

Woonruimteverdeling

Rapportage 2020

INHOUD

Overzicht kengetallen	2
1. Inleiding	3
2. Woningzoekenden	4
2.1 Ontwikkeling woningzoekenden	4
2.2 Kenmerken Woningzoekenden	5
3. Verhuringen	7
3.1 Aantal verhuringen	7
3.2 Doelgroep verhuringen	8
3.3 Uitstroom vanuit de huur	9
4. Kansen op de woningmarkt	10
4.1 Inschrijfduur & zoektijd	10
4.2 Slaagkans	10
5. Reacties & aanbiedingen	13
5.1 Reactiegraad	13
5.2 Aanbiedingen	13
5.3 Aanbiedingen en reacties per kern	13
6. Betaalbaarheid	15
6.1 Huurprijs	15
6.2 Passend toewijzen	15
7. Conclusies	16

Bijlagen

Bijlage 1: cijfers per gemeente

Bijlage 2: actief woningzoekenden naar kern

Bijlage 3: verklarende woordenlijst

Woonruimteverdeling: kengetallen 2014 - 2020

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nieuw verhuurde woningen	461	413	386	422	442	336	422
Aantal verhuringen in % bezit (excl. nieuwbouw)	7.5	6.8	6.9	7.8	7.5	5.9	7.1
Slaagkanspercentage regulier woningzoekenden	38%	36%	36%	33%	30%	22%	21%
- Raalte ¹	29%	29%	31%	27%	27%	18%	18%
- Olst-Wijhe	34%	31%	25%	27%	18%	18%	15%
% verhuringen aan statushouders	4.1%	5.3%	9.6%	7.8%	4%	5.6%	2.8%
Aantal actief woningzoekenden (nog ingeschreven op 31/12)	876	676	666	773	846	1.030	1.497
Gemiddelde inschrijfduur bij acceptatie (in jaren)	4.4	4.4	5.1	5.2	6.5 (5.6)	6.1 (5.8) ²	6.5 (6.2)
-gemiddelde inschrijfduur bij aanbodmodel (in jaren)						6.9	6.9
-gemiddelde inschrijfduur bij loting (in jaren)						2.2	2.4
Mediaan inschrijfduur bij acceptatie (in jaren)	3.0	3.4	3.9	3.9	4.6	5.5	5.6
Gemiddelde zoektijd (in maanden)					5.5	5.2	8.6
Gemiddeld aantal reacties	20	16	18	19	24	34	48
Acceptatiegraad	45	47	47	60	57	62	53

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. 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 2020. 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 2020 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.

Wijzigingen 2020

In het voorjaar van 2020 is de leeftijdsgrens voor de 55+ woningen en appartementen verhoogd naar 65 jaar en ouder. Voor een bepaald deel van de woningen is de leeftijdsgrens ook komen te vervallen. Deze woningen zijn minder geschikt als een zorgvraag ontstaat, staan verder van voorzieningen af of zijn niet populair bij senioren. Beide wijzigingen hebben invloed op de cijfers in deze rapportage.

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 2020 zien we een sterke toename van het aantal woningzoekenden. 1.843 huishoudens⁴ hebben gereageerd op het woningaanbod van SallandWonen. In tabel 1 zien we per jaar, per gemeente hoeveel woningzoekenden actief zijn (reactie hebben gegeven op het woningaanbod in deze gemeente).

Tabel 1: actief woningzoekenden per gemeente

Actief in jaar:		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Raalte	Aantal	1.166	1.032	803	754	759	913	1.055	1.089	1.519
	Ontwikkeling ⁵		-11%	-22%	-6%	0%	+20%	+16%	+3%	+40%
Olst-Wijhe	Aantal	567	663	562	445	403	509	545	613	859
	Ontwikkeling		+17%	-15%	-21%	-9%	+26%	+7%	+12%	+40%

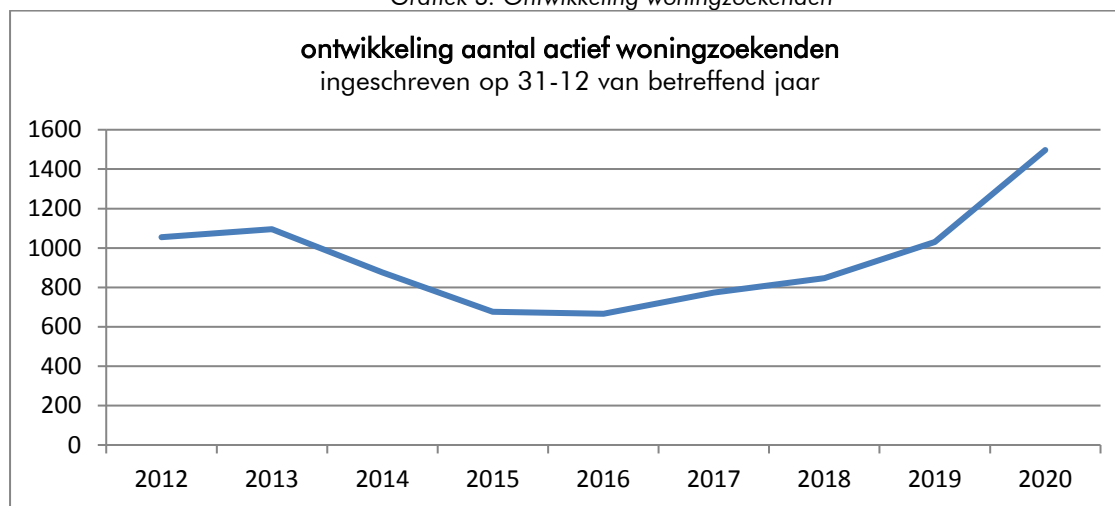
Tot actief woningzoekenden rekenen we iedereen die in 2020 1 keer of vaker op het woningaanbod heeft gereageerd. Binnen deze groep verschilt wel de urgentie in het vinden van een woning. 508 woningzoekenden hebben maar op 1 woning gereageerd, maar er zijn ook 160 woningzoekenden die vaker dan 30 keer hebben gereageerd.

Tabel 2: actief woningzoekenden naar aantal reacties

Aantal keren gereageerd in 2020	Aantal woningzoekenden
1 keer	508
2 t/m 5	611
6 t/m 15	376
16 t/m 30	188
31 keer of vaker	160

Van deze actief woningzoekenden staan er eind 2020 nog 1.497 ingeschreven. Het aantal actief woningzoekenden blijft daarmee groeien.

Grafiek 3: Ontwikkeling woningzoekenden



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

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.

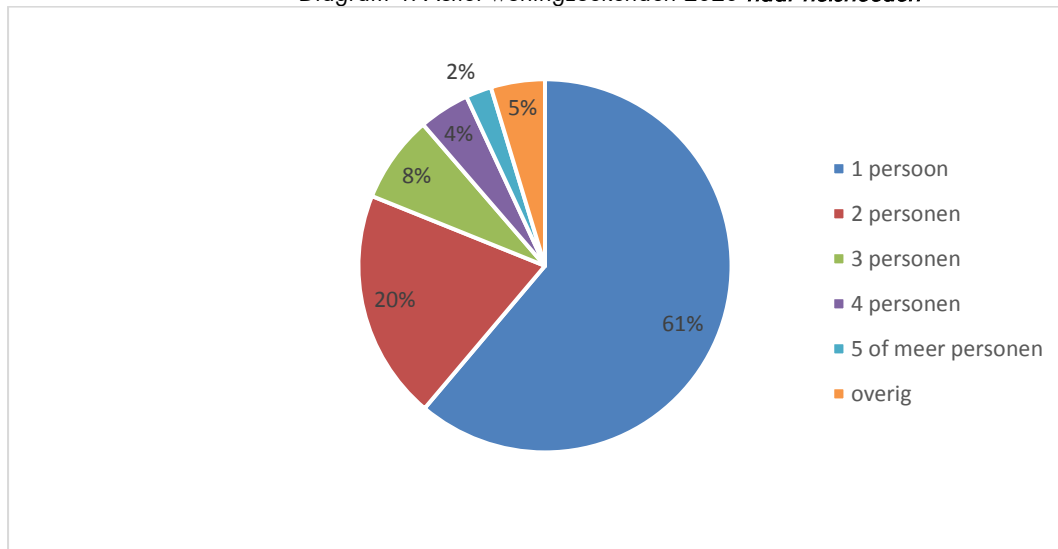
⁵ Ontwikkeling ten opzichte van voorgaand jaar.

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 2020.

Huishoudsamenstelling

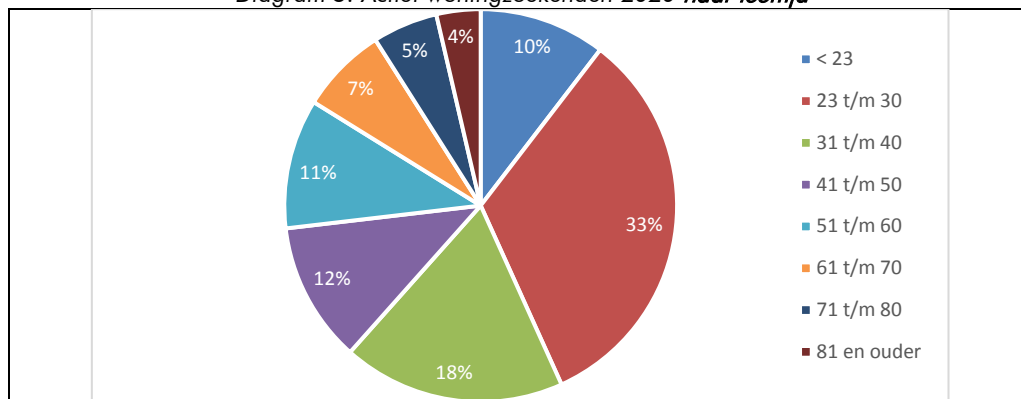
Diagram 4: Actief woningzoekenden 2020 *naar huishouden*



Eenpersoonshuishoudens blijven de sociale huursector domineren: 61% van de woningzoekenden is volgens eigen opgave alleenstaand. Onder de categorie 'overig' vallen woningzoekenden waar gereageerd is op het woningaanbod met opgave van verschillende huishoudsamenstellingen gedurende het jaar.

Leeftijd

Diagram 5: Actief woningzoekenden 2020 *naar leeftijd*



Herkomst

Van de 1.843 woningzoekenden die in 2020 hebben gereageerd op het aanbod komen er 1.263 (69%) uit het werkgebied van SallandWonen (in 2019 kwam 74% uit het werkgebied).

Tabel 6: actief woningzoekenden naar herkomst (2017 ontbreekt door wijziging in automatisering)

	Woningzoekend 2018	Woningzoekend 2019	Woningzoekend 2020	Ontwikkeling 2019-2020
Totaal	1296	1.352	1.843 ⁶	+36%
Gemeente Raalte	658	710	878	+24%
Gemeente Olst- Wijhe	280	289	385	+33%
Overige gemeenten	374	392	619	+57%

- 859 woningzoekenden hebben gereageerd op het woningaanbod in de gemeente Olst-Wijhe. Hiervan komt 39% uit de gemeente Olst-Wijhe (2019 40%).⁷
- 1.519 woningzoekenden hebben gereageerd op het woningaanbod in de gemeente Raalte, hiervan kwam circa 56% uit de gemeente Raalte (2019 63%).⁸

⁶⁻⁷⁻⁸ 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 2020 verhuurden we 422 zelfstandige woningen, een flinke toename ten opzichte van 2019 (336). 36 van deze verhuringen betrof een nieuwbouwwoning (waarvan 3 reeds in 2019 opgeleverd, maar pas in 2020 verhuurd). Het aantal verhuringen in de bestaande markt ligt ook aanzienlijk hoger dan vorig jaar.

Tabel 7: Verhuringen naar jaartal en type

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal
Aanbodmodel	415	313	300	304	310	209	316
Loting		28	18	40	46	43	32
Urgent	9	13	9	7	10	14	18
Doorstroomwoning			12	26	23	26	27
Via makelaar			1	0	0	0	0
Overig (incl. garages en bog)	46	74	60	55	52	54	54
Contractomzetting + aankopen ⁹					14		31
Tijdelijke verhuur						8	1
Totaal	470	428	400	432	455	354	479
Waarvan garages, bog, standplaatsen, onzelfstandige eenheden	9	15	14	10 ¹⁰	13	18	26
Waarvan aankopen (in verhuurde staat)							31
Totaal nieuw verhuurde woningen (zelfstandig)	461	413	386	422	442	336	422
Waarvan nieuwbouw	52	45	14	5	24	21	36
Waarvan contractomzetting					14	0	
Waarvan tijdelijke contracten (leegstandswet)						8	1
Waarvan bestaande voorraad (nieuwe huurder/regulier verhuurd)	409	368	372	417	404	307	385
Aantal verhuringen bestaand in % bezit (= mutatiegraad)	7.5	6.8	6.9	7.8	7.5	5.9	7.1

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. Het doel ligt op 15% van het aanbod (15% van de woningen die op reguliere wijze zijn aangeboden¹¹). In 2020 hebben we 32 woningen via loting verhuurd en daarmee het beoogde percentage niet behaald (9% is via loting toegewezen). We handhaven ons doel en stellen de werkwijze bij, zodat in 2021 wel 15% van het woningaanbod via loting verhuurd wordt.

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 8.

⁹ Betreft in 2020 aankoop 31 woningen mooiland (overname in verhuurde staat)

¹⁰ Inclusief verhuring standplaats van derden

¹¹ Via aanbodmodel/loting/aanbodmodel urgentie

Tabel 8: Overige verhuringen naar categorie

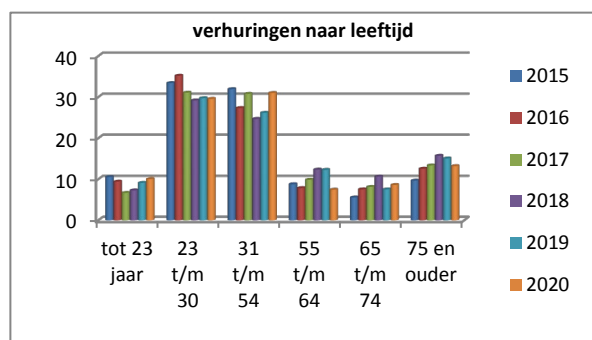
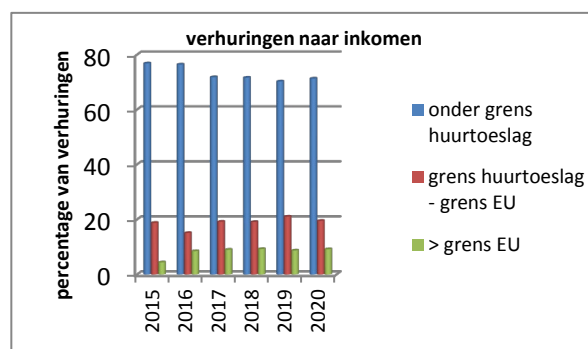
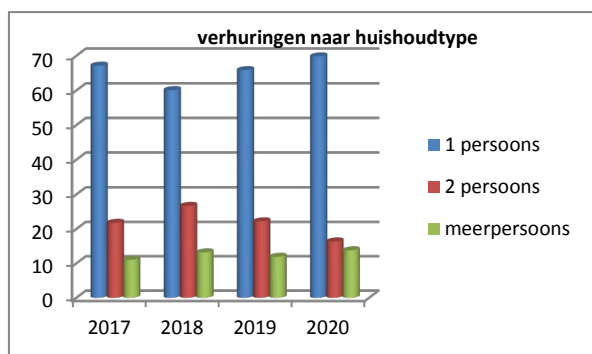
Overige verhuringen	
Standplaats	2
Zorgvragers (zelfstandige woningen/via zorg- en welzijnsorganisaties)	10
Statushouders	12
Onzelfstandige eenheden (excl. parents house)	12
Parents house	8
Woningruil	0
Garage, bedrijfsonroerend goed	4
Persoonlijke omstandigheden	5
Specifieke afspraken (o.a. wmo)	1
Totaal	54

In 2020 zijn 12 woningen verhuurd aan statushouders (ingangsdatum contract in verslagleggingsperiode). 2,8% 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, exclusief urgenten (348 in 2020).

Grafieken 9 t/m 11: Percentage verhuringen naar huishouden/leeftijd/inkomen



In 2020 zien we het aantal verhuringen aan jongeren tot 23 jaar en huishoudens van 31 t/m 54 jaar toenemen. Het aantal verhuringen aan de groep 55 tot 64 is gedaald. Dit hangt samen met de verhoging van de leeftijdsgrens voor seniorenwoningen van 55 naar 65 jaar. In hoofdstuk 4 kijken we naar de slaagkansen per doelgroep. We zien het aandeel verhuringen aan alleenstaanden de afgelopen jaren groeien (70% in 2020).

Toewijzingsnorm EU

De Woningwet schrijft voor dat wij minimaal 80% van onze vrijkomende woningen moeten toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 39.055,- en dat maximaal 10% mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055,- en € 43.574,-.

Bij de in 2020 sociaal verhuurde woningen is de verdeling als volgt:

- 94% aan huurders met een jaarinkomen lager dan of gelijk aan € 39.055,-;
- 4,1% aan huurders met een inkomen tussen € 39.055,- en € 43.574,-;
- 1,9% aan huurders met een inkomen hoger dan € 43.574,-.

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 2020 zijn:

- Ander woningtype (134 keer genoemd)
- Woning gekocht (78 keer genoemd)
- Overlijden (65 keer genoemd)

Tabel 12: reden huuropzegging (door wijziging automatisering ontbreekt 2017)

Reden opzegging	2015	2016	2018	2019	2020
	Absoluut	Absoluut	Absoluut	Absoluut	Absoluut
Ander woningtype	55	50	126	84	134
Gezondheid/zorg	43	64	69	56	61
Woning gekocht	115	111	81	61	78
Overlijden	onbekend	onbekend	58	61	65

De uitstroom naar koop (woning gekocht) is procentueel gelijk gebleven ten opzichte van 2019 (17%), maar laat in absolute aantallen wel een stijging zien. Ondanks de gespannen woningmarkt zijn wel meer huurders doorgestroomd naar een koopwoning. Tabel 13 laat de aantallen per dorp zien.

Tabel 13: uitstroom naar koop per dorp

Plaats	Uitstroom naar koop
	Absoluut
Broekland	2
Heeten	2
Heino	4
Laag Zuthem	1
Luttenberg	1
Marienheem	3
Olst	14
Raalte	40
Welsum	2
Wijhe	9

4. KANSEN OP DE WONINGMARKT

4.1 Inschrijfduur en zoektijd

Het toewijzingssysteem 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 maand tot 26 jaar). Gemiddeld staat men bij toewijzing 6,5 jaar ingeschreven. De (via het aanbodmodel) toegewezen nieuwbouw (met een gemiddelde inschrijfduur van 10 jaar) heeft daar invloed op. Zonder de nieuwbouw bedraagt de gemiddelde inschrijfduur 6,2 jaar. Een gemiddelde kan vertekenend werken. Daarom is ook de mediaan (middelste waarneming in de waarden bij rangschikking naar grootte) weergegeven. De gemiddelde inschrijfduur is toegenomen ten opzichte van vorig jaar, de mediaan is nagenoeg niet gestegen, maar ligt ook op bijna 6 jaar.

Tabel 14: Inschrijfduur nader uitgewerkt (in jaren)

	Gemiddeld	Mediaan
2020	6,5 (6,2 excl. nieuwbouw)	5,6
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 2020 gemiddeld 2,4 jaar ingeschreven. Bij enkel de verhuringen via het aanbodmodel bedroeg de gemiddelde inschrijfduur 6,9 jaar.

In Olst-Wijhe bedraagt de gemiddelde inschrijfduur 6 jaar (6,2 jaar enkel aanbodmodel). In Raalte ligt de inschrijfduur bij toewijzing op gemiddeld 6,7 jaar (7,2 enkel aanbodmodel).

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 lag de afgelopen jaren tussen de 5 en 6 maanden, deze is nu opgelopen naar gemiddeld 8,6 maand¹².

4.2 Slaagkans

Bij de slaagkans zetten we het aantal verhuringen af tegen het totaal aantal reagerende woningzoekenden. 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.

Vanaf 2016 zoomen we 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 reageren¹³. In tabel 15 is het aantal verhuringen aan reguliere woningzoekenden per gemeente weergegeven.

¹² Alle acceptaties in 2020 ongeacht manier van toewijzing.

¹³ Voor een vergelijking met andere woningmarktregio's is het belangrijk goed naar de gehanteerde definitie van slaagkans te kijken en de doelgroepen/verhuringen die hierin meegenomen zijn.

Tabel 15: verhuringen aan regulier woningzoekenden¹⁴

Verhuringen aan regulier woningzoekenden	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Raalte	217	238	244	289	192	266
Olst-Wijhe	139	102	138	100	108 ¹⁵	128

De gemiddelde slaagkans bedraagt in 2020 21,4% (394 verhuringen ten opzichte van 1.843 woningzoekenden die in 2020 gereageerd hebben op het woningaanbod). Hoewel we meer woningen verhuurd hebben dan in 2019 blijft de slaagkans ook dit jaar laag. Dit komt door de sterke groei van het aantal woningzoekenden.

Zetten we het aantal actief woningzoekenden per gemeente af tegen het aantal reguliere verhuringen in de betreffende gemeenten, dan zien we de slaagkans in Raalte uitkomen op 18% en in Olst-Wijhe op 15%.

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 16: indicatie slaagkans per gemeente

		2015	2016	2017	2018	2019	2020
Raalte	Actief woningzoekenden	754	759	913	1055	1089	1519
	Reguliere verhuringen	217	238	244	289	192	266
	Indicatie slaagkans	29%	31%	27%	27%	18%	18%
Olst-Wijhe	Actief woningzoekenden	445	403	509	545	613	859
	Reguliere verhuringen	139	102	138	100	108	128
	Indicatie slaagkans	31%	25%	27%	18%	18%	15%

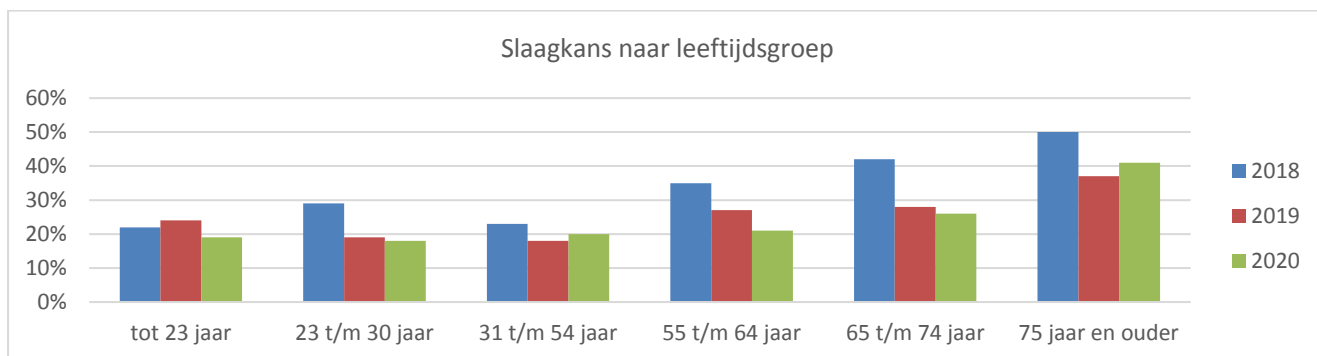
Indicatie slaagkans naar leeftijdscategorie

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 een deel van de woningvoorraad specifiek gelabeld, waarbij ze voorgaan op andere woningzoekenden. In 2020 hebben we bij een deel van dit aanbod het doelgroeplabel losgelaten en is voor de resterende gelabelde voorraad de leeftijdsgrens verhoogd van 55 naar 65 jaar. De daling van de slaagkans voor de doelgroep 55 t/m 64 jaar hangt hiermee samen. De slaagkans van deze groep is nu meer gelijk aan de andere leeftijdscategorieën tot 65 jaar.

De slaagkansen blijven dit jaar laag. Dit komt vooral door een toename van het aantal woningzoekenden. Deze toename zien we bij alle leeftijdscategorieën, behalve bij de groep 75+. Bij deze groep zien we dan ook een toename van de slaagkans.

¹⁴ Woningzoekenden die zelf actief reageren op het woningaanbod, inclusief nieuwbouw, urgenten die via het aanbodmodel reageren, verhuringen via de 'doorstroomwoning' en woningen verhuurd onder overig. Exclusief standplaatsen, woningruil, statushouder, zorg en persoonlijke omstandigheden.

¹⁵ Inclusief 8 verhuringen met een tijdelijk contract (via de leegstandswet)



Indicatie slaagkans naar inkomensgroep

Tabel 17 maakt inzichtelijk hoe de kansen per inkomensgroep verdeeld zijn. Ook hier zien we bij alle inkomens een afname van de kansen, waarbij de slaagkans voor de secundaire doelgroep het laagst is (doelgroep met een inkomen boven de grenzen van de huurtoeslag, maar lager of gelijk aan € 39.055).

Tabel 17: Indicatie slaagkans per inkomensgroep 2020

Inkomensgroep	Moet reageren op aanbod	Aantal zoekend ¹⁶	Aantal verhuringen ¹⁷	Indicatie slaagkans 2020	Indicatie slaagkans 2018
Primaire doelgroep	1 en 2 personen: tot 619,01 Meerpersoons: tot 663,40	1390	261	19	26
Secundaire doelgroep	Vanaf 619,01	460	69	15	33
Lage midden-inkomens (39-43)	Vanaf 663,40	85	18	21	57
Inkomens > 43.574	Vanaf 737,14	69	18	26	31

Inkomensgroepen met een inkomen boven de € 43.574 moeten reageren op de duurdere huurvoorraad. Indien zij op goedkopere huurwoningen reageren dan tellen deze reacties niet mee. Het aantal zoekenden in deze categorie zou anders bijna het dubbele zijn van de 69 die benoemd staan in tabel 17 (zouden deze wel meetellen dan zou de slaagkans 16% bedragen).

¹⁶ Noot: aantal per doelgroep opgeteld is samen meer dan aantal actief woningzoekenden, dit komt omdat sommige woningzoekenden gedurende het jaar tot verschillende inkomensgroepen behoren (volgens opgave woningzoekende bij reactie).

¹⁷ Aantal verhuringen via aanbodmodel of loting (incl. urgenten), 366 in 2020

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 2020 naar gemiddeld 48 reacties per woning. Hier heeft ook het loslaten van de labeling effect op de stijging van het gemiddelde.

Tabel 18: Reactiegraad¹⁸

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Reactiegraad	26	20	20	16	18	19	24	34	48

Reacties per type en gemeente

Het aantal reacties varieert sterk per type en locatie. De reactiegraad in de gemeente Olst-Wijhe ligt op 37 (26 in 2019) reacties en in Raalte op 53 (39 in 2019). Bij woningen verhuurd via het aanbodmodel zien we een gemiddelde reactiegraad van 46 (34 in 2019), bij loting komen er gemiddeld 71 reacties op een vrijkomende woning (37 reacties in 2019).

Geliberaliseerd bezit

In 2020 hebben we 15 woningen geliberaliseerd verhuurd (met een huurprijs boven de € 737,14). Het gemiddeld aantal reacties bedraagt 12 per woning (5 in 2019).

Populariteit

De meeste reacties komen binnen op eengezinswoningen in Raalte. In 2020 is het hoogste aantal (passende) reacties op een vrijkomende woning 137. 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. Om de woningen te verhuren moeten wij opnieuw veel kandidaten per woning benaderen: 42% van de aanbiedingen werd in 2020 geweigerd. Hiermee laat het aantal weigeringen een stijging zien (in 2019 werd 34% geweigerd, in 2018 36%)¹⁹. Niet alleen na bezichtiging, maar ook al bij een eerste telefonisch contact worden woningen geweigerd of reageert men helemaal niet op een aanbieding.

5.3 Aanbiedingen en reacties per kern

Het beschikbare aanbod varieert per kern. In deze paragraaf is het woningaanbod van 2020 (aangeboden via het aanbodmodel of loting, inclusief 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.

¹⁸ Exclusief nieuwbouw en niet passende reacties, alle woningen aangeboden via aanbodmodel of loting

¹⁹ We rapporteren sinds dit jaar enkel over de weigeringen door woningzoekenden (afwijzingen door SallandWonen worden niet langer meegenomen in dit percentage). De cijfers over 2018 en 2019 zijn opnieuw berekend op basis van deze definitie.

Wat opvalt is dat de doorstroming in alle kernen bij de eengezinswoningen achterblijft. Gemiddeld is 6,8% van ons bezit opnieuw verhuurd via het aanbodmodel of loting, bij de eengezinswoningen ligt dit op 4,7%.

Tabel 19: Aanbod en reacties naar kern

		Aanbod 2020 (absoluut)	Aanbod 2020 in % totale voorraad	Reactiegraad 2020
Raalte	Eengezinswoning	96	5,5%	86
	Appartement met lift	33	6,1%	23
	Appartement zonder lift	36	18%	31
	Nultredenwoning ²⁰	17	8,7%	31
Heino	Eengezinswoning	5	1,8%	65
	Appartement met lift	5	7,2%	14
	Appartement zonder lift	5	11,4%	17
	Nultredenwoning	11	12,8%	31
Heeten	Eengezinswoning	2	2,1%	35 (57) ²¹
	Appartement met lift	8	13%	7
	Appartement zonder lift	0	0%	-
	Nultredenwoning	3	7,3%	54
Kleine kernen Raalte	Eengezinswoning	9	5,9%	45
	Appartement met lift	3	25%	9
	Appartement zonder lift	-	0%	-
	Nultredenwoning	11	11,2%	36
Wijhe	Eengezinswoning	16	4,1%	65
	Appartement met lift	12	7,7%	38
	Appartement zonder lift	8	4,8%	20
	Nultredenwoning	16	20%	12
Olst	Eengezinswoning	16	3,7%	55
	Appartement met lift	15	11%	9
	Appartement zonder lift	10	9,5%	19
	Nultredenwoning	8	11,6%	47
Kleine kernen Olst- Wijhe	Eengezinswoning	8	6%	59
	Appartement met lift	3	43%	2
	Appartement zonder lift	3	13,6%	23
	Nultredenwoning	1	3,2%	41

²⁰ Nultredenwoningen zijn bij alle kernen inclusief de Buitengewoonthuis woningen.

²¹ In Heeten zijn maar twee eengezinswoningen aangeboden, waarvan 1 in een duurdere prijs categorie. Zonder deze woning is de reactiegraad hoger (57).

6. BETAALBAARHEID

6.1 Huurprijs

In dit hoofdstuk verkennen we enkele items uit de woonruimteverdeling die een relatie hebben met de betaalbaarheid. In tabel 20 worden de verhuringen uit 2020 uitgezet naar huurklasse. We kijken hierbij naar de verhuringen van zowel bestaande als nieuwbouw huurwoningen via het aanbodmodel, loting, urgentie en doorstroomwoningen, in totaal 393 verhuringen (exclusief tijdelijk verhuurde woningen). Van deze 393 woningen bedraagt de gemiddelde huurprijs € 582,-.

Tabel 20: Verhuringen naar huurklasse

Huurklasse (prijsspeil 2020)	2015 %*	2016 %*	2017 %*	2018 %*	2019 %*	2020 %*
t/m 432,51	8	11	11	8	11	11
432,52 t/m 619,01	43	67	68	70	70	68
619,02 t/m 663,40	15	8	9	10	9	9
663,41 t/m 737,14	32	13	12	8	8	8
> 737,14	1	1	1	4	2	4
Gemiddelde huur	€ 570,-	€ 554,-	€ 558,-	€ 565,-	€ 559,-	€ 582,-

*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 2020

In 2020 is 72,3% van de verhuringen gedaan aan een huishouden dat qua inkomen recht heeft op huurtoeslag²².

²² Toegewezen percentage van de zelfstandige wooneenheden, exclusief aankoop vastgoed Mooiland (hier is geen sprake geweest van een woningtoewijzing, maar overname van een huurcontract).

7. CONCLUSIES 2020

In 2020 zagen we een aanhoudende druk op de huurmarkt. De woningvraag groeit, in beide gemeenten is het aantal woningzoekenden met maar liefst 40% toegenomen. In dit hoofdstuk zetten we de belangrijkste conclusies op een rij.

Vraag/aanbod

Ondanks dat het aantal verhuringen is aangetrokken en we veel huurders blij hebben gemaakt met een nieuwbouwwoning, blijven de slaagkansen in 2020 laag. Dit komt vooral door de sterke toename van het aantal woningzoekenden. De 'overloop' uit de omliggende steden is hierbij merkbaar. Het aantal zoekenden van buiten het werkgebied is met 57% gegroeid.

Weigeringen

Ondanks de druk op de woningmarkt, zien we een toename van het aantal weigeringen. Hierbij komt het voor dat een kandidaat niets van zich laat horen of niet komt opdagen bij een bezichtiging. We hebben de mogelijkheden in kaart gebracht om maatregelen te nemen om het aantal weigeringen af te laten nemen. Deze maatregelen werken we de komende periode uit en willen we in 2021 implementeren. We hopen hiermee een beter beeld te krijgen van de reële druk op de huurmarkt en willen het verhuurproces efficiënter laten verlopen.

Specifieke zoekvraag

Naast woningzoekenden die een woning weigeren, zien we ook veel woningzoekenden met een specifieke zoekvraag. 28% van de actief woningzoekenden heeft maar 1 keer gereageerd in 2020.

Doelgroepen

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 2020 werd de doelstelling om 15% van het aanbod via loting aan te bieden niet gehaald. Er zijn maatregelen getroffen, waarmee we in 2021 dit percentage wel weer hopen te bereiken. Daarnaast onderzoeken we of we bij lotingwoningen ook sancties kunnen verbinden aan het weigeren van een woning, zodat dit woningaanbod meer gericht voor spoedzoekers wordt ingezet.

Middeninkomens

Woningcorporaties konden in 2020 wettelijk gezien nog 20% van de toewijzingen doen aan midden- en hogere inkomens. Lokaal is in de voorgaande woonvisies afgesproken dat deze vrije toewijzingsruimte vooral ingezet wordt voor de doelgroep tot € 43.000,-. Door deze afspraak maken we op dit moment beperkt gebruik van de vrije toewijzingsruimte (6%).

SallandWonen is er voor alle doelgroepen die niet zelf in huisvesting kunnen voorzien. In de huidige woningmarkt zijn dat in onze ogen ook inkomens die net iets meer verdienen dan € 43.000,- (met name bij gezinnen is de betaalbaarheid een aandachtspunt). We maken in 2021 graag nieuwe afspraken met de gemeenten over de lokale toewijzingsnormen (ook wettelijk staat hier een verandering op stapel).

Leeftijdscategorieën

Senioren hebben een voorsprong op andere leeftijdscategorieën. Naast vaak een lange inschrijfduur, is ook een deel van de voorraad voor deze doelgroep gelabeld. We hebben hier in 2020 wijzigingen in aangebracht, om zo kansen meer gelijk te krijgen. We zien dit ook terug in de slaagkansen 2020 naar leeftijdscategorie (behalve bij de groep 75+).

Inkomensgroepen

De groep die net te veel verdient om aanspraak te maken op huurtoeslag, maar waarbij het inkomen niet hoger is dan €39.055,- zag in 2020 de kansen op een woning sterk dalen. Ook bij de lage middeninkomens valt de daling op (maar blijft de slaagkans nog wel boven de 20%). In 2021 kijken we of het woningaanbod naar prijsklasse per dorp nog in verhouding is tot de huidige vraag. Daarbij houden we ook rekening met de wettelijke wijziging in inkomensgrenzen van de doelgroep van woningcorporaties (verwachte ingangsdatum 2022).

Monitoren

Er is het afgelopen jaar veel gebeurd op de huurmarkt. Ook in 2021 volgen we de ontwikkelingen en staan een aantal wettelijke veranderingen op stapel. 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. CIJFERS PER GEMEENTE
2. ACTIEF WONINGZOEKENDEN NAAR KERN
3. VERKLARENDE WOORDENLIJST

Bijlage 1: Cijfers per gemeente 2012-2020

Tabel 21: cijfers gemeente Raalte

Gemeente Raalte	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Aantal verhuringen	253	531	260	263	270	265	331	210	285
Verhuringen aan 'reguliere' woningzoekenden	236	388	235	217	238	244	289	192	266
Actief woningzoekenden	1166	1032	803	754	759	913	1055	1089	1519
Ontwikkeling aantal actief woningzoekenden (t.o.v. voorgaand jaar)		-11%	-22%	-6%	0%	+20%	+16%	+3%	+40%
Slaagkans regulier woningzoekenden	20%	38%	29%	29%	31%	27%	27%	18%	18%
Opgeleverde nieuwbouw	31	245	0	41	14	5	24	18	18

Tabel 22: cijfers gemeente Olst-Wijhe

Gemeente Olst-Wijhe	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Aantal verhuringen	226	169	201	150	120	157	111	129	137
Verhuringen aan 'reguliere' woningzoekenden	183	155	189	139	102	138	100	108	128
Actief woningzoekenden	567	663	562	445	403	509	545	613	859
Ontwikkeling aantal actief woningzoekenden (t.o.v. voorgaand jaar)		+17%	-15%	-21%	-9%	+26%	+7%	+12%	+40%
Slaagkans regulier woningzoekenden	32%	23%	34%	31%	25%	27%	18%	18%	15%
Opgeleverde nieuwbouw	87	13	52	0	0	0	0	6	15

Bijlage 2: Aantal actief^{f23} 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	Actief 2020
Raalte	Raalte	394	356	273	224	209	279	361	460
	Heino	105	70	56	47	52	59	79	104
	Heeten	31	34	22	21	23	24	25	44
	Luttenberg	14	13	8	9	9	8	9	13
	Mariënheem	18	11	13	11	12	11	13	25
	Broekland	10	17	2	10	10	9	16	22
	Nieuw Heeten	8	3	7	6	8	7	6	7
	Lierderholthuis	1	4	5	4	4	7	11	13
	Laag Zuthem	7	5	2	3	1	3	2	5
Olst-Wijhe	Wijhe	98	132	80	64	73	82	101	147
	Olst	74	89	99	68	68	64	85	116
	Wesepe	6	7	3	4	2	4	4	7
	Boskamp	7	11	18	10	7	8	7	8
	Welsum	1	2	0	0	0	0	0	0
	Den Nul	6	15	7	3	6	7	8	12
	Herxen	5	7	3	3	4	2	3	5

Tabel 23

Tabel 23 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 gemeenteniveau of totaalniveau maar 1 keer meetellen.

²³ 1 of meerdere (passende) reacties in betreffende periode

Bijlage 3: 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 2020 ligt deze grens op € 619,01 voor 1 en 2 persoonshuishoudens en op € 663,40 voor 3 of meerpersoonshuishoudens.

BOG: Bedrijfsomroerend 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 2020):

Onder grens huurtoeslag (primaire doelgroep):

Eenpersoonshuishouden < 65 jaar <= € 23.225

Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar <= € 23.175

Meerpersoonshuishouden < 65 jaar <= € 31.550

Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar <= € 31.475

Grens huurtoeslag – grens EU (secundaire doelgroep)

Eenpersoonshuishouden < 65 jaar € 23.225 en <= € 39.055

Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar € 23.175 en <= € 39.055

Meerpersoonshuishouden < 65 jaar € 31.550 <= € 39.055

Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar € 31.475 <= € 39.055

> grens EU

Inkomen groter dan € 39.055 (ongeacht leeftijd/huishoudsamenstelling): te verdelen in lage middeninkomens (€ 39.055,-/€ 43.574,-), hoge middeninkomens en hoge inkomens (>€ 43.574).

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.

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

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/urgente via aanbodmodel/doorstroomwoning).

Slaagkans: Aantal regulier woningzoekenden dat in de betreffende periode een woning heeft verkregen (via aanbodmodel, urgente via aanbodmodel, loting, reguliere verhuringen via makelaar en doorstroomwoningen), 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).



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