

# Rapportage Woonruimteverdeling

## Centrada 2017

# Inhoudsopgave

<b>0. Samenvatting</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Inleiding</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Het woonruimteverdeelsysteem</b> .....	<b>4</b>
<i>Doelgroepen</i> .....	4
<i>Hoe werkt het zoeken van een woning?</i> .....	5
<i>Bijzonderheden</i> .....	6
<b>3. Woningzoekenden</b> .....	<b>7</b>
<i>Wie zijn er op zoek naar een woning?</i> .....	7
<i>Zoeken of sparen?</i> .....	8
<b>4. Aanbod</b> .....	<b>8</b>
<i>Aanbod per huishouden</i> .....	9
<i>Aantal huuropzeggingen</i> .....	9
<i>Aantal aangeboden huurwoningen</i> .....	9
<i>Maatschappelijke verhuringen</i> .....	9
<b>5. Urgentie</b> .....	<b>10</b>
<i>Het urgentiereglement</i> .....	10
<i>Overige urgenties</i> .....	10
<i>Aanbod/kans voor de reguliere woningzoekenden</i> .....	11
<b>6. Wachtijd</b> .....	<b>12</b>
<i>Gemiddelde wachttijd</i> .....	12
<i>Wachttijd per doelgroep</i> .....	12
<i>Reguliere wachttijd (exclusief loten en urgentie)</i> .....	12
<i>Effect van loten</i> .....	13
<i>Afspraken gemeente</i> .....	13
<b>7. Woningwet</b> .....	<b>14</b>
<i>Passend toewijzen</i> .....	14
<i>Staatssteun</i> .....	14
<b>8. Populariteit</b> .....	<b>14</b>
<i>Aantal reacties</i> .....	14
<b>9. Weigeringen</b> .....	<b>15</b>

## 0. Samenvatting

Het jaar 2017 kenmerkt zich door een toenemende druk op de sociale huurmarkt in Lelystad. Hetgeen tot uiting komt in oplopende wachttijden en het toenemend aantal reacties per vrijgekomen woning. In 2017 is het aantal urgenten dat een beroep doet op woningen groot en het aanbod van sociale huurwoningen door stagnatie in de doorstroming gering. Dit in combinatie met een groeiende groep (actieve) woningzoekenden. In deze samenvatting leest u meer over deze verschillende facetten van de woonruimteverdeling over 2017.

### Het woonruimteverdeelsysteem

Centrada verdeelt de in Lelystad vrijkomende (sociale) huurwoningen via het aanbodmodel. Het aanbodmodel kenmerkt zich door het publiceren van het vrijkomende woningaanbod door de verhuurder, en het vervolgens zoeken en reageren van de woningzoekenden zelf. Van de vrijkomende huurwoningen wijst Centrada 85% toe op basis van inschrijfduur. Hoe langer iemand staat ingeschreven als woningzoekende, hoe meer kans hij/zij maakt op een woning. Speciaal voor mensen die per direct op zoek zijn naar een woning, maar nog niet lang staan ingeschreven (spoedzoekers), wordt 15% van de vrijkomende woningen verloot.

### Woningzoekenden

Eind december 2017 staan er 10.499 woningzoekenden ingeschreven. Ten opzichte van het jaar daarvoor is dit aantal met 736 gestegen. Van de woningzoekenden is 82,5% woonachtig in Lelystad en 17,5% elders. De huurwoningmarkt is gezien dit percentage te kenmerken als lokaal. De top drie binnen de groep 'elders' bestaat uit inwoners van Almere (4,7%), Amsterdam (3,0%) en Dronten (0,7%). Wat betreft inkomen bestaat de groep woningzoekenden voor 96% uit huishoudens die minder verdienen dan de staatssteungrens (€ 36.165 prijspeil 2017). Van alle ingeschreven woningzoekenden is in 2017 29% ook daadwerkelijk actief op zoek naar een woning. Hiermee neemt in vergelijking tot voorgaande jaren het aantal woningzoekenden dat actief op zoek is naar een woning in Lelystad gestaag toe.

De woningzoekenden die per december 2017 stonden ingeschreven, zijn onderverdeeld in vier doelgroepen (zie tabel). De grootste groep betreft de één en twee persoonshuishoudens in de leeftijd van 23 tot en met 69 jaar (58,8%). De andere drie doelgroepen volgen op afstand, waarvan de grootste groep bestaat uit 3 of meer persoonshuishoudens van 23 tot en met 69 jaar (17,1%). De kleinste groep bestaat uit senioren vanaf 70 jaar (11,1%).

Tabel: Overzicht omvang en activiteit op de woningmarkt per doelgroep

Doelgroep	Omvang		Ooit gereageerd			Gereageerd in 2017			Deelname aan loten in 2017		
	Totaal	%	Aantal	%	%v. totaal	Aantal	%	%v. totaal	Aantal	%	%v. totaal
1. jongeren tot 23 jaar	1362	13,0%	489	11,0%	35,9%	416	13,7%	30,5%	278	12,8%	20,4%
2. 1+2 personen 23 tm 69 jaar	6174	58,8%	2590	58,3%	42,0%	1724	56,6%	27,9%	1246	57,5%	20,2%
3. ≥ 3 personen 23 tm 69 jaar	1793	17,1%	1147	25,8%	64,0%	806	26,5%	45,0%	620	28,6%	34,6%
4. senioren vanaf 70 jaar	1170	11,1%	218	4,9%	18,6%	99	3,2%	8,5%	22	1,0%	1,9%
<b>Eindtotaal</b>	<b>10.499</b>	<b>100,0%</b>	<b>4444</b>	<b>100,0%</b>	<b>42,3%</b>	<b>3045</b>	<b>100,0%</b>	<b>29,0%</b>	<b>2166</b>	<b>100,0%</b>	<b>20,6%</b>

De mate waarin de woningzoekenden in 2017 actief zijn op de Lelystadse woningmarkt verschilt per doelgroep. Het zijn vooral de één en twee persoonshuishoudens van 23 tot en met 69 jaar (56,6% van het totaal aantal actieve woningzoekenden) en de 3 of meer persoonshuishoudens (26,5% van het totaal aantal actieve woningzoekenden) die in 2017 actief waren. Kijkend naar welke doelgroepen deelnemen aan het loten in 2017, dan lijkt de 'nood' bij de 3 of meer persoonshuishoudens het hoogst. Zij reageren immers met bijna 35% van het totaal, bovengemiddeld op woningen die worden verloot.

### Aanbod

In 2017 zijn 645 huurcontracten van woningen opgezegd/beëindigd, waardoor de mutatiegraad uitkomt op 7,5%. In 2016 was de mutatiegraad nog 8,0%. Hiermee zet de dalende trend zich voort.

Niet elke huuropzegging betekent overigens dat de woning ook daadwerkelijk beschikbaar is voor verhuur en wordt geadverteerd. Zo vinden er huuropzeggingen plaats omdat een zittende huurder de woning koopt of met iemand van woning ruilt. Daarnaast worden enkele woningen direct toegewezen aan urgenten (o.a. zorgurgenten en vergunninghouders).

In 2017 zijn 585 woningen via een advertentie aangeboden. Ondanks de oplevering van 39 nieuwbouwwoningen (Kwelder) is het aanbod ten opzichte van 2016 (632) met 7,4% gedaald. Grotendeels wordt deze daling verklaard door het dalende aantal huuropzeggingen.

### **Urgentie**

Elke urgentie (voorrang) die wordt verstrekt, betekent een verkleining van aanbod voor de reguliere woningzoekende, hetgeen hun kansen doet afnemen en hun wachttijden laat stijgen. Met de gemeente is daarom het streven afgesproken om minstens 75% van de huurwoningen terecht te laten komen bij reguliere (niet-urgente) woningzoekenden. In 2017 was 67% van het aantal verhuringen beschikbaar voor de reguliere woningzoekenden. Dit is maar een fractie hoger dan het percentage in 2016 (toen 66%) en ruim onder de met de gemeente afgesproken streefnorm van 75%. De verwachting was dat de norm in 2017 zou worden gehaald, door de lagere doelstelling te huisvesten vergunninghouders en de oplevering van nieuwbouw. Echter was toen niet voorzien in een nog verdere daling van het aantal beschikbare woningen en een toename van het aantal urgenten op basis van het urgentiereglement.

### **Wachttijden**

In 2017 moet een woningzoekende gemiddeld van eerste reactie tot en met datum huurcontract 1,9 jaar wachten (= *actieve* wachttijd). Voordat een woningzoekende voor het eerst reageert (= *passieve* wachttijd) staat deze gemiddeld 1,9 jaar ingeschreven. De totale wachttijd komt hiermee voor 2017 uit op 3,8 jaar. Hiermee is de totale wachttijd met 0,8 jaar gestegen ten opzichte van 2016. De flinke stijging van de wachttijd wordt verklaard door een afname van het aantal beschikbare woningen (onder andere door het dalend aantal huuropzeggingen) in combinatie met het groeiend aantal actieve woningzoekenden.

De hierboven genoemde wachttijden nemen af naarmate er meer woningen op basis van urgentie worden toegewezen of naarmate er meer woningen worden verloot. Daarom is het interessant te bekijken hoe de wachttijd van de woningzoekenden zich ontwikkelt, die op basis van inschrijfduur een woning krijgen toegewezen (= reguliere wachttijd). Hoewel het aantal verhuringen op basis van urgenties en op basis van verloten overeenkomen met het jaar daarvoor, nemen de wachttijden voor deze groep in 2017 met 0,8 jaar toe naar gemiddeld 5,8 jaar. Ook hier heeft de afname van het aantal beschikbare woningen duidelijk effect.

### **Woningwet**

Woningcorporaties moeten bij het verhuren van sociale huurwoningen 'Passend toewijzen', zoals vastgelegd in de Woningwet. Dit betekent dat Centrada zich bij verhuringen aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens<sup>1</sup> in minstens 95% van de gevallen moet houden aan een huurprijs van maximaal € 592,55 voor een- en tweepersoonshuishoudens en maximaal € 635,05 voor drie- en meerpersoonshuishoudens. In 2017 heeft Centrada 99% van de verhuringen passend toegewezen.

Centrada moet minimaal 80% van de sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 36.165. Daarnaast mag Centrada maximaal 10% van de sociale huurwoningen verhuren aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.165 en € 40.349 (prijsspeil 2017). De overige 10% sociale huurwoningen kan Centrada toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven € 40.349. In 2017 is 99% van de sociale huurwoningen verhuurd aan de laagste inkomensgroep (inkomen tot € 36.165), 0,5% aan de midden inkomensgroep (tussen € 36.165 en € 40.349) en 0,5% aan de hoge inkomensgroep (vanaf € 40.349). Hiermee voldoet Centrada aan de normen voor de staatssteun.

---

<sup>1</sup> Deze grens is voor eenpersoonshuishoudens € 22.200 en voor meerpersoonshuishoudens € 30.175

## 1. Inleiding

In de jaarlijkse rapportage woonruimteverdeling wordt verslag gedaan over de resultaten van de woonruimteverdeling door Centrada in Lelystad. Deze rapportage bevat cijfers over 2017, die over het algemeen worden vergeleken met het jaar daarvoor. Daar waar relevant en/of mogelijk worden de cijfers in een breder historisch perspectief gepresenteerd (2013 t/m 2017).

### Opbouw rapportage

De rapportage begint met algemene informatie over het woonruimteverdeelsysteem en de voor 2017 geldende bijzonderheden. Vervolgens wordt ingegaan op de vraag naar (= het aantal woningzoekenden) en het aanbod van huurwoningen in Lelystad en op welk effect dit heeft op de (actieve) wachttijd. Onderwerpen die daarna aan de orde komen zijn de urgenties (toekenningen en verhuringen), de staatssteunregeling, het passend toewijzen, de populariteit van het woningbezit en het aantal weigeringen.

## 2. Het woonruimteverdeelsysteem

Centrada verdeelt de woningen via het aanbodmodel. Het aanbodmodel kenmerkt zich door het publiceren van het vrijkomende woningaanbod door de verhuurder, en het vervolgens zoeken en reageren van de woningzoekenden zelf. Hieronder een toelichting van het woonruimteverdeelsysteem zoals dat in 2017 gold.

### Doelgroeplabels

Verspreid over verschillende wijken in Lelystad heeft Centrada ongeveer 8.600 huurwoningen in haar bezit. Hiervan is meer dan 99% beschikbaar voor huishoudens met een inkomen tot € 40.349 (prijspeil 1 januari 2017). Deze sociale huurwoningen zijn beschikbaar voor de volgende doelgroeplabels:

- *Jongeren van 18 tot 23 jaar*  
Ongeveer 500 huurwoningen zijn specifiek bestemd voor een- of tweepersoonshuishoudens in de leeftijd van 18 tot 23 jaar. Het aanbod bestaat grotendeels uit appartementen met één slaapkamer in bijna alle wijken waar Centrada bezit heeft. De huurprijs van deze woningen is maximaal € 414,02 (prijspeil 1 januari 2017), zodat een jongere huurtoeslag kan aanvragen.
- *Senioren vanaf 55 jaar en ouder*  
Centrada heeft verspreid over bijna alle wijken in Lelystad circa 1.200 huurwoningen die bedoeld zijn voor een- of tweepersoonshuishoudens in de leeftijd van 55 jaar of ouder. Er zijn appartementen (vaak met lift bereikbaar) en gelijkvloerse eengezinswoningen (een deel is ook voorzien van zolder). Vaak zijn dit woningen met één of twee slaapkamers. De woningen worden waar nodig ook toegewezen aan personen onder de 55 jaar bijvoorbeeld wanneer er sprake is van medische noodzaak.
- *Kleine huishoudens met een laag inkomen vanaf 23 jaar (goedkoop bezit)*  
Circa 800 woningen zijn specifiek bestemd voor de één- en tweepersoonshuishoudens met een laag inkomen vanaf 23 jaar. Onder een laag inkomen wordt verstaan: huurtoeslaggerechtigden, ofwel de primaire doelgroep. Voor éénpersoonshuishoudens is de grens om nog voor huurtoeslag in aanmerking te komen € 22.200 en voor tweepersoonshuishoudens € 30.175 (prijspeil 2017). Om de betaalbaarheid voor deze huishoudens te verbeteren heeft Centrada in oktober 2016 de huurprijzen van deze woningen gemiddeld met meer dan honderd euro per maand verlaagd tot maximaal € 464,02 per maand.
- *Woningzoekenden vanaf 18 jaar*  
De overige 6.100 huurwoningen zijn niet specifiek gelabeld voor een doelgroep en in principe voor iedereen beschikbaar. Wel is het aantal kamers van de woning bepalend voor het aantal bewoners dat een woning mag betrekken (woningbezettingnormen). Zo wordt voorkomen dat een grote (schaarse) eengezinswoning met bijvoorbeeld vijf slaapkamers wordt verhuurd aan een eenpersoonshuishouden.

## Hoe werkt het zoeken van een woning?

Van de vrijkomende huurwoningen wijst Centrada 85% toe op basis van inschrijfduur. Hoe langer iemand staat ingeschreven als woningzoekende, hoe meer kans hij/zij maakt om voor een woning in aanmerking te komen. Speciaal voor mensen die per direct op zoek zijn naar een woning, maar nog niet lang staan ingeschreven (spoedzoekers), wordt 15% van de vrijkomende woningen verloot. Hieronder op hoofdlijnen hoe het zoeken van een (sociale) huurwoning in 2017 werkt:

### 1. Inschrijven

Alleen als iemand bij Centrada staat ingeschreven als woningzoekende kan er worden gereageerd op de vrijkomende huurwoningen. Inschrijven kan via de website en kost in 2017 € 19. Eenmaal ingeschreven ontvangt de woningzoekende een inlogcode en een wachtwoord, waarmee kan worden gereageerd op de vrijkomende woningen. Een inschrijving moet jaarlijks worden verlengd (kosten € 19).

Primair richt Centrada zich op woningzoekenden met een inkomen tot € 36.165 (= grens staatssteunregeling, prijspeil 2017). Vanaf 1 juli 2015 is echter de staatssteungrens tijdelijk (voor een periode van vijf jaar) verruimd naar € 40.349 (prijspeil 2017). Omdat een deel van de inkomensgroep tussen € 36.165 en € 40.349 geen toegang heeft tot de koopmarkt (leeftijd, onvoldoende leencapaciteit, geen vast inkomen), heeft Centrada sinds januari 2016 een beperkt deel van haar sociale huurwoningen voor deze doelgroep bereikbaar gemaakt. Woningzoekenden die meer dan € 40.349 verdienen mogen zich inschrijven, ondanks dat men gegeven de huidige toewijzingsregels slechts beperkt in aanmerking komt voor een huurwoning (± 30 vrije sectorwoningen).

### 2. Reageren op vrijkomende woningen

De vrijkomende woningen worden dagelijks aangeboden via internet. Elke ingeschreven woningzoekende kan dan afhankelijk van leeftijd, inkomen en gezinssamenstelling op het aanbod reageren. Er kan zowel op woningen worden gereageerd die op basis van inschrijfduur worden toegewezen als op woningen die worden verloot. Woningzoekenden met urgentie mogen niet reageren op woningen die worden verloot.

### 3. Bezichtigen woning

Bij een woning die op basis van inschrijfduur wordt toegewezen, ontvangen de woningzoekenden die op plaats één en twee zijn geëindigd een uitnodiging om de woning te bezichtigen. Deze bezichting vindt plaats met de huidige huurder en met een medewerker van Centrada. Afhankelijk van de plek waarop de woningzoekende is geëindigd, komt deze als eerste of tweede kandidaat in aanmerking voor de woning. Bij een woning die op basis van urgentie wordt toegewezen, wordt alleen de eerste kandidaat uitgenodigd. Dit omdat bij een weigering de urgentie vervalt en een woning daardoor bijna nooit wordt geweigerd.

### 4. Accepteren of weigeren

Als de eerste kandidaat de woning accepteert, de juiste papieren inlevert en uit controle blijkt dat aan alle regels wordt voldaan, dan mag deze kandidaat de woning huren. Als de eerste kandidaat de woning weigert of als de papieren/gegevens niet compleet en/of in orde zijn, komt kandidaat twee in aanmerking. Andere kandidaten komen in beeld als ook deze kandidaat de woning niet wil of niet aan de regels voldoet.

Een woningzoekende mag altijd een woning weigeren. Het weigeren kan echter gevolgen hebben voor de inschrijving. De gevolgen zijn per toewijzingsmethode anders. Bij een toewijzing op basis van inschrijfduur wordt men bij een derde weigering voor zes maanden uitgesloten en bij een zesde weigering uitgeschreven. Bij het loten vervalt bij de eerste weigering de inschrijfduur en wordt men bij de tweede weigering uitgeschreven. Als een woningzoekende met een urgentie de woning weigert dan vervalt de urgentie.

### 5. Toewijzen van de woning

Centrada wijst de woning definitief toe als alle informatie die bij de inschrijving is aangegeven juist is. Zodra de woning beschikbaar is, wordt het huurcontract getekend. Nadat een woning is verhuurd, wordt de toewijzing hiervan verantwoord op de website van Centrada. Zo is voor woningzoekenden (en andere belangstellenden) transparant welke woning op welke wijze is toegewezen.

## Bijzonderheden

### Urgentie

Woningzoekenden hebben de mogelijkheid om bij een acute, zeer uitzonderlijke en dringende omstandigheid urgentie aan te vragen. Hiervoor is een aparte procedure, die men tegen betaling (als drempel) kan doorlopen. Samengevat gaat het om plotselinge omstandigheden die buiten eigen schuld zijn ontstaan. Wordt de urgentieaanvraag gehonoreerd dan krijgt de woningzoekende absolute voorrang op woningen die op basis van inschrijfduur worden toegewezen. De urgentie wordt verzilverd als de urgente zelf reageert op een passende woning uit het aanbod van vrijkomende woningen.

De toekenning van een urgentie geschiedt door de urgentiecommissie van Centrada, op basis van een met de gemeente en de huurdersvereniging afgestemd urgentiereglement. Als een urgentieaanvraag wordt afgewezen, dan kan de woningzoekende in beroep gaan bij een onafhankelijke geschillencommissie.

Naast de urgenties via het urgentiereglement zijn er nog enkele andere bijzondere situaties, waarbij een woningzoekende absolute voorrang krijgt. Het gaat hierbij om vergunninghouders, personen die door herbestemming en/of sloop gedwongen worden te verhuizen (= stadsurgenten), woningzoekenden met een zorgindicatie (= zorgurgenten) en om de uitstroom van cliënten van maatschappelijke organisaties.

### Woningbezettingnormen

Centrada hanteert bij het toewijzen van woningen zogenaamde woningbezettingnormen. Deze normen bepalen de verhouding tussen het aantal kamers van de woning en het aantal personen waarmee de woningzoekende wil verhuizen. Zo komen relatief schaarse grote eengezinswoningen, terecht bij huishoudens die zijn aangewezen op grote(re) woningen. Hieronder de woningbezettingnormen, zoals deze in 2017 golden.

**Tabel 1: Woningbezettingnormen per woningtype**

Aantal kamers (inclusief woonkamer)	Norm eengezinswoningen	Norm appartement
1 kamer	Niet van toepassing	Maximaal 1 persoon
2 kamers	Vanaf 1 persoon	Vanaf 1 persoon
3 kamers	Vanaf 2 personen	Vanaf 1 persoon
4 kamers	Vanaf 3 personen	Vanaf 3 personen
5 kamers	Vanaf 4 personen	Niet van toepassing
6 kamers	Vanaf 4 personen	Niet van toepassing

### Huur-inkomentabel

Om er voor te zorgen dat woningzoekenden bij het huren van een woning een huur betalen die past bij het inkomen, hanteert Centrada sinds 2016 een uitgebreide huur-inkomentabel. In onderstaande tabel, geldend voor 2017, ziet een woningzoekende op basis van het inkomen tot welke huur hij/zij mag verhuren.

Tot 23 jaar zonder kinderen		Vanaf 23 jaar of vanaf 18 jaar met kinderen			Netto huur
1 persoon	Vanaf 2 personen	1 persoon	2 personen	vanaf 3 personen	
€ 0 t/m € 22.200	€ 0 t/m € 30.175				Per 1 januari 2017
		€ 0 t/m € 22.200	€ 0 t/m € 30.175		tot en met € 414,02*
				€ 0 t/m € 30.175	tot en met € 592,55
				€ 30.176 t/m € 36.165	tot en met € 635,05
€ 22.201 t/m € 36.165	€ 30.176 t/m € 36.165	€ 22.201 t/m € 36.165	€ 30.176 t/m € 36.165	€ 30.176 t/m € 36.165	vanaf € 464,03 tot en met € 710,68
€ 36.166 t/m € 40.349	€ 36.166 t/m € 40.349	€ 36.166 t/m € 40.349	€ 36.166 t/m € 40.349	€ 36.166 t/m € 40.349	vanaf € 635,06
€ 40.350 en hoger	€ 40.350 en hoger	€ 40.350 en hoger	€ 40.350 en hoger	€ 40.350 en hoger	vanaf € 710,69

### Nibud huurwijzer

Centrada adviseert - met behulp van de huurwijzer van het Nibud op de website - woningzoekenden over de betaalbaarheid van een bepaalde huurwoning in hun specifieke situatie. Door dit advies wil Centrada aan de voorkant betalingsproblemen voorkomen.

### 3. Woningzoekenden

Onder een woningzoekende wordt verstaan elk huishouden bestaande uit minimaal één meerderjarig natuurlijk persoon, dat zich bij Centrada heeft ingeschreven voor een huurwoning in Lelystad. Een woningzoekende wordt uitgeschreven als deze een woning heeft toegewezen gekregen, op eigen verzoek of als (her)inschrijvingskosten niet zijn voldaan.

#### Wie zijn er op zoek naar een woning?

##### Aantal

Eind 2017 staan 10.499 woningzoekenden ingeschreven. Gedurende het jaar 2017 hebben zich meer woningzoekenden ingeschreven (3.289) dan uitgeschreven (2.553). Het aantal woningzoekenden is daardoor met 736 gestegen in vergelijking tot eind 2016. Eind 2017 staan er 2.641 woningzoekenden ingeschreven met een inschrijfdatum uit 2017 (= 25,2%). Het percentage nieuw ingeschreven woningzoekenden is daarmee nagenoeg gelijk aan 2016.

##### Doelgroepen

De woningzoekenden die per december 2017 stonden ingeschreven, zijn onderverdeeld in vier doelgroepen (zie tabel). De grootste groep betreft de één en twee persoonshuishoudens in de leeftijd van 23 tot en met 69 jaar (58,8%). De andere drie doelgroepen volgen op afstand, waarvan de grootste groep bestaat uit 3 of meer persoonshuishoudens van 23 tot en met 69 jaar (17,1%). De kleinste groep bestaat uit senioren vanaf 70 jaar (11,1%).

Tabel 2: Overzicht omvang en activiteit op de woningmarkt per doelgroep

Doelgroep	Omvang		Ooit gereageerd			Gereageerd in 2017			Deelname aan loten in 2017		
	Totaal	%	Aantal	%	%v. totaal	Aantal	%	%v. totaal	Aantal	%	%v. totaal
1. jongeren tot 23 jaar	1362	13,0%	489	11,0%	35,9%	416	13,7%	30,5%	278	12,8%	20,4%
2. 1+2 personen 23 tm 69 jaar	6174	58,8%	2590	58,3%	42,0%	1724	56,6%	27,9%	1246	57,5%	20,2%
3. ≥ 3 personen 23 tm 69 jaar	1793	17,1%	1147	25,8%	64,0%	806	26,5%	45,0%	620	28,6%	34,6%
4. senioren vanaf 70 jaar	1170	11,1%	218	4,9%	18,6%	99	3,2%	8,5%	22	1,0%	1,9%
<b>Eindtotaal</b>	<b>10.499</b>	<b>100,0%</b>	<b>4444</b>	<b>100,0%</b>	<b>42,3%</b>	<b>3045</b>	<b>100,0%</b>	<b>29,0%</b>	<b>2166</b>	<b>100,0%</b>	<b>20,6%</b>

De mate waarin de woningzoekenden in 2017 actief zijn op de Lelystadse woningmarkt verschilt per doelgroep. Het zijn vooral de één en twee persoonshuishoudens van 23 tot en met 69 jaar (56,6% van het totaal aantal actieve woningzoekenden) en de 3 of meer persoonshuishoudens (26,5% van het totaal aantal actieve woningzoekenden) die in 2017 actief waren. Kijkend naar welke doelgroepen deelnemen aan het loten in 2017, dan lijkt de 'nood' bij de 3 of meer persoonshuishoudens het hoogst. Zie reageren immers met bijna 35% van het totaal, bovengemiddeld op woningen die worden verloot.

##### Herkomst

Van de 10.499 woningzoekenden is 82,5% woonachtig in Lelystad en 17,5% elders. De top drie binnen de groep 'elders' bestaat uit inwoners van Almere (493 = 4,7%), Amsterdam (317 = 3,0%) en Dronten (72 = 0,7%). Van de 2.641 in 2017 ingeschreven woningzoekenden is 66% woonachtig in Lelystad en 34% elders. In vergelijking tot voorgaande jaren is er een hele lichte stijging van woningzoekenden van 'elders'. Gezien het hoge aantal en percentage woningzoekenden dat uit Lelystad komt, is de huurwoningmarkt voornamelijk te typeren als lokaal.

Wat betreft de herkomst van de woningzoekenden die in 2017 hebben gereageerd, komt 70% uit Lelystad. Bij de doelgroep 1 en 2 persoonshuishoudens van 23 tot en met 69 jaar ligt dit percentage met 68% iets lager. Bij de overige doelgroepen schommelt dit tussen de 70 en 77%. Wordt er gekeken naar de herkomst van de woningzoekenden die deelnemen aan het loten (de spoedzoeker), dan komt 68% van de deelnemers uit Lelystad, hetzelfde percentage als in 2016. Spoedzoekers van 'elders' komen vooral uit Almere (9%) en Amsterdam (8%).

##### Inkomen

Wat betreft het inkomen geeft 90% van de woningzoekenden aan dat ze minder verdienen dan € 36.165 (= eerste grens staatssteunregeling). Bij de woningzoekenden die zich in 2017 hebben ingeschreven, geeft 96% aan minder te verdienen dan € 36.165.



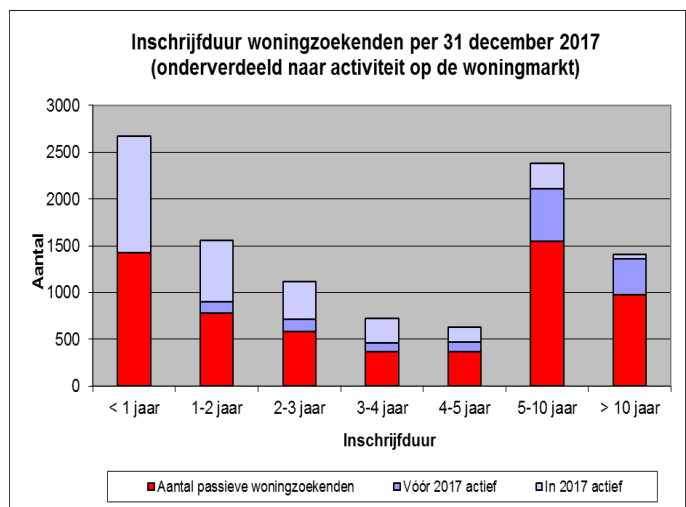
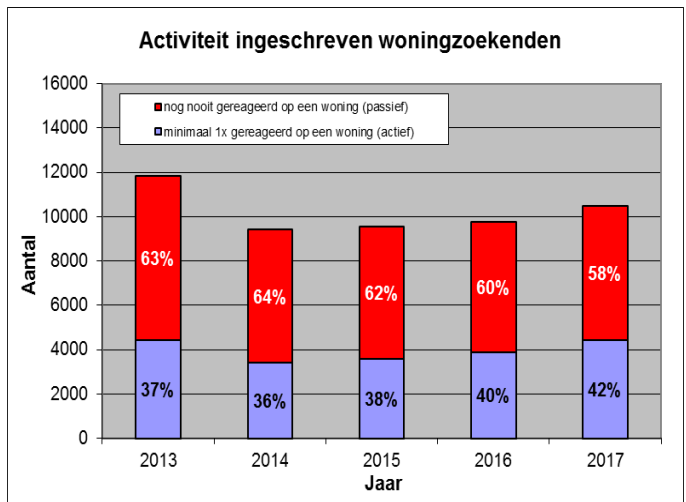
### Zoeken of sparen?

Van het totaal aantal woningzoekenden per eind december 2017, is 58% (6.055) niet acuut op zoek naar een huurwoning in Lelystad. Na hun inschrijving hebben ze nog nooit gereageerd op een beschikbare huurwoning (= passieve woningzoekende). Deze groep heeft zich waarschijnlijk uit voorzorg ingeschreven en bouwt zo inschrijfduur op. De overige 42% (4.444) heeft na hun inschrijving wel eens gereageerd op het woningaanbod (=actieve woningzoekende), waarvan 3.045 daadwerkelijk in 2017 (= 29% van het totaal aantal woningzoekenden). Hiermee neemt in vergelijking tot voorgaande jaren het aantal woningzoekenden dat actief op zoek is naar een woning in Lelystad gestaag toe.

### Inschrijfduur

Per 31 december 2017 hebben de 10.499 woningzoekenden een gemiddelde inschrijfduur van 4,6 jaar (2016 -> 4,5 jaar). In de staafdiagram hiernaast is de inschrijfduur onderverdeeld naar de activiteit op de woningmarkt. Wat opvalt, is dat naarmate de inschrijfduur oploopt de activiteit op de woningmarkt afneemt. Daarnaast is er een grote groep van woningzoekenden die al langer dan 5 jaar staan ingeschreven (36%). In vergelijking tot 2016 neemt de activiteit onder de woningzoekenden die 1 tot 4 jaar staan ingeschreven toe. Klaarblijkelijk vindt deze categorie lastiger dan het jaar daarvoor een woning.

Kijkend naar de woningzoekenden die reageren op de te verloten woningen, dan staat 43,2% korter ingeschreven dan 1 jaar, 23,5% tussen de 1 en 2 jaar en 14,8% tussen de 2 en 3 jaar. In vergelijking met 2016 vindt er een lichte verschuiving plaats. Er reageren meer woningzoekenden, die iets langer staan ingeschreven. Van de woningzoekenden die reageert op een te verloten woning behoort 57,5% tot de één en twee persoonshuishoudens in de leeftijd van 23 tot en met 69 jaar. Daarna volgen met 28,6% de drie of meer persoonshuishoudens van 23 tot en met 69 jaar.

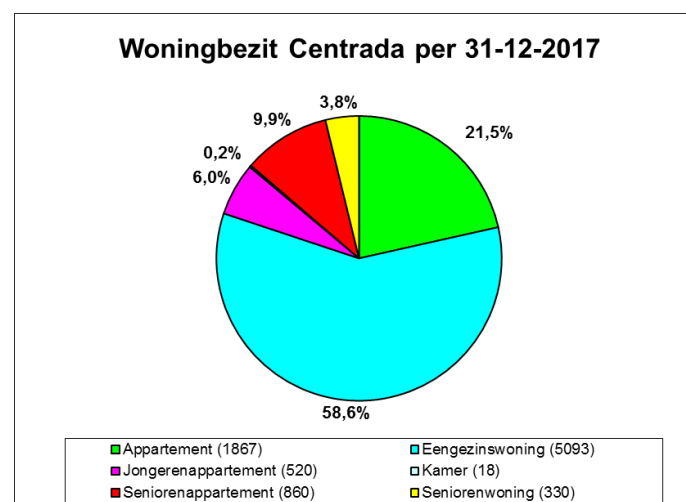


## 4. Aanbod

### Aantal huurwoningen

De basis voor het aanbod van huurwoningen wordt gevormd door het aantal huurwoningen van Centrada en de labeling daarvan voor de doelgroepen. Per 31 december 2017 heeft Centrada 8.688 woningen in haar bezit/beheer (zie taartdiagram).

In 2017 zijn 83 woningen nieuw in exploitatie genomen (35 nieuwbouwwoningen Kwelder, 39 aangekochte sociale huurappartementen van Ymere en 9 door onder andere splitsing ontstane eenheden). Daarnaast zijn 30 woningen uit exploitatie gegaan, door verkoop (11 woningen) en door de herinrichting van het Rode Klif (19 appartementen omgebouwd tot 1 woonzorgcentrum). In vergelijking met 2016 is het bezit hierdoor met 53 woningen toegenomen.



### Aanbod per huishouden

Door de woningbezettingnormen (verhouding tussen het aantal kamers van de woning en het aantal personen waarmee de woning betrokken mag worden) en de doelgroep labels (jongeren, 55 plussers en goedkoop bezit) komen de verschillende huishoudens niet voor elke woning in aanmerking.

In onderstaande tabel is in aantallen aangegeven welke huishoudens voor welke woningtypen in aanmerking komen. Het komt voor dat een persoon onder meerdere type huishoudens valt. Iemand die namelijk 60 jaar is, komt niet alleen in aanmerking voor het 55 plussers aanbod (1.159 woningen), maar ook voor het aanbod vanaf 18 jaar (1.012 woningen) en het goedkoop 55+ aanbod (78 woningen). Of een huishouden daadwerkelijk in aanmerking komt voor de woning hangt ook af van het inkomen.

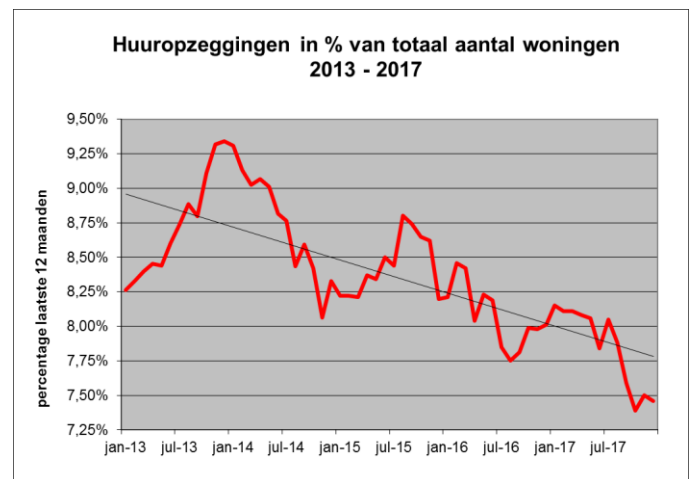
Tabel 3: Aanbod voor huishoudens op basis van woningbezettingnormen en doelgroep labels per 31-12-2017

Huishouden	Appartement	Eengezinswoning	Jongerenappartement	Kamer	Seniorenappartement	Seniorenwoning	Totaal
≥ 1 persoon vanaf 18 jaar	990	62		18			1070
≥ 2 personen vanaf 18 jaar		1280					1280
≥ 3 personen vanaf 18 jaar	100	2790					2890
≥ 4 personen vanaf 18 jaar		961					961
jongeren tot 23 jaar (1+2 personen)			520				520
55 plussers (1+2 personen)					829	330	1159
goedkoop 23+ (1+2 pers/max € 30.175)	730						730
goedkoop 55+ (1+2 pers/max € 30.175)					78		78
<b>Totaal</b>	<b>1820</b>	<b>5093</b>	<b>520</b>	<b>18</b>	<b>907</b>	<b>330</b>	<b>8688</b>

### Aantal huuropzeggingen

In 2017 zijn 645 huurcontracten van woningen opgezegd/beëindigd, waardoor de mutatiegraad uitkomt op 7,5%. In 2016 was de mutatiegraad nog 8,0%. Hiermee zet de dalende trend zich voort. In 2017 gaat het bij 46% van de huuropzeggingen om een eengezinswoning. In 2016 was dit met 44% lager.

Niet elke huuropzegging betekent overigens dat de woning ook daadwerkelijk beschikbaar komt voor verhuur en wordt geadverteerd. Zo vinden er huuropzeggingen plaats omdat een zittende huurder de woning koopt of omdat de woning wordt geruild met een andere huurder (woningruil). Daarnaast worden enkele woningen direct toegewezen aan urgenten (o.a. zorgurgenten en vergunninghouders).



### Aantal aangeboden huurwoningen

In 2017 zijn 585 woningen via een advertentie aangeboden. Ondanks de oplevering van 39 nieuwbouwwoningen (Kwelder) is het aanbod ten opzichte van 2016 (632) met 7,4% gedaald. Grotendeels wordt deze daling verklaard door het dalende aantal huuropzeggingen. Daarnaast is een deel van het beschikbare aanbod (ook een deel van de nieuwbouw) ingezet voor de huisvesting van urgenten en bijzondere doelgroepen. Zie hiervoor hoofdstuk 6.

### Aantal te verloten woningen

In 2017 is 17,6% ter verloting aangeboden, hetgeen iets boven de norm van 15% ligt. Hieronder het beoogde en gerealiseerde percentage te verloten woningen per type en in zijn totaliteit.

Tabel 4: Overzicht percentage verlotte woningen in 2017 per woningtype

Woningtype	Doelstelling te verloten	Aantal advertenties	Aantal verloot	Realisatie te verloten
Appartement	15,2%	170	32	18,8%
Eengezinswoning	18,1%	239	51	21,3%
Jongerenappartement	9,1%	83	9	10,8%
Seniorenappartement	9,7%	71	8	11,2%
Seniorenwoning	11,5%	22	3	13,6%
<b>Totaal</b>	<b>15,0%</b>	<b>585</b>	<b>103</b>	<b>17,6%</b>

### Maatschappelijke verhuringen

Een gedeelte van de woningvoorraad is onttrokken aan het reguliere woonruimteverdeelsysteem, doordat de woningen worden gebruikt door maatschappelijke instellingen en organisaties. In sommige gevallen voor het (onzelfstandig) huisvesten van cliënten (bijvoorbeeld de crisiswoning van Kwintes), in andere gevallen voor het uitvoeren van activiteiten (bijvoorbeeld dagopvang). Met de gemeente is afgesproken dat het percentage van het bezit dat jaarlijks wordt onttrokken aan de reguliere woningvoorraad maximaal 1% is. Eind 2017 was 0,58% (= 50 woningen) van de woningvoorraad<sup>1</sup> in gebruik door maatschappelijke instellingen en organisaties.

<sup>1</sup> Totale woningbezit = 8688, peildatum 31 december 2017

## 5. Urgentie

Woningzoekenden hebben de mogelijkheid om bij een acute, zeer uitzonderlijke en dringende omstandigheid urgentie aan te vragen op basis van het urgentiereglement. Naast de urgenties via het urgentiereglement zijn er nog enkele andere bijzondere situaties, waarbij een woningzoekende absolute voorrang krijgt.

### Het urgentiereglement

Urgentieverzoeken worden tweewekelijks beoordeeld door de urgentiecommissie van Centrada. In 2017 nam de commissie 131 dossiers in behandeling. Dit zijn er veel meer dan in 2016 (76 dossiers). De urgentiecommissie verstrekte bij 63 dossiers urgentie, waarvan zes middels goedkeuring door de directie (zeer bijzondere situatie waarbij niet of slechts gedeeltelijk wordt voldaan aan de in het reglement beschreven regels). Daarnaast beoordeelde de onafhankelijke geschillencommissie van Centrada op verzoek van de aanvragers nog zestien afgewezen urgentieverzoeken (in 2016 waren dit er twaalf). De geschillencommissie wees bij vijf afwijzingen alsnog urgentie toe. Het totaal aantal toegekende urgenties komt hiermee op 68.

Het aantal urgenten neemt in vergelijking met 2016 toe (+31%). Vooral urgenties op basis van medische en sociale gronden zijn gestegen. Bij medisch zijn het veelal ouderen die op basis van een verhuisadvies van de gemeente niet langer in hun eengezinswoning kunnen blijven wonen en omzien naar een gelijkvloerse woning. Deze groep is groeiende in Lelystad. De sociale urgenties stijgen onder andere door de toenemende wachttijden. In urgente situaties is het namelijk veelal geen optie meer om de normaal geldende wachttijd af te wachten. Hetgeen in het verleden nog wel regelmatig soelaas bood. Hierdoor wordt vaker een beroep gedaan op sociale urgentie en wordt deze ook vaker toegekend. Het aantal financiële urgenties is gedaald.

Tabel 6: Aantal toegekende urgenties 2013-2017

Type urgentie	2013	2014	2015	2016	2017
Medische urgentie	12	7	10	19	34
Financiële urgentie	7	17	10	19	10
Sociale urgentie	7	11	16	14	24
<b>Totaal</b>	<b>26</b>	<b>35</b>	<b>36</b>	<b>52</b>	<b>68</b>

In 2017 zijn net zoveel woningen verhuurd op basis van urgentie conform het urgentiereglement als dat er zijn toegekend, namelijk 68 woningen. Omdat er tussen de toekenning en de daadwerkelijke verhuring altijd tijd zit is dit niet vanzelfsprekend. Zo zijn in 2016 52 urgenties toegekend en 42 daadwerkelijk op basis van urgentie dat jaar verhuurd. Er is dus sprake van een stijging. Gemiddeld heeft een urgente in 2017 na iets meer dan twee maanden, nadat de urgentie is toegekend, een woning. Hiermee loopt de wachttijd voor urgenten in vergelijking tot 2016 iets op (toen 1,5 maand). Dit komt mede door de afname van het aanbod (minder huuropzeggingen) en door de toename van het aantal medische urgenten. Deze urgenten hebben vaak specifieke woonbehoeften (alles gelijkvloers of een aangepaste grote woning), waardoor het veelal langer duurt voordat er een geschikte woning beschikbaar komt. Centrada voldoet met de gemiddelde wachttijd voor urgenten aan de afspraken met de gemeente Lelystad (wachttijd urgenten is korter dan drie maanden).

### Overige urgenties

Naast urgenties op basis van het urgentiereglement kent Centrada in een aantal andere situaties voorrang toe, bij het toewijzen van woningen. Het gaat hierbij om:

#### Vergunninghouders

De verdeling voor de huisvesting van mensen die een verblijfsvergunning hebben gekregen, wordt per jaar vastgesteld op basis van het inwoneraantal van de gemeente. De gemeente Lelystad heeft voor 2017 de taakstelling om 88 vergunninghouders te huisvesten. Hiervan neemt Centrada 97% voor haar rekening (= 85 vergunninghouders). In 2017 heeft de gemeente Lelystad 129 vergunninghouders gehuisvest. Een voorstand in 2017 van 41. Dit wordt mede veroorzaakt door het groot aantal gezinsherenigingen in 2017.

Centrada heeft in 2017 in 28 woningen 92 vergunninghouders gehuisvest. Daarnaast zijn 16 woningen gebruikt voor de doorstroming/uitstroming van reeds eerder gehuisveste vergunninghouders die tijdelijk in (onzelfstandige) woningen verbleven. Ook zijn er 14 kamers in gebruik genomen om jongere statushouders die 18 jaar zijn geworden te laten doorstromen vanuit de opvangvoorzieningen. Daar ontvangen zij begeleiding van Welzijn Lelystad om zich verder te ontwikkelen in hun zelfredzaamheid.

#### Stadsurgenten

In 2017 heeft niemand een urgentie toegewezen gekregen in het kader van herstructurering/sloop. Wel vonden er nog twee verhuringen plaats op basis van een verstrekte urgentie in 2016.

### Zorgurgentie

Centrada heeft met zorginstellingen afspraken gemaakt voor welke woningen of wooncomplexen een garantie geldt ten aanzien van geplande en ongeplande zorg. De wooncomplexen in de zogenaamde woonservicebuurten met zorggarantie zijn: Woonservicebuurt de Hoven (Coloriet), Woonservicebuurt Hanzepark (Woonzorgcentra Flevoland) en Woonservicebuurt de Uiterdonk (Woonzorgcentra Flevoland). Centrada hanteert bij de verdeling van deze complexen met zorggarantie een specifieke voorrangregeling; de zogenaamde zorgurgentie. Woningzoekenden met een zorgindicatie afgegeven door het CIZ (Centrum Indicatiestelling Zorg) kunnen in aanmerking komen voor deze zorgurgentie. In 2017 zijn zestien woningen op basis van zorgurgentie verhuurd.

### Uitstroom Maatschappelijke organisaties

Centrada heeft met diverse maatschappelijke organisaties afspraken gemaakt om cliënten van deze organisaties in het kader van hun behandeling of juist na afloop van de behandeling in staat te stellen vrijwel direct toe te treden tot de woningmarkt. Enerzijds wil Centrada hiermee bijdragen aan het voorkomen dat deze mensen door het ontbreken van passende huisvesting terug zouden vallen in hun ontwikkeling. Anderzijds draagt Centrada hiermee bij aan het bevorderen van de doorstroming bij de maatschappelijke organisaties, zodat zij weer ruimte hebben voor nieuwe cliënten. Het percentage toewijzingen in het kader van doorstroming vanuit maatschappelijke organisaties bedraagt maximaal 6,0% van het aantal huuropzeggingen per jaar.

Centrada wees op basis van bovenstaande afspraak in 2017 in totaal 47 woningen met urgentie toe. Dit is 7,3% van het aantal huuropzeggingen (645). Dit is iets boven de norm van 6,0%. De overschrijding komt doordat er minder huuropzeggingen zijn dan verwacht. Daarnaast is een aantal nieuwbouw appartementen extra ingezet ten behoeve van een maatschappelijke instelling (Kwintessence).

### Overig

Er zijn in Lelystad zeer beperkte mogelijkheden voor de opvang, al dan niet tijdelijk, voor huisvesting van gezinnen met kwetsbare kinderen die zich wat betreft de woonsituatie in een voor de kinderen onwenselijke en/of nood situatie zitten. Om te voorkomen dat kinderen uit huis worden geplaatst of in hun ontwikkeling ernstig worden geschaad stelt Centrada aan het Jeugd- en Gezinsteam Lelystad (JGT) sinds juni 2017 woningen beschikbaar. Dit door het faciliteren van 'Even thuis kom woningen' voor tijdelijke crisisopvang en door het verstrekken van urgenties, voor deze gezinnen. In 2017 ging het in totaal om dertien verhuringen. Daarnaast heeft Centrada in het Rode Klif één bewoonster een andere woning laten huren, zodat de herinrichting van het Rode Klif tot een woonzorgcentrum kon plaatsvinden.

### **Aanbod/kans voor de reguliere woningzoekenden**

Elke urgentie (voorrang) die wordt verstrekt, betekent een verkleining van aanbod voor de reguliere woningzoekende, hetgeen hun kansen doet afnemen en hun wachttijden laat stijgen. Met de gemeente is daarom het streven afgesproken om minstens 75% van de huurwoningen terecht te laten komen bij reguliere (niet-urgente) woningzoekenden. Om te kunnen bepalen of dit streven wordt gehaald, zijn in onderstaande tabel alle verhuringen op basis van urgentie afgezet tegen het totaal aantal verhuringen.

**Tabel 7: Percentage reguliere verhuringen 2013 - 2017**

Type aanbod/verhuring	2013	2014	2015	2016	2017
Aantal verhuurde huurwoningen	904	718	743	620	625
<i>Verhuurd op basis van urgentiereglement</i>	23	42	31	42	68
<i>Verhuurd aan vergunninghouders</i>	21	27	50	88	58
<i>Verhuurd aan stadsurgenten</i>	4	0	0	17	2
<i>Verhuurd aan zorgurgenten</i>	23	13	14	19	16
<i>Verhuurd aan uitstroom Maatschappelijke Instelling</i>	38	32	44	41	47
<i>Overig (oa JGT verhuringen)</i>	11	2	0	2	14
Totaal aantal 'urgente' verhuringen	120	116	139	209	205
Aantal niet 'urgente' verhuringen	784	602	604	411	420
<b>% reguliere verhuringen</b>	<b>87%</b>	<b>84%</b>	<b>81%</b>	<b>66%</b>	<b>67%</b>

In 2017 was 67% van het aantal verhuringen beschikbaar voor de reguliere woningzoekenden. Dit is maar een fractie hoger dan het percentage in 2016 (toen 66%) en ruim onder de met de gemeente afgesproken streefnorm van 75%. De verwachting was dat de norm in 2017 zou worden gehaald, door de lagere doelstelling te huisvesten vergunninghouders en de oplevering van nieuwbouw. Echter was toen niet voorzien in een nog verdere daling van het aantal beschikbare woningen en een toename van het aantal urgenten op basis van het urgentiereglement. Omdat er minder woningen beschikbaar komen wordt er vaker (met succes) een beroep gedaan op de sociale urgentie. Ook met het ouder worden van onze bewoners neemt het aantal medische urgenten toe.

## 6. Wachtijd

De *totale* wachtijd voor een huurwoning is de periode vanaf het moment van inschrijving tot en met het moment van toewijzing (datum huurcontract). Daarbij wordt onderscheid gemaakt in *passieve* wachtijd en *actieve* wachtijd. De *passieve* wachtijd is de periode vanaf het moment van inschrijving tot en met het moment dat een woningzoekende voor het eerst reageert op een woningadvertentie. De *actieve* wachtijd is de periode vanaf het moment dat een woningzoekende voor het eerst reageert op een woningadvertentie tot en met de ingangsdatum van het huurcontract.

### Gemiddelde wachtijd

In 2017 bedraagt de gemiddelde *totale* wachtijd van woningzoekenden die een huurcontract hebben getekend 3,8 jaar. Hiermee is de totale wachtijd met 0,8 jaar gestegen ten opzichte van 2016. Zoomen we in op 2017 dan gaat gemiddeld 1,9 jaar op aan *passieve* wachtijd en 1,9 jaar aan *actieve* wachtijd (van eerste reactie tot en met datum huurcontract). De stijging van de wachtijd in 2017 wordt verklaard door een afname van het aantal beschikbare woningen (onder andere door minder huuropzeggingen).

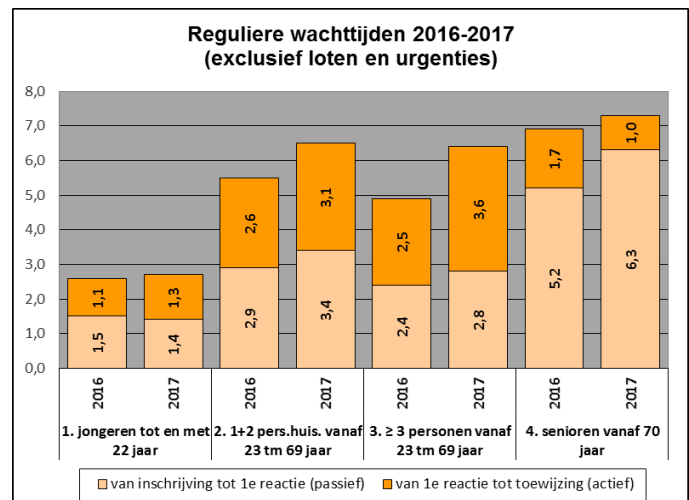
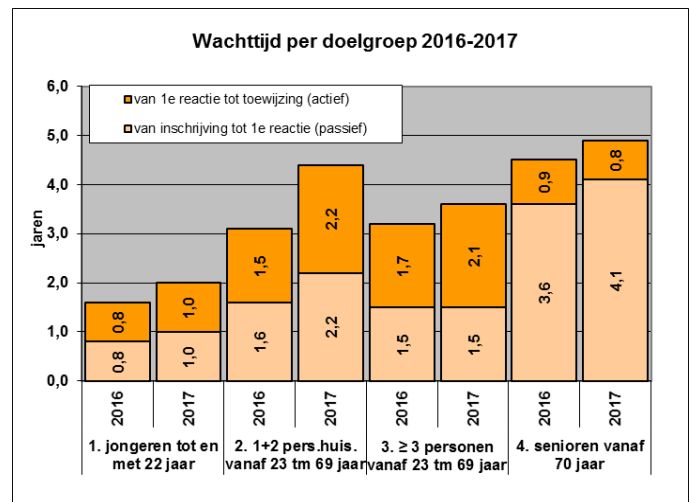
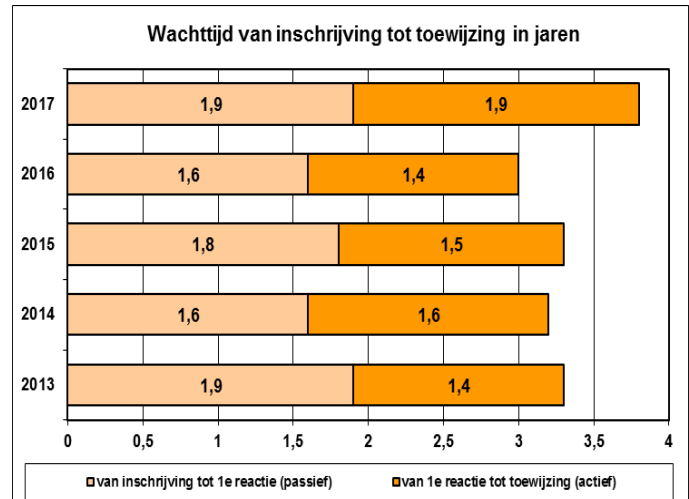
### Wachtijd per doelgroep

Per 1 januari 2017 zijn de doelgroepen geherdefinieerd. Vergelijking met de jaren daarvoor is daardoor niet meer mogelijk. Om de cijfers van 2017 toch in enig perspectief te plaatsen zijn de cijfers uit 2016 op basis van de nieuwe indeling herberekend.

In 2017 hebben de jongeren tot en met 22 jaar met 2,0 jaar nog steeds de kortste *totale* wachtijd. De langste *totale* wachtijd is voor de senioren vanaf 70 jaar (4,9 jaar). Echter als deze groep actief op zoek gaat naar een woning, dan wordt deze binnen een jaar gevonden. Te zien is dat in 2017 de wachtijden over bijna de gehele linie stijgen. Opvallendste uitschieter is de *totale* wachtijd van de één en twee persoonshuishoudens vanaf 23 tot en met 69 jaar. Deze neemt in 2017 met meer dan een jaar toe.

### Reguliere wachtijd (exclusief loten en urgentie)

Hoe meer verhuringen er plaats vinden op basis van urgentie (absolute voorrang) en op basis van loten, hoe korter de gemiddelde wachtijden. Daarom is het interessant te bekijken hoe de wachtijd van de woningzoekenden zich ontwikkelt, die op basis van inschrijfduur een woning krijgen toegewezen (= reguliere wachtijd). De groep die op basis van de reguliere wachtijd een woning krijgt is het grootst, juist deze wachtijd en de ontwikkeling daarvan bepaalt het beeld over de wachtijden in Lelystad. Hiernaast de wachtijden per doelgroep exclusief de verhuringen op basis van loten en urgentie. Omdat per 1 januari 2017 de doelgroepen zijn geherdefinieerd zijn deze alleen afgezet tegen de herberekende cijfers uit 2016.



In de grafiek is goed te zien dat de reguliere wachttijden in 2017 verder stijgen. Het actief zoeken naar een woning gaat voor de grootste groep woningzoekenden van gemiddeld 2,5 jaar naar meer dan 3 jaar. Gemiddeld staat een woningzoekende die regulier op basis van inschrijfduur een woning krijgt toegewezen 5,8 jaar ingeschreven. In 2016 was dit gemiddelde 5,0 jaar en in de jaren daarvoor zo rond de 4,0 jaar. De reguliere wachttijd neemt dus de afgelopen twee jaar toe.

### Effect van loten

Kijkend naar de totale wachttijd van de toegewezen woningen op basis van loten en op basis van inschrijfduur, dan is er een groot verschil tussen beiden. De gemiddelde *totale* wachttijd in 2017 voor een te verloten woning is 1,6 jaar en die van een woning toegewezen op inschrijfduur 3,8 jaar. Ook de activiteit op de woningmarkt van de woningzoekenden die reageren op de twee verschillende volgordecriteria (loten en inschrijfduur) is verschillend. De groep woningzoekenden die reageert op de te verloten woningen, de zogenaamde spoedzoekers, wacht relatief kort met hun eerste reactie (passieve wachttijd van 0,3 jaar). Na hun eerste reactie hebben ze na 1,3 jaar een woning (*actieve* wachttijd). Zij die reageren op de woningen die op inschrijfduur worden toegewezen, staan gemiddeld 1,9 jaar ingeschreven voordat zij voor het eerst reageren op het woningaanbod (= passieve wachttijd). Daarna duurt het gemiddeld nog 1,9 jaar voordat zij een woning hebben (= actieve wachttijd). De wachttijd voor de loting woningen blijft hiermee substantieel lager.

### Afspraken gemeente

Met de gemeente Lelystad zijn streefwaarden afgesproken ten aanzien van de gemiddelde *actieve* wachttijden. In 2017 zijn hierover in de prestatieafspraken nieuwe afspraken gemaakt. De indeling van de te onderscheiden doelgroepen is toen gewijzigd, evenals de na te streven actieve wachttijden (gemiddeld onder de twee jaar). In onderstaande tabel de gerealiseerde *actieve* wachttijd van 2017 per (nieuwe) doelgroep afgezet tegen de na te streven actieve wachttijd (doel). Om deze cijfers in enig perspectief te plaatsen zijn de cijfers van 2016 op basis van de nieuwe doelgroepen herberekend. In vergelijking met 2016 zijn de actieve wachttijden voor de meeste doelgroepen toegenomen. Voor twee van de doelgroepen zit de actieve wachttijd in 2017 licht boven de streefwaarde.

Tabel 5: Overzicht actieve wachttijden per doelgroep in jaren

Doelgroep:	Doel	2016		2017	
		Realisatie	Verschil	Realisatie	Verschil
1. Jongeren tot en met 22 jaar	< 2,0	0,8	- 1,2	1,0	- 1,0
2. 1+2 pers. Huishoudens vanaf 23 tm 69 jaar	< 2,0	1,5	- 0,5	2,2	+ 0,2
3. ≥ 3 personen vanaf 23 tm 69 jaar	< 2,0	1,7	- 0,3	2,1	+ 0,1
4. Senioren vanaf 70 jaar	< 2,0	0,9	- 1,1	0,8	- 1,2
Totaal	< 2,0	1,4	- 0,6	1,9	- 0,1

## 7. Woningwet

### Passend toewijzen

Woningcorporaties moeten bij het verhuren van sociale huurwoningen 'Passend toewijzen', zoals vastgelegd in de Woningwet. Dit betekent dat Centrada zich bij verhuringen aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens<sup>1</sup> in minstens 95% van de gevallen moet houden aan een huurprijs van maximaal € 592,55 voor een- en tweepersoonshuishoudens en maximaal € 635,05 voor drie- en meerpersoonshuishoudens.

In 2017 heeft Centrada 99% van de verhuringen passend toegewezen. Hiermee voldoet Centrada ruimschoots aan de normen voor het passend toewijzen. De woningen die speciaal geschikt zijn gemaakt voor minder valide huurders, wijst Centrada bewust niet passend toe. Ondanks de vaak hogere huurprijs, wijst Centrada deze woningen ook toe aan huurtoeslaggerechtigden (hetgeen niet passend is). Dit omdat de (hogere) huurprijs voor deze doelgroep grotendeels door de huurtoeslag wordt gecompenseerd.

### Staatssteun

Centrada moet minimaal 80% van de sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 36.165. Daarnaast mag Centrada maximaal 10% van de sociale huurwoningen verhuren aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.165 en € 40.349 (prijspeil 2017). Omdat een deel van deze inkomensgroep geen toegang heeft tot de koopmarkt (leeftijd, onvoldoende leencapaciteit, geen vast inkomen), heeft Centrada in 2016 een beperkt deel van haar sociale huurwoningen (huurprijs vanaf € 635,06) voor deze doelgroep bereikbaar gemaakt. De overige 10% sociale huurwoningen kan Centrada toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven € 40.349. In 2017 is 99% van de sociale huurwoningen verhuurd aan de laagste inkomensgroep (inkomen tot € 36.165), 0,5% aan de midden inkomensgroep (tussen € 36.165 en € 40.349) en 0,5% aan de hoge inkomensgroep (vanaf € 40.349). Hiermee voldoet Centrada aan de normen voor de staatssteun.

## 8. Populariteit

Centrada bepaalt aan de hand van het aantal reacties per woningadvertentie hoe populair een woningtype en/of buurt is. Hierbij wordt verondersteld dat een gewilde/populaire huurwoning meer reacties genereert dan een minder gewilde huurwoning. Centrada publiceert dagelijks de huurwoningen die beschikbaar komen of zijn. Op basis van huishoudsamenstelling, leeftijd en inkomen kan een woningzoekende onbeperkt op het aanbod reageren. De populariteit wordt enigszins beïnvloed door het aantal aangeboden woningen. Minder aanbod betekent vaak meer reacties en dus een stijging in populariteit. Daarnaast is er de calculerende woningzoekende. Deze reageert pas als deze in zijn ogen voldoende wachttijd/inschrijftijd heeft opgebouwd om kans te maken op een woning.

### Aantal reacties

#### Aantal reacties per advertentie

In 2017 heeft Centrada 591<sup>2</sup> advertenties gepubliceerd met huurwoningen van Centrada. Op deze advertenties is in totaal 97.382 keer gereageerd. Het gemiddeld aantal reacties komt hierdoor op 164 reacties per woning. In vergelijking met 2016 is dit fors hoger (toen gemiddeld 122 reacties per woning). De toename komt vooral door de afname van het aantal advertenties in 2017 (- 8%) en een toename van de groep die actief op zoek is naar een woning. Ten opzichte van 2016 is het aantal reacties met bijna 18.500 toegenomen.

#### Aantal reacties per woningtype

Het aantal reacties per woningtype verschilt. Het minst populair zijn de kamers (gemiddeld 24 reacties). Gevolgd door de woningen/appartementen die bestemd zijn voor senioren (gemiddeld tussen de 41 en 43 reacties). Voor appartementen die bestemd zijn voor jongeren ligt het gemiddeld aantal reacties op 78. Op de appartementen en eengezinswoningen die niet specifiek bestemd zijn voor een doelgroep wordt gemiddeld respectievelijk 215 en 210 keer gereageerd. Dit zijn gemiddeld circa 50 reacties meer dan in 2016. Kijkend naar de grootte van de woning dan valt op dat vooral drie kamer eengezinswoningen (gemiddeld 229 reacties) en drie kamer appartementen (gemiddeld 226 reacties) populair zijn. Deze 'populariteit' hangt overigens nauw samen met de omvang van de doelgroep die daadwerkelijk actief is op de woningmarkt en de mogelijkheden die deze doelgroep heeft om op woningen te reageren op basis van leeftijd, omvang huishouden en inkomen.

<sup>1</sup> Deze grens is voor eenpersoonshuishoudens € 22.200 en voor meerpersoonshuishoudens € 30.175

<sup>2</sup> Een aantal huurwoningen is meer dan één keer geadverteerd om een (geschikte) huurder te vinden. In totaal gaat het om 585 unieke adressen.

### Aantal reacties per toewijzingsmethode

Op een te verloten woning wordt vaker gereageerd dan op een 'regulier' toe te wijzen woning: 209 versus 154 reacties. Vooral de te verloten eengezinswoningen en appartementen zijn het meest populair. Bij de seniorenwoningen maakt de toewijzingsmethode minder uit voor het aantal reacties (zie tabel 8).

**Tabel 8: Aantal gemiddelde reacties per woningtype en toewijzingsmethode**

Woningtype	Aantal gem. reacties 2017	Aantal gem. reacties 2017/loten	Aantal gem. reacties 2017/inschrijftijd
Appartement	215	266	203
Eengezinswoning	210	245	200
Jongerenappartement	78	96	76
Kamer	24	24	-
Seniorenappartement	41	45	41
Seniorenwoning	43	49	42
<b>Gem aantal reacties</b>	<b>164</b>	<b>209</b>	<b>154</b>

### Aantal reacties per wijk

Kijkend naar het gemiddeld aantal reacties per wijk in combinatie met het woningtype dan zijn er enorme verschillen. De appartementen in Punter/Jol/Galjoen en de eengezinswoningen in de Botter en Schoener het populairst (gezien het gemiddeld aantal reacties). Een stuk minder populair zijn de seniorenwoningen in de Punter/Jol/Galjoen en seniorenappartementen in de Zeelaan.

**Tabel 9: Aantal gemiddelde reacties 2017 per woningtype en wijk**

Woningtype / Wijk	Warande	Punter Jol Galjoen	Schouw Kempenaar Gondel Hanzepark	Botter Schoener Tjalk	Zuiderzeewijk	Lely-centre eo	Atol-wijk	Bos-wijk	Water-wijk	Haven	Centrum	Gem aantal reacties
Appartement		266	232	224	194		246	207	202	148	231	<b>215</b>
Eengezinswoning	240	207	229	260	134		199	221	214	87		<b>210</b>
Jongerenappartement				89	116		71	88	66		76	<b>78</b>
Kamer					24							<b>24</b>
Seniorenappartement			58	32	49	56			28		41	<b>41</b>
Seniorenwoning		38	63				64	37				<b>43</b>
<b>Gem aantal reacties</b>	<b>240</b>	<b>186</b>	<b>209</b>	<b>159</b>	<b>143</b>	<b>56</b>	<b>183</b>	<b>166</b>	<b>166</b>	<b>118</b>	<b>122</b>	<b>164</b>

## 9. Weigeringen

Van een weigering is sprake als een woningzoekende alsnog afziet van de door hem/haar gewenste woning, omdat de woning/woonomgeving toch niet voldoet, zonder afmelding niet komt opdagen bij een bezichtiging of omdat blijkt dat de woningzoekende niet aan de juiste criteria voldoet (inkomen, leeftijd en/of huishoudensamenstelling).

In 2017 hebben 151 woningzoekenden een woning geweigerd, zijn 85 woningzoekenden niet komen opdagen bij een bezichtiging en heeft Centrada 71 woningzoekenden geweigerd (voldeden niet aan de criteria of hadden de benodigde formulieren niet op tijd in orde). In totaal komt het aantal weigeringen hiermee op 307. In 2016 waren dit nog 399 weigeringen (169 woningweigeringen, 165 niet komen opdagen en 65 weigeringen door Centrada). Vooral het aantal weigeringen door het niet komen opdagen is drastisch gedaald. Dit komt omdat Centrada vanaf 2017 nog maar twee kandidaten voor een bezichtiging uitnodigt in plaats van drie. Uit de cijfers blijkt namelijk dat in 80% van de verhuringen kandidaat één of kandidaat twee de woning gaat huren. Een derde kandidaat kwam dan veelal voor niets.

Woningzoekenden kunnen niet onbeperkt woningen weigeren. Na drie weigeringen volgt een uitsluiting van zes maanden en na zes weigeringen een uitschrijving. In 2017 zijn drie woningzoekenden voor een half jaar uitgesloten en is geen woningzoekende uitgeschreven. Bij de te verloten woningen betekent de eerste weigering het verlies van de inschrijftijd en de tweede weigering een uitschrijving. Dit ter voorkoming dat men zo maar een gokje waagt en daarmee de kans voor anderen verkleint. Ondanks deze restrictie hebben 18 ingelote woningzoekenden de woning geweigerd en zijn 14 woningzoekenden niet komen opdagen bij de bezichtiging. Er zijn dus 32 woningzoekenden die hun opgebouwde inschrijftijd hebben verloren, waarvan één ingelote woningzoekende definitief is uitgeschreven. Ongeveer 72% van de kandidaten die hebben geweigerd, stonden relatief kort ingeschreven (< 12 maanden). Blijkbaar is voor hen het verliezen van de relatief korte wachttijd geen 'straf' of blijkt de nood toch niet zo hoog.