-voorraad als woningzoekenden die reageren op de niet-Daeb woningen.

Leeftijd

Diagram 3: Actief woningzoekenden 2019 naar leeftijd



Herkomst

Van de 1.352 woningzoekenden die in 2019 hebben gereageerd op het aanbod komen er 999 uit het werkgebied van SallandWonen.

	Woningzoekend 2018	Woningzoekend 2019
Totaal	1296	1.352 ⁴
Gemeente Raalte	658	710
Gemeente Olst-Wijhe	280	289
Overige gemeenten	374	392

- 613 woningzoekenden hebben gereageerd op het woningaanbod in de gemeente Olst-Wijhe. Hiervan komt 40% uit de gemeente Olst-Wijhe.⁵
- 1.089 woningzoekenden hebben gereageerd op het woningaanbod in de gemeente Raalte, hiervan kwam circa 63% uit de gemeente Raalte.⁶

⁴ De totaaloptelling naar gemeente is niet identiek aan dit getal, dit komt omdat enkele woningzoekenden gedurende het jaar zijn verhuisd en bij beide gemeenten meegeteld worden.

⁵ De totaaloptelling naar gemeente is niet identiek aan dit getal, dit komt omdat enkele woningzoekenden gedurende het jaar zijn verhuisd en bij beide gemeenten meegeteld worden.

⁶ De totaaloptelling naar gemeente is niet identiek aan dit getal, dit komt omdat enkele woningzoekenden gedurende het jaar zijn verhuisd en bij beide gemeenten meegeteld worden.

3. VERHURINGEN

3.1 Aantal verhuringen

In 2019 verhuurden we 336 zelfstandige woningen. 21 van deze verhuringen betrof een nieuwbouwwoning. Het aantal verhuringen in de bestaande markt ligt fors lager dan in voorgaande jaren.

Tabel 5: Verhuringen naar jaartal en type

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal
Aanbodmodel	380	518	415	313	300	304	310	209
Loting				28	18	40	46	43
Urgent	39	25	9	13	9	7	10	14
Doorstroomwoning					12	26	23	26
Via makelaar					1	0	0	0
Overig	70	179	46	74	60	55	52	54
Contractomzetting							14	
Tijdelijke verhuur								8
Totaal	489	722	470	428	400	432	455	354
Waarvan garages, bog, standplaatsen, onzelfstandige eenheden	14	32	9	15	14	10 ⁷	13	18
Totaal woningen (zelfstandig)	475	690	461	413	386	422	442	336
Waarvan nieuwbouw	118	234	52	45	14	5	24	21
Waarvan contractomzetting							14	0
Waarvan tijdelijke contracten (leegstandswet)								8
Waarvan bestaande voorraad (nieuwe huurder/regulier verhuurd)	357	456	409	368	372	417	404	307
Aantal verhuringen bestaand in % bezit (= mutatiegraad)	6.8	8.7	7.5	6.8	6.9	7.8	7.5	5.9

Loting

In maart 2015 is SallandWonen gestart met het aanbieden van woningen via loting. Loting is geïntroduceerd om de kansen voor starters en spoedzoekers te vergroten. We zagen in 2016 het aantal verhuringen achterblijven bij de doelstelling. Het doel ligt op 15% van het aanbod/circa 1 woning per week. In 2019 hebben we 43 woningen via loting verhuurd en daarmee een percentage van 16% behaald (16% van de woningen die op reguliere wijze zijn aangeboden⁸).

Verhuringen 'overig'

Onder verhuringen 'overig' vallen naast verhuringen aan bijzondere doelgroepen als statushouders en vrouwenopvang ook verhuringen aan zorgvragers die via directe bemiddeling zijn ontstaan, zie tabel 6.

⁷ Inc. verhuring standplaats van derden

⁸ Via aanbodmodel/loting/aanbodmodel urgentie

Tabel 6: Overige verhuringen naar categorie

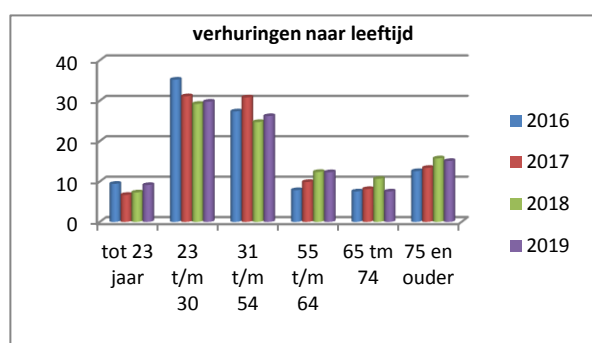
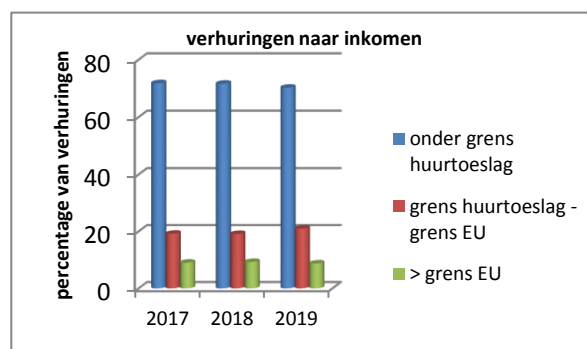
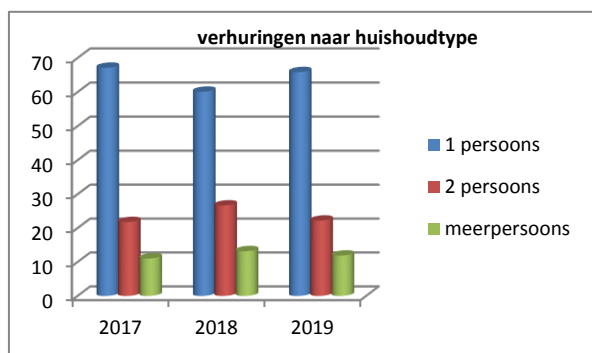
Overige verhuringen	
Standplaats	4 ⁹
Zorgvragers (via zorg- en welzijnsorganisaties)	8
Statushouders	19
Onzelfstandige eenheden	3
Woningruil	2
Garage, bedrijfsonroerend goed	12
Persoonlijke omstandigheden	6
Specifieke afspraken	
Totaal	54

In 2019 zijn 19 woningen verhuurd aan statushouders (ingangsdatum contract in verslagleggingsperiode). 5,6% van het totaal aantal toewijzingen is daarmee aan een statushouder gedaan.

3.2 Doelgroep verhuringen

In hoofdstuk 2 hebben we gekeken naar de samenstelling van de populatie 'actief woningzoekenden'. In deze paragraaf kijken we naar de geslaagde woningzoekenden: onze nieuwe huurders. Hoe ziet het huishouden er uit qua samenstelling, leeftijd en inkomen. De cijfers in de tabellen geven het aandeel/percentage weer van het totaal aantal verhuringen in het betreffende jaar. Hierbij is alleen gekeken naar verhuringen via het aanbodmodel of loting (252 in 2019).

Grafieken 7 t/m 9: Percentage verhuringen naar huishouden/leeftijd/inkomen



In 2019 is het aantal toewijzingen in aantallen bij elke doelgroep gedaald, met uitzondering van de groep tot 23 jaar. We hebben relatief gezien meer alleenstaanden gehuisvest dan in 2018.

⁹ In 2018 zijn enkel twee standplaatsen in eigendom van de gemeente verhuurd

Toewijzingsnorm EU

De Woningwet schrijft voor dat wij minimaal 80% van onze vrijkomende woningen moeten toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 38.035,- en dat maximaal 10% mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen € 38.035,- en € 42.436,-.

Bij de in 2019 sociaal verhuurde woningen is de verdeling als volgt:

- 93,2% aan huurders met een jaarinkomen lager dan € 38.035,-;
- 3,4% aan huurders met een inkomen tussen € 38.035,- en € 42.436,-;
- 3,4% aan huurders met een inkomen gelijk en hoger dan € 42.436,-.

3.3 Uitstroom vanuit de huur

Huurders wordt bij het opzeggen van het huurcontract gevraagd naar de reden van vertrek. De drie meest genoemde vertrekredenen in 2019 zijn:

- Ander woningtype (84 keer genoemd)
- Woning gekocht (61 keer genoemd)
- Overlijden (61 keer genoemd)

De uitstroom naar koop (woning gekocht) laat een verdere daling zien in 2019. Opvallend is de stijging van het aantal opzeggingen wegens overlijden van de huurder.

Reden opzegging	2015	2016	2018	2019
	Absoluut	Absoluut	Absoluut	Absoluut
Ander woningtype	55	50	126	84
Gezondheid/zorg	43	64	69	56
Woning gekocht	115	111	81	61
Overlijden	onbekend	onbekend	58	61

4. KANSEN OP DE WONINGMARKT

4.1 Inschrijfduur en zoektijd

Het toewijzingsstelsel waarbij grotendeels wordt toegewezen op basis van inschrijfduur maakt dat veel huishoudens al jaren ingeschreven staan voordat ze op zoek gaan naar een woning.

De inschrijfduur bij toewijzing laat een grote spreiding zien (van 1 tot 244 maanden). Gemiddeld staat men bij toewijzing 6,1 jaar ingeschreven. De (via het aanbodmodel) toegewezen nieuwbouw (met een gemiddelde inschrijfduur van 12 jaar) heeft daar invloed op. Zonder de nieuwbouw bedraagt de gemiddelde inschrijfduur 5,8 jaar.

Een gemiddelde kan vertekenend werken. Daarom is ook de mediaan (middelste waarneming in de waarden bij rangschikking naar grootte) weergegeven. Hoewel de gemiddelde inschrijfduur niet is gestegen ten opzichte van vorig jaar, zien we bij de mediaan wel een verdere toename (evenals bij de gemiddelde inschrijfduur indien we nieuwbouw buiten beschouwing laten)

Tabel 10: Inschrijfduur nader uitgewerkt (in jaren)

	Gemiddeld	Mediaan
2019	6,1 (5,8 excl. nieuwbouw)	5,5
2018	6,5 (5,6 excl. nieuwbouw)	4,6
2017	5,2	3,9
2016	5,1	3,9
2015	4,4	3,4

Bij verhuringen via loting stond men in 2019 gemiddeld 2,2 jaar ingeschreven (4,7 jaar korter dan bij het aanbodmodel).

In Olst-Wijhe daalt de gemiddelde inschrijfduur naar 4,7 jaar (5,3 jaar in 2018). In Raalte zien we dat de inschrijfduur bij toewijzing gelijk blijft, namelijk 6,8 jaar. Dit cijfer wordt beïnvloed door de opgeleverde nieuwbouw. Exclusief de nieuwbouw bedraagt de inschrijfduur 6,4 jaar.

De inschrijfduur geeft geen goed beeld van de periode dat de woningzoekende daadwerkelijk op zoek is naar een andere woning. Daarom rapporteren sinds een aantal jaren ook over de zoektijd (moment eerste reactie tot woningtoewijzing, waarbij de zoektijd opnieuw begint te tellen indien een woningzoekende langer dan een jaar niet heeft gereageerd op het woningaanbod). De zoektijd bedraagt gemiddeld 5,2 maand in 2019 (5,5 maand in 2018).

4.2 Slaagkans

Bij de slaagkans zetten we het aantal verhuringen af tegen het totaal aantal reagerenden. De slaagkans geeft het percentage van de actief woningzoekenden weer dat een woning heeft geaccepteerd en geeft inzicht in de verhouding tussen vraag en aanbod.

In de afgelopen jaren zien we de taakstelling voor het huisvesten van statushouders oplopen. Wij leveren een hoge inspanning om aan deze taakstelling te voldoen. Uitgangspunt hierbij is dat de kansen voor de regulier woningzoekende zoveel mogelijk behouden blijven. Vanaf 2016 zoomen we daarom bij de slaagkans in op de kansen voor de regulier woningzoekende en nemen bij de berekening van de slaagkans daarom enkel de verhuringen mee aan de woningzoekenden die zelfstandig op het woningaanbod reageren. In tabel 11 is het aantal verhuringen aan reguliere woningzoekenden per gemeente weergegeven.

Tabel 11: verhuringen aan regulier woningzoekenden¹⁰

Verhuringen aan regulier woningzoekenden	2015	2016	2017	2018	2019
Raalte	217	238	244	289	192
Olst-Wijhe	139	102	138	100	108 ¹¹

De gemiddelde slaagkans bedraagt in 2019 22% (300 verhuringen ten opzichte van 1.352 woningzoekenden die in 2019 gereageerd hebben op het woningaanbod). De slaagkans laat daarmee in 2019 een forse daling zien (30% in 2018).

Zetten we het aantal actief woningzoekenden per gemeente af tegen het aantal reguliere verhuringen in de betreffende gemeenten, dan zien in beide gemeenten de slaagkans uitkomen op 18%. In Olst-Wijhe blijft de slaagkans daarmee voor het tweede jaar op rij onder de 20%.

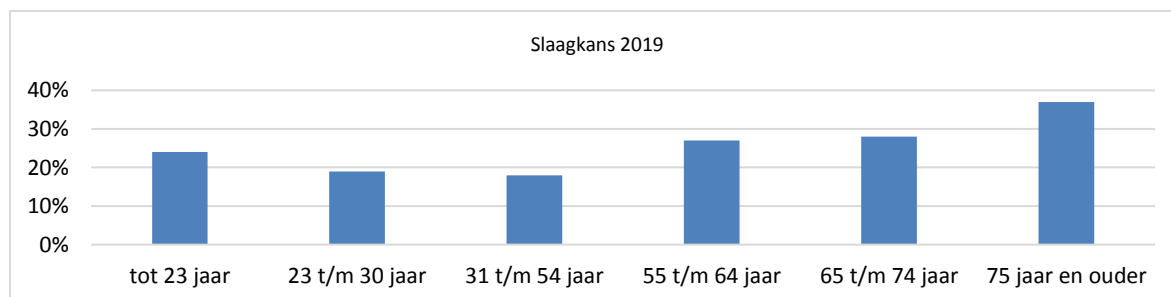
De slaagkans van actief woningzoekenden in de gemeente Raalte en Olst-Wijhe zijn niet één op één te vertalen in de slaagkans van actief woningzoekenden in het totale werkgebied van SallandWonen. Dit komt omdat een deel van de woningzoekenden actief zijn in zowel de gemeente Raalte als de gemeente Olst-Wijhe. Een optelling van de woningzoekenden in de gemeente Raalte en de gemeente Olst-Wijhe kan dus niet gemaakt worden.

Tabel 12: indicatie slaagkans per gemeente

		2015	2016	2017	2018	2019
Raalte	Actief woningzoekenden	754	759	913	1055	1089
	Reguliere verhuringen	217	238	244	289	192
	Indicatie slaagkans	29%	31%	27%	27%	18%
Olst-Wijhe	Actief woningzoekenden	445	403	509	545	613
	Reguliere verhuringen	139	102	138	100	108
	Indicatie slaagkans	31%	25%	27%	18%	18%

Indicatie slaagkans naar leeftijdscategorie

Bij het aanbodmodel bepaalt de inschrijfduur de volgorde van toewijzing van een woning. Omdat men vanaf 18 jaar kan inschrijven, hebben senioren vaak een voorsprong op andere leeftijdsgroepen. Daarbij is voor deze groep ook woningvoorraad gelabeld, waardoor ze bij een deel van het woningaanbod voorgaan op andere woningzoekenden. De slaagkans laat bij alle leeftijdsgroepen een daling zien ten opzichte van vorig jaar, met uitzondering van de groep 'tot 23 jaar', hier is de slaagkans hoger dan in 2018.



¹⁰ Woningzoekenden die zelf actief reageren op het woningaanbod, inclusief nieuwbouw, urgenten die via het aanbodmodel reageren, verhuringen via de 'voorkeurswoning' en woningen verhuurd onder overig. Exclusief standplaatsen, woningruil, stathouder, zorg en persoonlijke omstandigheden.

¹¹ Inclusief 8 verhuringen met een tijdelijk contract (via de leegstandswet)

5. REACTIES & AANBIEDINGEN

5.1 Reactiegraad

Aan de hand van de reactiegraad bepalen we hoe populair een bepaald woningtype of plaats is. De gemiddelde reactiegraad (van het totale aanbod, ongeacht huurprijs) stijgt in 2019 naar gemiddeld 34 reacties per woning.

Tabel 13: Reactiegraad¹²

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Reactiegraad	26	20	20	16	18	19	24	34

Reacties per type en gemeente

Het aantal reacties varieert sterk per type en locatie. De reactiegraad in de gemeente Olst-Wijhe ligt op 26 reacties en in Raalte op 39. Bij woningen verhuurd via het aanbodmodel zien we een gemiddelde reactiegraad van 34 (24 in 2018), bij loting komen er gemiddeld 37 reacties op een vrijkomende woning (30 reacties in 2018).

Geliberaliseerd bezit

In 2019 hebben we 6 woningen geliberaliseerd verhuurd (met een huurprijs boven de € 720,42). Het gemiddeld aantal reacties bedraagt 5 per woning.

Populariteit

De meeste reacties komen binnen op eengezinswoningen in Raalte. In 2018 is het hoogste aantal reacties op een vrijkomende woning 134. De woningen waar weinig tot geen reacties op binnen komen zijn vaak seniorenwoningen (welke verspreid liggen over het werkgebied).

5.2 Aanbiedingen

Zodra de reactietermijn is gesloten wordt de woning aangeboden aan de kandidaat met de hoogste inschrijfduur of de kandidaat die door het systeem is geselecteerd bij loting. De woningzoekende kan vervolgens de woning bezichtigen en krijgt de keus de woning te accepteren of te weigeren. Aan het weigeren van een woning zijn geen sancties verbonden. Om de woningen te verhuren moeten wij opnieuw veel kandidaten per woning benaderen: 38% van de aanbiedingen werd in 2019 geweigerd. Wel ligt het aantal weigeringen iets lager dan in 2018 (43% van de aanbiedingen werd toen geweigerd). Meestal weigert de huurder, maar in sommige gevallen hebben wij de kandidaat-huurder geweigerd omdat het inkomen niet passend of bekend was of omdat de woning niet passend was. Niet alleen na bezichtiging, maar vooral ook al bij een eerste telefonisch contact worden woningen geweigerd.

5.3 Aanbiedingen en reacties per kern

Het beschikbare aanbod varieert per kern. In deze paragraaf is het woningaanbod van 2019 (aangeboden via het aanbodmodel of loting, incl. nieuwbouw) uitgesplitst naar kern. De gegeven reactiegraad is het gemiddelde per kern, per type, exclusief nieuwbouw. Hierbij is in de tabel geen onderscheid gemaakt naar doelgroeplabeling en/of huurprijs.

¹² Exclusief nieuwbouw en niet passende reacties

Tabel 14: Aanbod en reacties naar kern

		Aanbod 2019	Totale voorraad	Aanbod in % totale voorraad	Reactiegraad 2019
Raalte	Eengezinswoning	45	1777	2,5%	77
	Appartement met lift	35	551	6,4%	13
	Appartement zonder lift	23	201	11%	33
	Nultredenwoning	8	200	4%	12
Heino	Eengezinswoning	11	280	3,9%	53
	Appartement met lift	5	69	7,2%	10
	Appartement zonder lift	5	44	11,4%	14
	Nultredenwoning	1	79	1,3%	50
Heeten	Eengezinswoning	6	97	6,2%	46
	Appartement met lift	5	60	8,3%	7
	Appartement zonder lift	1	3	33,3%	27
	Nultredenwoning	4	37	11%	17
	Buitengewoonthuis	4	4	n.v.t./ nieuwbouw	n.v.t.
Kleine kernen Raalte	Eengezinswoning	10	155	6,5%	36
	Appartement met lift	2	12	16,7%	15
	Appartement zonder lift	1	2	50%	12
	Nultredenwoning	8	95	8,4%	16
Wijhe	Eengezinswoning	21	389	5,4%	41
	Appartement met lift	12	157	7,6%	20
	Appartement zonder lift	10	138	7,2%	13
	Nultredenwoning	2	69	2,9%	44
Olst	Eengezinswoning	13	442	2,9%	37
	Appartement met lift	10	140	7,1%	5
	Appartement zonder lift	11	106	10,4%	10
	Nultredenwoning	1	65	1,5%	7
Kleine kernen Olst-Wijhe	Eengezinswoning	10	102	9,8%	41
	Appartement met lift	0	7	0%	n.v.t.
	Appartement zonder lift	4	14	28,6%	28
	Nultredenwoning	0	12	0%	n.v.t.

6. BETAALBAARHEID

6.1 Huurprijs

In dit hoofdstuk verkennen we enkele items uit de woonruimteverdeling die een relatie hebben met de betaalbaarheid. In tabel 15 worden de verhuringen uit 2019 uitgezet naar huurklasse. We kijken hierbij naar de verhuringen van zowel bestaande als nieuwbouw huurwoningen via het aanbodmodel, loting, urgentie en voorkeurwoningen, in totaal 292 verhuringen (exclusief tijdelijk verhuurde woningen). Van deze 292 woningen bedraagt de gemiddelde huurprijs € 559,-.

Tabel 15: Verhuringen naar huurklasse

Huurklasse (prijspeil 2018)	2015 %*	2016 %*	2017 %*	2018 %*	2019 %*
t/m 424,44	8	11	11	8	11
424,45 t/m 607,46	43	67	68	70	70
607,47 t/m 651,03	15	8	9	10	9
651,04 t/m 720,42	32	13	12	8	8
> 720,42	1	1	1	4	2
Gemiddelde huur	€ 570,-	€ 554,-	€ 558,-	€ 565,-	559,-

*i.v.m. afronding komen de optellingen niet altijd exact op 100%

6.2 Passend toewijzen

Met ingang van 2016 hebben wij als gevolg van veranderende wetgeving de toewijzingsregels gewijzigd. Om er voor te zorgen dat de kansen voor de groep huurtoeslagontvangers niet afnemen streven wij er naar minimaal 70% aan deze doelgroep toe te wijzen. Dit percentage is gebaseerd op het percentage toewijzingen aan huurtoeslagontvangers over de periode 2011/2014 (gemiddeld 70%).

Resultaten 2019

In 2019 is 74,3% van de verhuringen gedaan aan een huishouden dat qua inkomen recht heeft op huurtoeslag.

7. CONCLUSIES 2019

In 2019 merken we dat de druk op de huurmarkt verder is toegenomen. Het aantal verhuringen laat een daling zien, daarbij opgeteld zien we extra instroom van woningzoekenden en een koopmarkt die voor velen niet meer toegankelijk is. In dit hoofdstuk zetten we de belangrijkste conclusies op een rij.

Vraag/aanbod

De slaagkans laat in 2019 een forse daling zien. In 2018 lag dit percentage nog op 30%, in 2019 is dit gedaald naar 22%. In Raalte neemt de slaagkans vooral af door het lage aantal huuropzeggingen. In Olst-Wijhe speelt ook een groei van het aantal woningzoekenden een rol. Opvallend hierbij is dat 60% van de reacties komt van woningzoekenden die niet uit de gemeente Olst-Wijhe zelf afkomstig zijn.

Verhuizen

Een van de redenen dat het aantal huuropzeggingen daalt, is dat de doorstroom naar koop afneemt. In 2015 werd 115 keer verhuisd omdat men een woning gekocht had, in 2019 is dit gedaald naar 61 keer.

We hopen dat de nieuwbouw die de komende periode opgeleverd wordt, bijdraagt aan de doorstroming. Daarnaast hebben we samen met de huurdersorganisaties en gemeenten gekeken naar aanvullende instrumenten die de doorstroming kunnen bevorderen. Een aantal opties gaan we in 2020 verder onderzoeken.

Opvallend is de stijging van het aantal huuropzeggingen wegens overlijden. Het totaal aantal huuropzeggingen is gedaald, maar het aantal opzeggingen wegens overlijden is in absolute zin toegenomen. Dit sluit aan bij de eerder voorspelde toekomststramingen voor de sociale huursector.

Kansen spoedzoekers en starters

In 2015 is SallandWonen, om de kansen voor starters en spoedzoekers te vergroten, gestart met het aanbieden van woningen via loting. In de afgelopen jaren werd de doelstelling om 15% van het aanbod via loting aan te bieden niet gehaald. Er zijn maatregelen getroffen, waarmee we in 2019 dit percentage wel hebben bereikt. De inschrijfduur bij loting is gemiddeld genomen ruim 4,5 jaar korter dan bij het aanbodmodel. Wel zien we het aantal reacties op een lotingwoning stijgen in de afgelopen twee jaar, wat invloed heeft op de slaagkansen van de spoedzoekers. Het aantal weigeringen is echter ook hoog. We kijken in 2020 naar maatregelen om dit aantal terug te dringen, zodat het verhuurproces efficiënter vormgegeven kan worden en lotingwoningen vaker aan echte spoedzoekers toegewezen worden.

Doelgroepen

Senioren hebben een voorsprong op andere leeftijdscategorieën, dit zien we ook terug in de slaagkansen naar leeftijd. In 2019 was nog 20% van het aanbod gelabeld voor deze groep, de senior heeft vaak veel inschrijfduur opgebouwd en er is minder concurrentie van woningzoekenden. Met ingang van april 2020 worden een aantal wijzigingen aangebracht in de doelgroepelabeling om de slaagkansen meer gelijk te krijgen. Het effect hiervan meten we bij de volgende rapportage woonruimteverdeling.

Monitoren

Er is het afgelopen jaar veel gebeurd op de huurmarkt. Ook in 2020 volgen we de ontwikkelingen.

Op basis van onder meer deze jaarlijkse rapportage en de monitoring gedurende het jaar, blijven we samen met belanghouders in gesprek over ontwikkelingen op de woningmarkt.

BIJLAGEN

1. VERKLARENDE WOORDENLIJST
2. ACTIEF WONINGZOEKENDEN NAAR KERN
3. CIJFERS PER GEMEENTE

Bijlage 1: Verklarende woordenlijst

Aanbodmodel: Model voor woonruimteverdeling waarbij de verhuurder adverteert met de vrijkomende woningen, woningzoekenden kunnen (na inschrijving) reageren op de advertenties. De toewijzing gebeurt vervolgens op basis van inschrijfduur.

Aftoppingsgrenzen: De Wet op de huurtoeslag (Wht) kent een zogeheten aftoppingsgrenzen per huishoudsamenstelling. De huur boven de voor het huishouden geldende aftoppingsgrens wordt niet of slechts gedeeltelijk vergoed door de huurtoeslag. In 2019 ligt deze grens op € 607,46 voor 1 en 2 persoonshuishoudens en op € 651,03 voor 3 of meerpersoonshuishoudens.

BOG: Bedrijfsronroerend goed

Doorstromer: Doorstromers wonen al in een zelfstandige woning en zijn of gaan op zoek naar een andere

zelfstandige woning. Na verhuizing komt hun woning vrij voor een ander huishouden.

Doorstroomwoning: Weet een woningzoekende die nu al een woning bij SallandWonen huurt dat de huur wordt opgezegd van de woning waar zijn voorkeur naar uitgaat, dan kan hij dit melden. De woningzoekende krijgt de vrijkomende woning aangeboden, waarna zijn woning te huur wordt aangeboden.

Ingeschrevenen: Natuurlijke personen die bij SallandWonen staan ingeschreven.

Inkomenscategorieën (prijspeil 2019):

Onder grens huurtoeslag (primaire doelgroep):

Eenpersoonshuishouden < 65 jaar <= € 22.700

Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar <= € 22.675

Meerpersoonshuishouden < 65 jaar <= € 30.825

Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar <= € 30.800

Grens huurtoeslag – grens EU (secundaire doelgroep)

Eenpersoonshuishouden < 65 jaar € 22.701 en <= € 38.035

Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar € 22.676 en <= € 38.035

Meerpersoonshuishouden < 65 jaar € 30.826 <= € 38.035

Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar € 30.801 <= € 38.035

> grens EU

Inkomen groter dan € 38.035 (ongeacht leeftijd/huishoudsamenstelling): te verdelen in lage middeninkomens

(€ 38.035,-/€ 42.436,-), hoge middeninkomens en hoge inkomens (>42.436).

Inschrijfduur: Aantal maanden (jaren) dat men ingeschreven staat als woningzoekende bij SallandWonen (en haar rechtsvoorgangers).

Loting: Model voor woonruimteverdeling waarbij niet gekeken wordt naar inschrijfduur, maar de computer uit alle reacties één willekeurige kandidaat selecteert.

Mediaan: Middelste waarneming in de waarden bij rangschikking naar grootte.

Modus: Waarde met de hoogste frequentie/meest voorkomend.

Mutatiegraad: Aantal verhuringen (woningen exclusief nieuwbouw) in percentage van het bezit.

Passief ingeschrevenen: Ingeschrevenen die in het afgelopen jaar niet gereageerd hebben op het woningaanbod.

Reactiegraad: Bij de reactiegraad wordt gekeken naar het aantal reacties dat binnenkomt op de advertenties van vrijkomende woningen. De reactiegraad zegt iets over de populariteit van het complex bij de huidige woningzoekenden. *Reactiegraad: aantal reacties in betreffende periode / aantal advertenties in betreffende periode.*

Reguliere verhuring: Verhuring gedaan aan woningzoekenden die zelf actief op het aanbod reageren (aanbodmodel/loting/urgenten via aanbodmodel/voorkeurswoning).

Slaagkans: Aantal regulier woningzoekenden dat in de betreffende periode een woning heeft verkregen (via aanbodmodel, urgenten via aanbodmodel, loting, reguliere verhuringen via makelaar en voorkeurswoningen), gedeeld door het aantal actief woningzoekenden (minimaal 1 reactie in betreffende periode), uitgedrukt als een %. Hierbij wordt alleen gekeken naar het aantal goede reacties (passend qua huishoudgrootte, leeftijd en inkomen).

Woningzoekenden: Natuurlijke personen die bij SallandWonen staan ingeschreven en in betreffend jaar 1 of meerdere keren gereageerd hebben op het woningaanbod.

Zoektijd: Verschil (in maanden) tussen moment eerste reactie en ingangsdatum huurcontract (waarbij de zoektijd opnieuw begint te tellen op het moment dat langer dan een jaar niet gereageerd is).

Bijlage 2: Aantal actief¹³ woningzoekenden naar kern en nog ingeschreven per 31-12

Gemeente	Kern	Actief 2012	Actief 2013	Actief 2014	Actief 2015	Actief 2016	Actief 2018	Actief 2019
Raalte	Raalte	394	356	273	224	209	279	361
	Heino	105	70	56	47	52	59	79
	Heeten	31	34	22	21	23	24	25
	Luttenberg	14	13	8	9	9	8	9
	Mariënheem	18	11	13	11	12	11	13
	Broekland	10	17	2	10	10	9	16
	Nieuw Heeten	8	3	7	6	8	7	6
	Lierderholthuis	1	4	5	4	4	7	11
	Laag Zuthem	7	5	2	3	1	3	2
	Olst-Wijhe	Wijhe	98	132	80	64	73	82
Olst		74	89	99	68	68	64	85
Wesepe		6	7	3	4	2	4	4
Boskamp		7	11	18	10	7	8	7
Welsum		1	2	0	0	0	0	0
Den Nul		6	15	7	3	6	7	8
Herxen		5	7	3	3	4	2	3

Tabel 21

Tabel 21 geeft het aantal woningzoekenden weer, afkomstig uit de aangegeven kern, dat heeft gereageerd op het aanbod in het betreffende jaar en op 31 december van het jaar nog staat ingeschreven als woningzoekende. De cijfers over 2017 zijn niet weergegeven. In verband met de overgang naar een nieuw computersysteem zijn hierover geen jaarcijfers te geven.

De totaaloptelling is niet identiek aan het totaal per gemeente, dit komt omdat er enkele woningzoekenden zijn die gedurende het jaar zijn verhuisd binnen of buiten de gemeenten en op gemeentenniveau of totaalniveau maar 1 keer meetellen.

¹³ 1 of meerdere (passende) reacties in betreffende periode

Bijlage 3: Cijfers per gemeente 2012-2019

Gemeente Raalte	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Aantal verhuringen	253	531	260	263	270	265	331	210
Verhuringen aan 'reguliere' woningzoekenden	236	388	235	217	238	244	289	192
Actief woningzoekenden	1166	1032	803	754	759	913	1055	1089
Slaagkans regulier woningzoekenden	20%	38%	29%	29%	31%	27%	27%	18%
Opgeleverde nieuwbouw	31	245	0	41	14	5	24	18

Gemeente Olst-Wijhe	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Aantal verhuringen	226	169	201	150	120	157	111	129
Verhuringen aan 'reguliere' woningzoekenden	183	155	189	139	102	138	100	108
Actief woningzoekenden	567	663	562	445	403	509	545	613
Slaagkans regulier woningzoekenden	32%	23%	34%	31%	25%	27%	18%	18%
Opgeleverde nieuwbouw	87	13	52	0	0	0	0	6



SallandWonen
Domineeskamp 1
8102 CC Raalte
T 0572 348 348
info@sallandwonen.nl
www.sallandwonen.nl
KvK 38013279
BTW NL8240.97.506.B.01