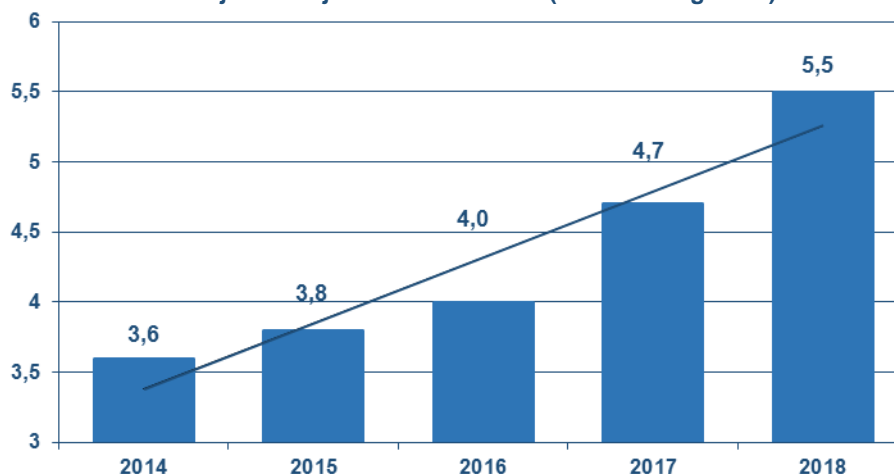


DRUK OP SOCIALE HUURMARKT NEEMT TOE

De druk op de sociale huurmarkt in Lelystad neemt in 2018 verder toe. Het aantal woningzoekenden stijgt, terwijl het aanbod door het dalend aantal huuropzeggingen verder afneemt. Het aantal reacties per woning groeide afgelopen jaar met 38%. Met als gevolg dat de wachttijd (inschrijfduur) voor een huurwoning van Centrada in 2018 met gemiddeld tien maanden toeneemt naar vijfentwintig maanden.

Inschrijfduur in jaren 2014 t/m 2018 (exclusief urgenten)



Een effectieve manier om de wachttijden te verkorten is nieuwbouw. In 2019 levert Centrada 169 huurwoningen op, waarvan 115 appartementen en 54 eengezinswoningen. Ook gaat Centrada in 2019 een pilot starten om de doorstroming te bevorderen. De bedoeling is om 20 huurders die in een te grote woning wonen, te laten verhuizen naar kleinere woningen en hiermee de doorstroming te bevorderen.

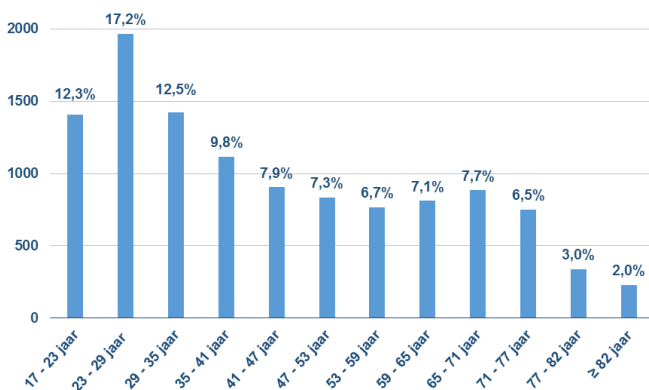
WIE STAAN INGESCHREVEN?

Eind 2018 staan 11.428 woningzoekenden ingeschreven voor een huurwoning in Lelystad. Het aantal ingeschreven woningzoekenden groeit hiermee met 929 ten opzichte van 2017. De één en twee persoons huishoudens in de leeftijd van 23 tot en met 69 jaar, vormt nog steeds de grootste groep woningzoekenden. Hiervan is het merendeel alleenstaand en tussen de 23 en 29 jaar.

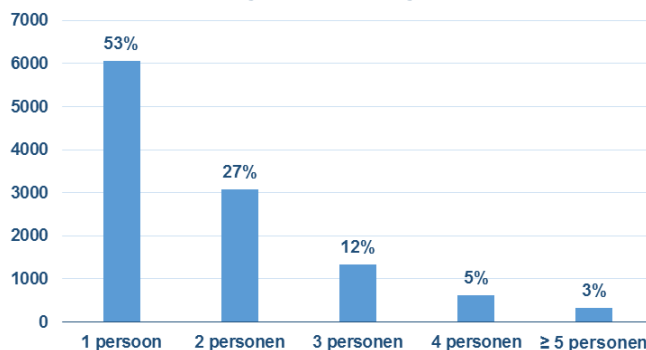
Omvang doelgroep	2017		2018	
	Aantal	In %	Aantal	In %
1. jongeren tot 23 jaar	1.362	13,0%	1.406	12,3%
2. 1+2 personen 23 tm 69 jaar	6.174	58,8%	6.301	55,1%
3. ≥ 3 personen 23 tm 69 jaar	1.793	17,1%	2.227	19,5%
4. senioren vanaf 70 jaar	1.170	11,1%	1.494	13,1%
Totaal	10.499	100,0%	11.428	100,0%

Van alle woningzoekenden komt 82% uit Lelystad. De top drie van woningzoekenden buiten Lelystad wordt met 5% aangevoerd door Almere, gevolgd met 3% door Amsterdam en 1% Dronten. Wat betreft het inkomen geeft 87% van de woningzoekenden aan dat ze minder verdienen dan € 36.798 (= eerste grens staatssteunregeling).

Leeftijd woningzoekenden



Huishoudgrootte woningzoekenden

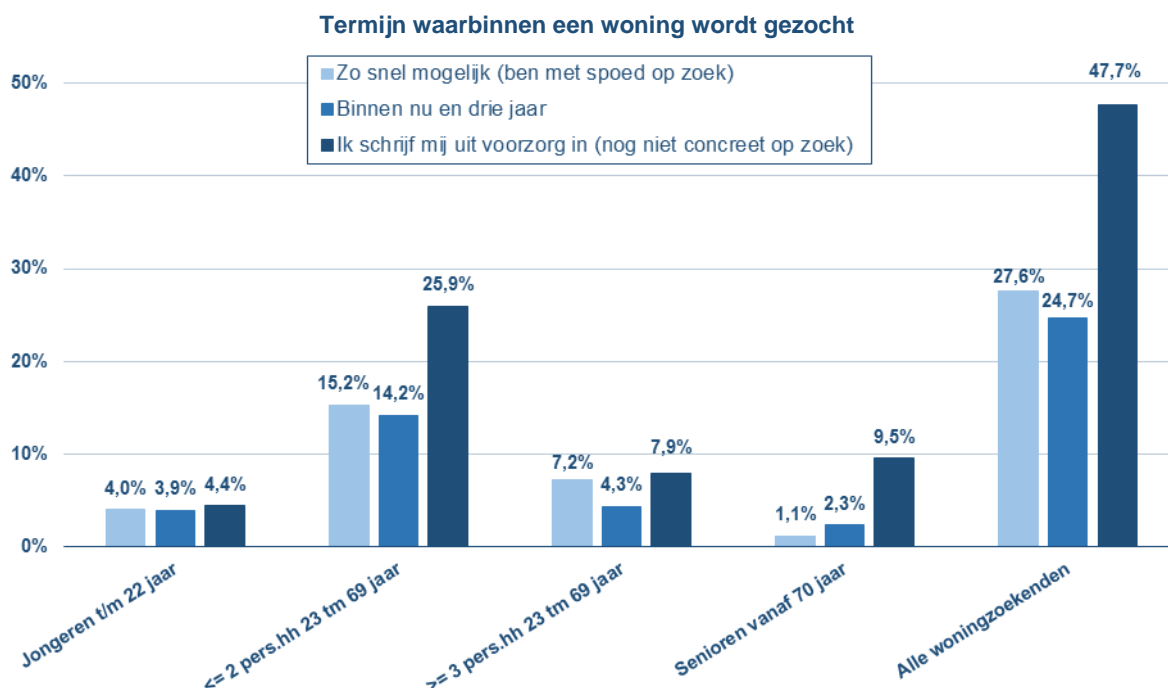


WIE ZIJN OP ZOEK?

Ongeveer 24% van de ingeschreven woningzoekenden is actief op zoek naar een huurwoning. In de tweede helft van 2018 hebben zij één of meerdere keren gereageerd op een huurwoning. De grootste groep actieve woningzoekenden, ongeveer een derde, bestaat uit huishoudens van drie of meer personen in de leeftijd van 23 tot en met 69 jaar. Senioren vanaf 70 jaar vormen met 7% de kleinste groep. Van de actieve woningzoekenden reageert 78% ook op woningen die worden verloot (bestemd voor spoedzoekers). In 2017 was dit nog 71%. De 'spoed' onder de woningzoekenden neemt dus toe.

HOE SNEL OP ZOEK?

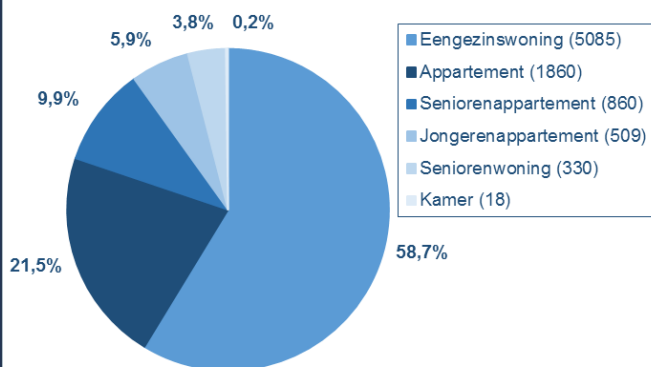
Op de vraag 'Binnen welke termijn bent u op zoek naar een woning?' antwoordt ongeveer 28% van de ingeschreven woningzoekenden 'per direct'. Dit is nagenoeg gelijk aan het percentage dat ook daadwerkelijk op woningen reageert. Ongeveer 25% is binnen nu en drie jaar op zoek naar een woning. Bijna de helft van de woningzoekenden is nog niet concreet op zoek naar een woning. Zij 'sparen' inschrijfduur voor het geval zij in de toekomst een woning nodig hebben.



WELK AANBOD IS BESCHIKBAAR?

De basis voor het aanbod van huurwoningen wordt gevormd door het aantal huurwoningen van Centrada en de labeling daarvan voor specifieke huishoudens. Per 31 december 2018 heeft Centrada 8.662 woningen in de verhuur. In 2018 zijn 548 huurcontracten van woningen opgezegd/beëindigd, waardoor de mutatiegraad uitkomt op 6,3%. In 2017 was de mutatiegraad nog 7,5%. Hiermee zet de dalende trend zich voort. In 2018 gaat het bij 48% van de huuropzeggingen om een eengezinswoning. In 2017 was dit met 46% iets lager.

Woningbezit Centrada per 31-12-2018



Percentage huuropzeggingen 2014 t/m 2018



HOEVEEL WONINGEN ZIJN VERHUURD?

In 2018 zijn 525 woningen opnieuw verhuurd. Hiervan zijn er 368 woningen via een advertentie aangeboden, waarvan 95 op basis van loting (18%) en 273 op basis van inschrijfduur (52%). Daarnaast heeft Centrada 157 woningen verhuurd aan urgenten (30%).

Elke urgentie (voorrang) die Centrada verstrekt, betekent een verkleining van aanbod voor de reguliere woningzoekende. Hierdoor nemen hun kansen af en stijgt hun wachttijd. Daarom is met de gemeente het streven afgesproken om minstens 75% van de huurwoningen terecht te laten komen bij reguliere (niet-urgente) woningzoekenden. In 2018 was 70% van het aantal verhuringen beschikbaar voor de reguliere woningzoekenden. Hiermee is het percentage iets hoger dan in 2017, maar is de norm van 75% niet gehaald. Wel is het aantal urgente verhuringen in 2018 met 23% fors gedaald. Echter in 2018 daalde ook het aantal beschikbare woningen door een daling van het aantal huuropzeggingen (15% lager dan in 2017).

In onderstaande tabel zijn alle verhuringen in de periode 2014 tot en met 2018 op basis van urgentie afgezet tegen het totaal aantal verhuringen. Onder de tabel wordt toegelicht welk type urgentie wanneer wordt verstrekt.

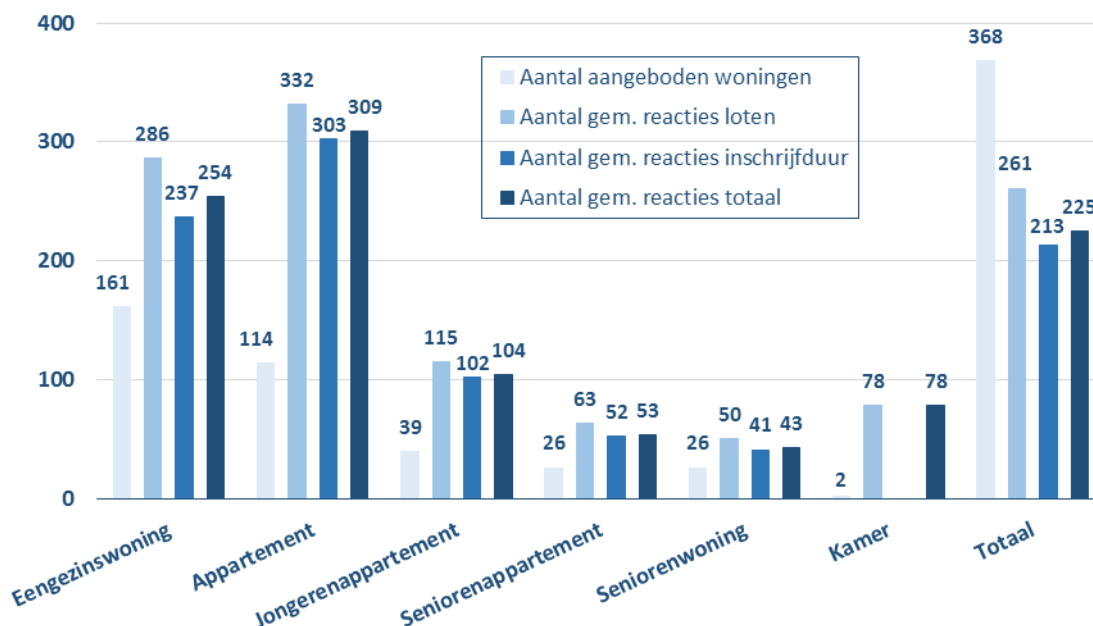
Type verhuuring	2014	2015	2016	2017	2018
Aantal verhuurde huurwoningen	718	743	620	625	525
<i>Verhuurd op basis van urgentiereglement</i>	42	31	42	68	47
<i>Verhuurd aan vergunninghouders</i>	27	50	88	58	38
<i>Verhuurd aan stadsurgente</i>	0	0	17	2	0
<i>Verhuurd aan zorgurgente</i>	13	14	19	16	19
<i>Verhuurd aan maatschappelijke urgente</i>	34	44	43	61	53
Totaal aantal 'urgente' verhuringen	116	139	209	205	157
Aantal niet 'urgente' verhuringen	602	604	411	420	368
% reguliere verhuringen	84%	81%	66%	67%	70%

- **Urgente op basis van het urgentiereglement:** woningzoekenden die op basis van mantelzorg, sociale, financiële of medische redenen voorrang krijgen. Zie 'Urgentiereglement Centrada' voor de voorwaarden;
- **Maatschappelijke urgente:** Cliënten die uitstromen uit maatschappelijke instellingen (convenant), personen die te maken hebben met huiselijk geweld, ex-gedetineerden en gezinnen met minderjarige kinderen waarbij de ontwikkeling van de kinderen wordt bedreigd;
- **Vergunninghouders:** vergunninghouders die in het kader van de aan de gemeente Lelystad opgedragen taakstelling woonruimte nodig hebben. Al dan niet in het kader van uitstroom/gezinshereniging. In 2018 is in de gemeenteraad een motie aangenomen om vergunninghouders in Lelystad niet langer met voorrang/urgentie te huisvesten. De gemeente onderzoekt hoe hier in 2019 uitvoering aan wordt gegeven;
- **Zorgurgente:** Toekomstige bewoners van huurwoningen in de woonzorgzones met een zorgindicatie afgegeven door het CIZ (Centrum Indicatiestelling Zorg);
- **Stadsurgente:** bewoners van te slopen of te renoveren woningen in Lelystad die niet kunnen of willen terugkeren naar de eigen woning.

WAT IS DE VRAAG NAAR EEN HUURWONING?

In 2018 heeft Centrada 368 huurwoningen op basis van een advertentie verhuurd. Op deze woningen is in totaal 82.902 keer gereageerd. Het gemiddeld aantal reacties komt hierdoor op 225 reacties per woning. In vergelijking met 2017 is het gemiddeld aantal reacties per woning met 38% gestegen (toen gemiddeld 163 reacties per woning). In 2018 nam vooral het aantal reacties op appartementen flink toe (in 2017 gemiddeld nog 212 reacties). Ook de verdeelmethode (toewijzen op basis van loten of inschrijfduur) is van invloed op het aantal reacties. Op een te verloten woning reageren mensen vaker dan op een woning die op basis van inschrijfduur wordt toegewezen: 261 versus 213 reacties.

Aantal reacties per woningtype en verdeelmethode



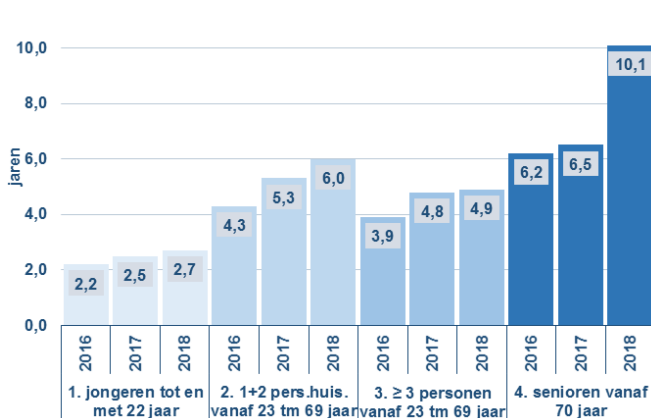
WAT IS HET GEVOLG VOOR DE WACHTTIJD?

Centrada kent twee 'wachtijden'. De eerste is **inschrijfduur** en is de periode vanaf het moment van inschrijving tot en met de ingangsdatum van het huurcontract. De tweede wachttijd is **zoekduur** en is de periode vanaf het moment dat een woningzoekende voor het eerst reageert op een woningadvertentie tot en met de ingangsdatum van het huurcontract.

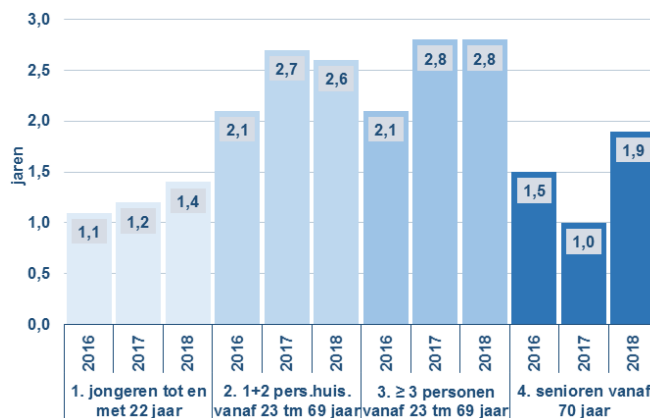
In 2018 bedraagt de **inschrijfduur** van woningzoekenden die een huurcontract hebben getekend **5,5 jaar**. Hiermee is de inschrijfduur met 0,8 jaar gestegen ten opzichte van 2017. De verdere stijging van de inschrijfduur in 2018 wordt verklaard door een verdere afname van het aantal beschikbare woningen (onder andere door minder huuropzeggingen) en een toename van de vraag (het aantal woningzoekenden).

In tegenstelling tot de inschrijfduur is de **zoekduur** in 2018 nauwelijks gestegen. Gemiddeld heeft een woningzoekende na zijn of haar eerste reactie binnen **2,5 jaar** een woning. Hier speelt de verruiming van het aanbod voor de alleenstaanden een rol. Vanaf juli 2018 kan deze groep ook weer reageren op zo'n 800 kleine eengezinswoningen en neemt de zoekduur van deze doelgroep licht af, terwijl deze voor de andere doelgroepen gelijk blijft of toeneemt.

Inschrijfduur per doelgroep 2016 t/m 2018



Zoekduur per doelgroep 2016 t/m 2018



De woningzoekenden die op basis van het urgentiereglement een woning krijgen toegewezen, hebben gemiddeld binnen drie maanden na de toekenning van de urgentie een woning.

WELK EFFECT HEEFT LOTEN?

Bij de woningen die worden verloot speelt de inschrijfduur geen rol. Centrada ziet dan ook dat hier voornamelijk woningzoekenden op reageren die relatief kort staan ingeschreven en op basis van hun inschrijfduur (nog) niet in aanmerking komen voor een huurwoning. Gemiddeld staan de woningzoekenden die een huurwoning op basis van loten toegewezen krijgen 3,7 jaar korter ingeschreven. Ook hun zoekduur is 1 jaar korter. Met deze kortere 'wachtlijden' vervult loten een belangrijke rol bij het huisvesten van spoedzoekers.

HOE WERKT DE WOONRUIMTEVERDELING?

Er is in 2018 veel veranderd. Zo heeft Centrada onder andere de leeftijdsgrens voor inschrijven verlaagd naar 17 jaar en hebben urgenten niet langer de vrije keuze, maar krijgen zij een passende woning toegewezen. Ook kunnen alleenstaanden weer reageren op zo'n 800 kleine eengezinswoningen, is de leeftijdsgrens voor seniorenwoningen verhoogd naar 60 jaar en wordt er voortaan 25% van de beschikbare woningen verloot. Alle regels met betrekking tot de woonruimteverdeling zijn te vinden op: www.centrada.nl.

Centrada heeft in 2018 een nieuwe website gelanceerd. Hiermee is de dienstverlening voor de woningzoekenden enorm verbeterd. Zo kunnen woningzoekenden voortaan zelf inschrijfgegevens beheren, voordat ze reageren zien op welke plek ze eindigen en met behulp van een zoekprofiel actief op de hoogte worden gehouden van het beschikbare aanbod. Daarnaast is de informatie over de beschikbare huurwoningen verbeterd en kan de toekomstige huurwoning in 3D worden ingericht. Zie afbeelding hieronder voor een indruk van de website.

