

RAPPORTAGE WOONRUIMTEVERDELING 2022

Samenwerken aan wonen



Centrada
Team Wonen

Mei 2023

Wigstraat 18
Postbus 120
8200 AC Lelystad

T. (0320) 239 600
www.centrada.nl
Volg ons  

centrada 
samenwerken aan wonen

Inleiding

De landelijke woningkrapte uit de voorgaande jaren heeft ook in 2022 doorgezet, het woningtekort is dan ook verder gestegen naar circa 315.000¹. Vanwege de verwachte toename van het aantal huishoudens heeft het Rijk de ambitie om tot 2030 900.000 woningen bij te bouwen².

Centrada levert haar bijdrage aan de nieuwbouwpoging. In 2021 heeft Centrada 370 nieuwbouwwoningen opgeleverd, 2022 stond vooral in het teken van de ontwikkeling van het woningproject "Hooghe Bomen". Dit project omvat ruim 300 appartementen die komende jaren gefaseerd worden opgeleverd. In 2022 zijn de eerste 27 woningen opgeleverd.

Woningaanbod

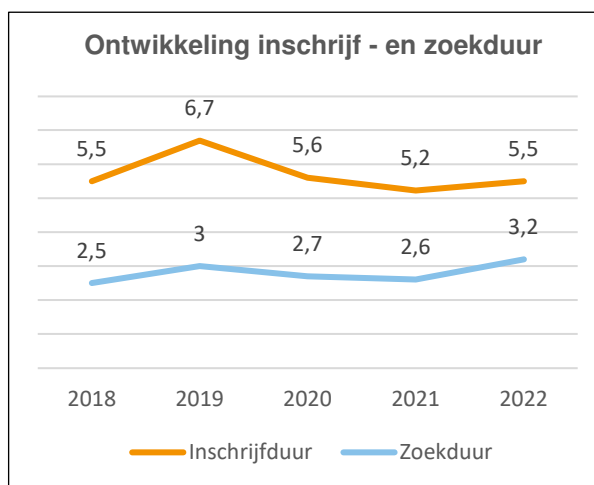
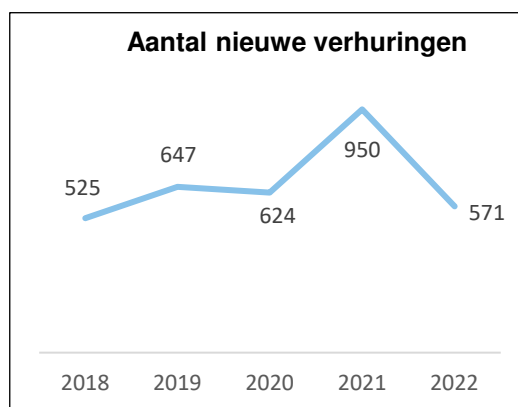
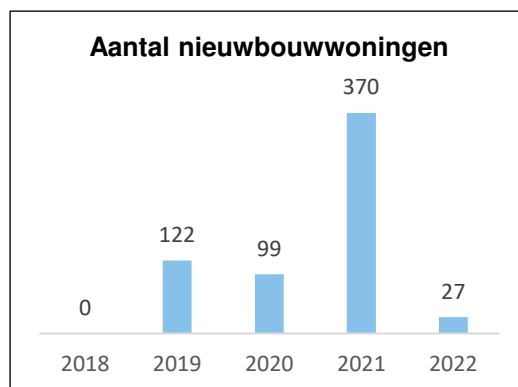
Vanwege de oplevering van grote aantallen nieuwbouwwoningen was er in 2021 een piek te zien in het aantal nieuwe verhuringen, in 2022 is dit weer genormaliseerd naar 571 (waarvan 15 vrije sector woningen).

Ontwikkeling inschrijfduur en zoekduur

Centrada monitort de inschrijfduur en zoekduur van woningzoekenden. De inschrijfduur bestaat uit de tijdsduur tussen inschrijving en de datum van het tekenen huurcontract. De zoekduur bestaat uit de tijdsduur tussen de eerste reactie op het woningaanbod en het moment van het tekenen van het huurcontract.

Na eerst een flinke stijging van de inschrijfduur naar 6,7 jaar in 2019 is deze na de oplevering van grote aantallen nieuwbouwwoningen teruggelopen naar 5,2 in 2021. In 2022 is zowel de inschrijf- als de zoekduur weer iets opgelopen. ³

Er is ook nog een andere verklaring voor de stijging ten opzichte van 2021, namelijk de afname van het aantal lotingwoningen. In totaal is 26% van het woningaanbod aangeboden via loting, waar dat in 2021 nog 33% bedroeg. Het grotere aandeel loting-woningen kwam toen voort uit de oplevering van de verplaatsbare woningen in het project LARS en LILY, 67% van deze woningen werd middels loting verhuurd. Over het algemeen is de inschrijf- en zoekduur lager bij aanbod via loting.



¹ Bron: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/berekening-woningbouwopgave>

² Bron: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/10/13/minister-hugo-de-jonge-maakt-provinciale-woningbouwafspraken-voor-900.000-nieuwe-woningen>

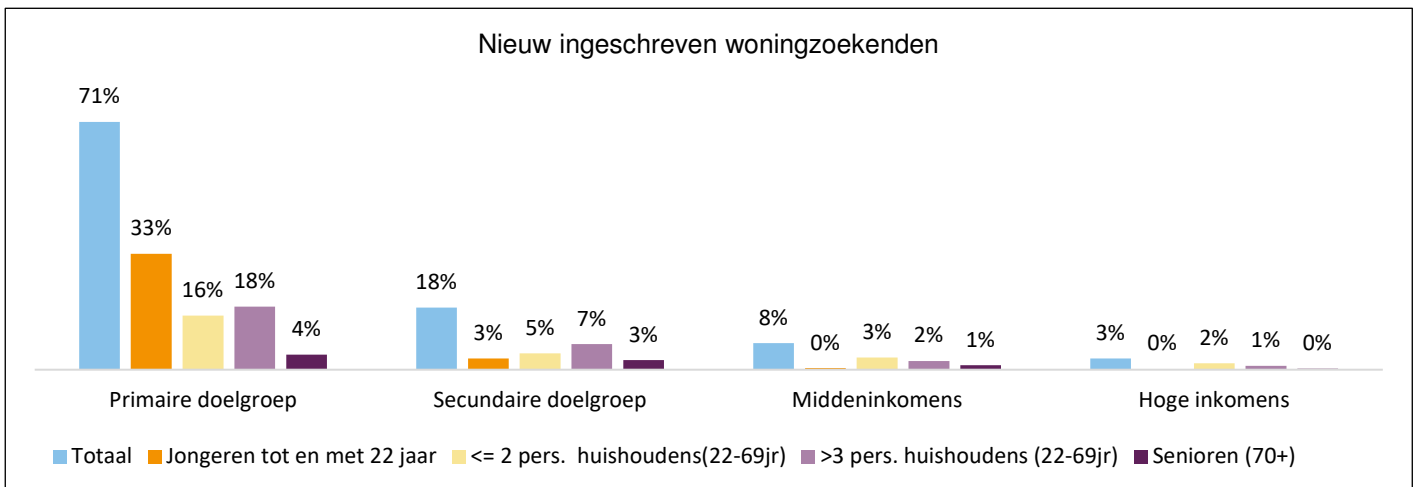
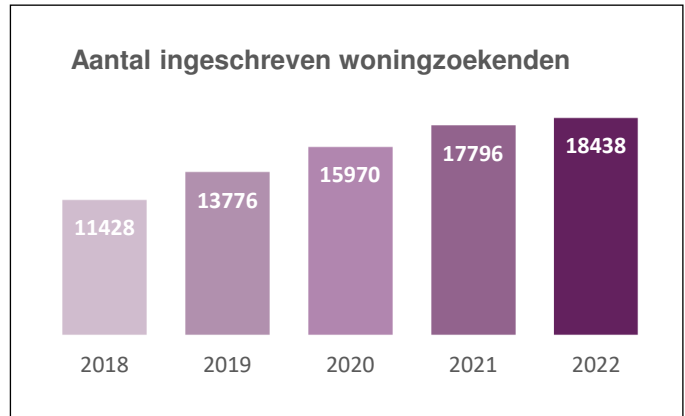
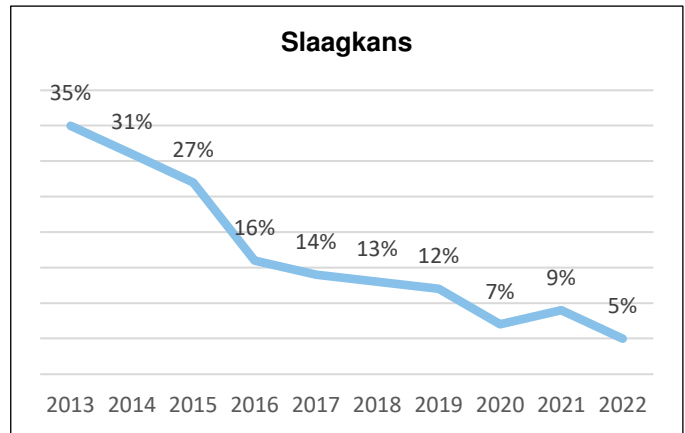
³ De gepresenteerde cijfers m.b.t. de inschrijfduur wijken licht af van de cijfers die over de jaren 2020 (5,9) en 2021 (5,0) gepresenteerd zijn, dit vanwege een doorgevoerde systeemupdate. De ontwikkeling laat dezelfde trend zien.

Een andere manier om in beeld te brengen hoe de schaarste aan sociale huurwoningen zich ontwikkelt is de slaagkans, omdat dit tot uitdrukking brengt hoe groot de kans is dat iemand die actief een woning zoekt ook binnen een gegeven jaar een woning binnen Lelystad vindt. De slaagkans wordt berekend door het aantal niet-urgente verhuringen te delen door het aantal actief woningzoekenden (dat zijn de mensen, die tenminste 1x op een woning gereageerd hebben in het afgelopen jaar). De slaagkans is in 2022 zo'n 5%. Dit is een daling ten opzichte van 2021, toen betrof de slaagkans nog 9%. De reden hiervoor is de afname van het aantal niet-urgente verhuringen vanwege de beperkte oplevering van nieuwbouw.

Ingeschreven woningzoekenden

In 2022 is het aantal inschrijvingen per saldo met 642 gestegen. Hiermee is de stijgende lijn van de voorgaande jaren voortgezet. Van het totaal aantal ingeschreven woningzoekenden is 78% woonachtig in Lelystad.

De woningzoekenden die zich in 2022 (nieuw) hebben ingeschreven zijn tevens grotendeels woonachtig in Lelystad (65%). Daarna volgt Almere (10%), Amsterdam (6,5%) en Dronten (1%).



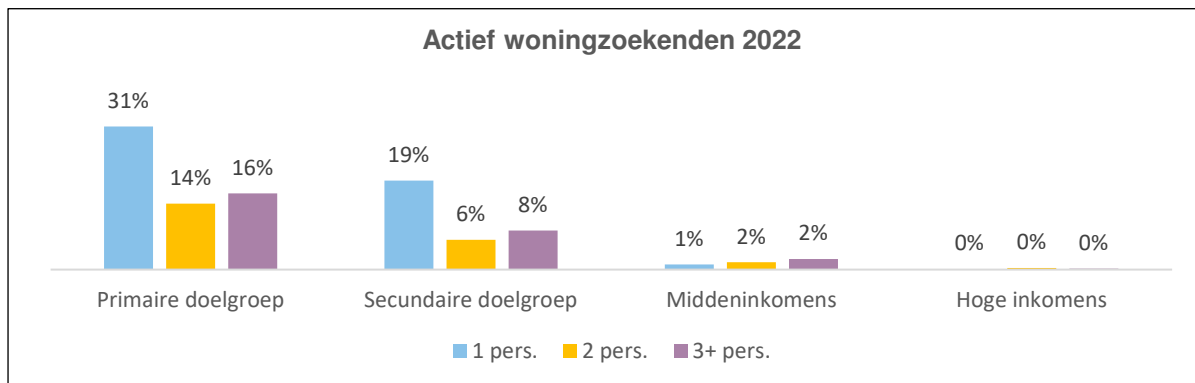
De huishoudens met recht op huurtoeslag, dat wil zeggen alleenstaanden met een inkomen tot €24.075 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot €32.675, vormen gezamenlijk de grootste groep woningzoekenden binnen de categorie nieuwe inschrijvingen 2022. Zij behoren tot de primaire doelgroep (zie grafiek). Daarna volgt met 18% de secundaire doelgroep, die geen recht op huurtoeslag heeft, bestaande uit alleenstaanden (€24.076 - €40.765) en meerpersoonshuishoudens (€32.676 - €45.015). Daarnaast heeft Centrada inmiddels ook aanbod voor middeninkomens. In 2022 kwam 8% van de nieuwe inschrijvingen vanuit de groep middeninkomens (€40.765 - €61.150). Hoge inkomens (inkomen €61.151+) vormen een kleine groep woningzoekenden.

Van hen komt slechts 3% van alle nieuwe inschrijvingen in 2022. Alle bovengenoemde inkomensgrenzen zijn prijspeil 2022.

Actief woningzoekenden

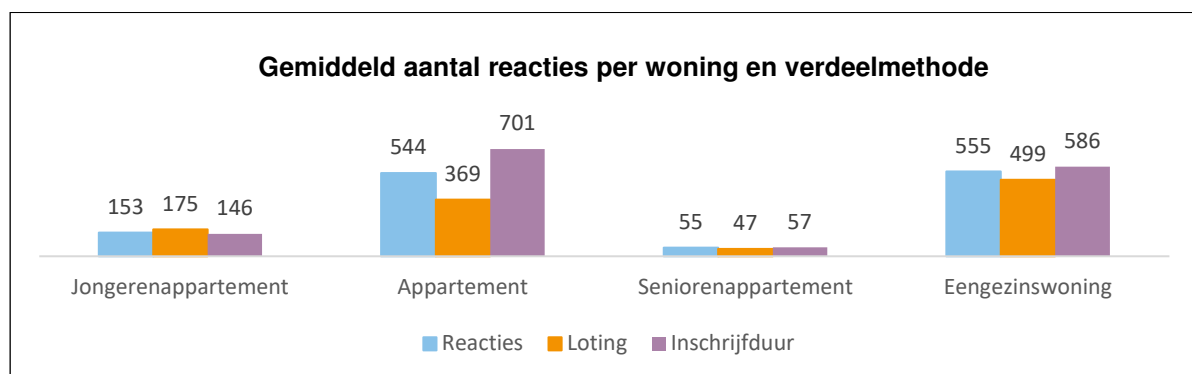
Net als in 2021 is 40-45% van de woningzoekenden actief op zoek naar een woning. Een woningzoekende wordt als actief woningzoekend aangemerkt na het plaatsen van minimaal één reactie op een woningadvertentie in de afgelopen 12 maanden.

Net als bij alle nieuw ingeschreven woningzoekenden 2022 bestaat ook hier de grootste groep uit de primaire doelgroep. Met zo'n 60% vormen zij de grootste groep actief woningzoekenden. Ook de groep eenpersoonshuishoudens vormen een grote groep binnen de actief woningzoekenden. Zij maken ongeveer 50% uit van de groep actief woningzoekenden. De middeninkomens (€40.765 - €61.150) en hoge inkomens (€61.151+) vormen de kleinste groep actief woningzoekenden. Centrada heeft vanaf 2021 regelmatig aanbod voor de groep middeninkomens.



Geadverteerde woningen

In onderstaande grafiek wordt het gemiddeld aantal reacties per type woning weergegeven, met daarbij het gemiddelde wanneer de woning via loting of inschrijfduur aangeboden werd. In heel 2022 zijn bijna 180.000 reacties binnengekomen met een gemiddelde van circa 458 per woning. Dit is een forse stijging ten opzichte van de periode 2020-2021 waar het gemiddelde tussen de 340 en 395 lag. De reden voor deze toename kan gezocht worden in de complexen LARS en LILY. Het gemiddeld aantal reacties bij de oplevering lag, vanwege de grote aantallen tegelijk waarop deze woningen werden aangeboden, lager dan bij het overige aanbod het geval was. In 2022 zijn deze woningen niet meer met veel tegelijk aangeboden waardoor deze het gemiddelde niet meer naar beneden trekken.



Taakstelling

In 2022 lag de taakstelling op het huisvesten van 136 statushouders, in totaal heeft Centrada uiteindelijk 153 statushouders gehuisvest. Het aantal gehuisveste statushouders is wel fors gedaald ten opzichte van 2021. Dit komt door de inhaalslag die in 2021 is gemaakt vanwege de achterstand in taakstelling over de jaren daarvoor, wat kon worden opgelost door de oplevering van de complexen LARS en LILY.

Urgentie

In 2022 heeft Centrada 395 woningen verhuurd via de verdeelmethode loting (26%) en inschrijfduur (43%). Bij loting worden de kandidaten op de kandidatenlijst geloot. Bij inschrijfduur wordt de kandidatenlijst samengesteld op basis van inschrijfduur, waarbij de woningzoekende met de langste inschrijfduur als eerste voor de woning in aanmerking komt. Daarnaast heeft Centrada 176 woningen verhuurd aan woningzoekenden via directe bemiddeling (31%).

Het percentage loting (26%) komt nagenoeg overeen met de gemaakte prestatieafspraken (25%).

Elke urgentie (voorrang) die Centrada verstrekt, betekent een verkleining van aanbod voor de reguliere woningzoekende. Centrada ervaart dan ook een toenemende druk van het aantal urgente woningzoekenden. In samenwerking met de Gemeente Lelystad is in 2022 beleid opgesteld om slachtoffers van de toeslagenaffaire te huisvesten. Het streven om ten minste 75% van de huurwoningen terecht te laten komen bij reguliere (niet-urgente) woningzoekenden is met een uiteindelijk percentage van 70% net niet gehaald.

In 2018 heeft de gemeenteraad een actieplan 'Aanpak lerarentekort' vastgesteld. Onderdeel hiervan is het verzorgen van passende huisvesting voor leraren om het tekort te verminderen. Centrada is in het schooljaar 2021-2022 gestart met de pilot. Dit heeft ertoe geleid dat in 2022 zes woningen aan leraren toegewezen zijn op basis van urgentie. De pilot is wegens succes verlengd tot en met 2023 waarbij het totaal aantal gereserveerde woningen wordt vergroot tot 20. Daarmee levert Centrada een bijdrage aan het behoud van de kwaliteit van het onderwijs in Lelystad.

Type verhuuring	2020	2021	2022
Aantal verhuurde huurwoningen (excl. woningruil)	624	922	571
Aantal verhuringen op basis van urgentiereglement	50	26	20
Verhuurd aan statushouders (aantal woningen)	20	114	45
Verhuurd aan stadsurgentie	0	0	0
Verhuurd aan zorgurgentie	20	17	13
Verhuurd aan maatschappelijke urgentie	53	33	30
Verhuurd aan doorstroom urgentie	11	10	11
Lerarenurgentie (pilot)	-	-	6
Verhuurd aan overige urgentie	0	18	47
Totaal aantal urgentie verhuringen	154	218	176
Aantal verhuringen aan reguliere woningzoekenden	470	704	395
Verhuringen aan reguliere woningzoekenden (%)	75%	76%	70%

Soorten urgentie:

Urgentie op basis van het urgentiereglement: woningzoekenden die op basis van mantelzorg, sociale, financiële of medische redenen voorrang krijgen. Zie 'Urgentiereglement Centrada' voor de voorwaarden.

Statushouders: Statushouders die in het kader van de aan de gemeente Lelystad opgedragen taakstelling woonruimte nodig hebben. Al dan niet in het kader van uitstroom/gezinshereniging.

Stadsurgenten: Bewoners van te slopen of te renoveren woningen in Lelystad die niet kunnen of willen terugkeren naar de eigen woning.

Zorgurgenten: Toekomstige bewoners van huurwoningen in de woonzorgzones met een zorgindicatie afgegeven door het CIZ (Centrum Indicatiestelling Zorg).

Maatschappelijke urgentie: 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;

Doorstroom urgentie: Huurders van Centrada bestaande uit 1 of 2-persoonshuishoudens woonachtig in een woning met minimaal drie slaapkamers die met voorrang doorstromen naar een kleinere (meer passende) huurwoning.

Overige urgentie (directiebesluiten): Een aantal situaties vallen onder overige urgentie, bijvoorbeeld slachtoffers toeslagenaffaire, doorstromers vanuit een aankoopwoning en schrijnende situaties die op enkele criteria niet helemaal voldoen aan het urgentiereglement.

