Rapportage
Woonruimteverdeling Entree 2023
Woningmarktregio Arnhem-Nijmegen

27 maart 2024 - definitief

Samenstelling:

Adviesgroep Entree in samenwerking met

Inleiding

Deze rapportage heeft betrekking op de resultaten van de woonruimteverdeling in 2023 van de onder de naam Entree samenwerkende corporaties in de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen.

Het werkgebied van deze corporaties beslaat de gemeenten Arnhem, Berg en Dal, Beuningen, Doesburg, Druten, Duiven, Heumen, Lingewaard, Montferland, Nijmegen, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rozendaal, Westervoort, Wijchen en Zevenaar.

De deelnemers van Entree zijn: Vivare, Portaal, Talis, Volkshuisvesting Arnhem, Woonwaarts, Waardwonen, Woonservice IJsselland, Woningstichting Heteren, Mooiland, Baston Wonen, Plavei, Omnia Wonen, Oosterpoort, Veluwonen, Woonzorg Nederland, Woonstichting Gendt, Drie Gasthuizen Groep en Huis en Hof.

In de huisvestingsverordeningen van de gemeenten in de woningmarktregio is als bijlage een overzicht opgenomen van de gegevens die gemonitord zullen worden. In bijlage 2 is deze bijlage opgenomen. Daarbij is aangegeven waar in de rapportage de resultaten zijn vermeld.

Deze rapportage bevat twee delen:

Deel I is een beschouwend deel, waarin de ontwikkelingen in de woonruimteverdeling trendmatig worden bekeken.

Deel II bevat alle basisgegevens over 2023 en op een aantal thema's vergelijkingsgegevens met voorgaande jaren. De gepresenteerde gegevens hebben alleen betrekking op de woningen van de corporaties die vallen onder werking van de huisvestingsverordening. Dit betreft de woningen met een huurprijs tot aan de huurtoeslaggrens.

De rapportage is opgesteld door de Adviesgroep Entree en Enserve.

Inhoudsopgave

Inleiding 2

Deel I: *Ontwikkelingen woonruimteverdeling op hoofdlijnen* 4

A. De vraag naar huurwoningen 5

A1. Aantal reacties door woningzoekenden 5

A2. Verdeling actief woningzoekenden naar starters, doorstromers en herstarters 5

A3. Verdeling actief woningzoekenden naar inkomen 6

B. Het aanbod 8

B1. Ontwikkeling aantal verhuringen 8

B2. Aantal verhuringen naar model 8

B3. Aantal verhuringen naar huurprijscategorie 9

C. De match tussen vraag en aanbod 10

C1. Gemiddelde zoektijd is gestegen 10

C2. Gemiddeld slagingspercentage alle verhuringen is 8,8% 10

C3. Slagingspercentage starters is lager dan voor doorstromers 10

C4. Gemiddeld accepteert kandidaat 6 of 7 de woning 11

D. Verhuisbewegingen. 12

Deel II: *Cijfers, tabellen en trends* 14

1. Overzicht van de actief woningzoekenden 15

2. Overzicht van de sociale verhuringen 19

3. Match van vraag en aanbod 22

4. Verhuisbewegingen 29

5. Kerngegevens (slaagkansen) per gemeente 31

Bijlage 1: Definities 35

Bijlage 2: Monitorgegevens 38

Deel I:

Ontwikkelingen woonruimteverdeling op hoofdlijnen

A. De vraag naar huurwoningen

In 2023 waren 69.000 woningzoekenden in de regio op zoek naar een woning.

Deze groep is in 2023 met 7,6% toegenomen ten opzichte van 2022.

A1. Aantal reacties door woningzoekenden

In 2023 hebben 68.944 huishoudens tenminste één keer op een woning gereageerd. Net als de afgelopen jaren is er weer sprake van een stijging (7,6%) van het aantal actief woningzoekenden. Een woningzoekende telt mee als actief als deze in de periode minimaal 1 keer heeft gereageerd. De meeste actief woningzoekenden reageren vaker op een woning.



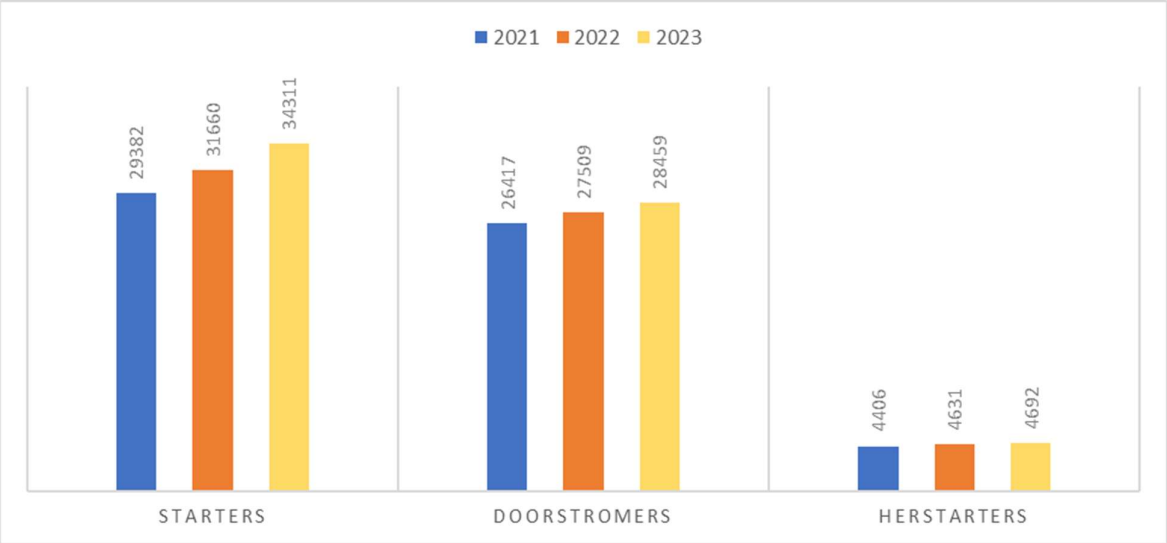
Grafiek 1: Aantal reacties door actief woningzoekenden 2021 – 2023 (incl. vrije sector)

De meeste woningzoekenden zijn zeer actief. De groep woningzoekenden die meer dan 10 keer heeft gereageerd op een advertentie, is de grootste groep. Je moet vaak reageren voor je aan de beurt bent, dit is een indicatie voor schaarste.

Het lijkt voor de hand te liggen om aan te nemen dat woningzoekenden die weinig hebben gereageerd heel specifiek op zoek zijn naar juist die ene woning (kwaliteitszoekers). Dit is lang niet altijd het geval. Veel van de woningzoekenden die tussen 1 en 5 keer hebben gereageerd hebben, zijn pas aan het einde van het verslagjaar actief geworden.

A2. Verdeling actief woningzoekenden naar starters, doorstromers en herstarters

In deze paragraaf worden woningzoekenden uitgesplitst naar starters, doorstromers of herstarters. Daarna volgt een verdeling naar inkomen. De totalen kunnen verschillen. Dit komt doordat, op het moment van reageren gedurende een jaar, iemand van inkomen kan veranderen. En daardoor in meerdere categorieën als actief woningzoekende kan voorkomen.



Grafiek 2: Aantal actief woningzoekenden naar starters, doorstromers en herstarters 2021 – 2023

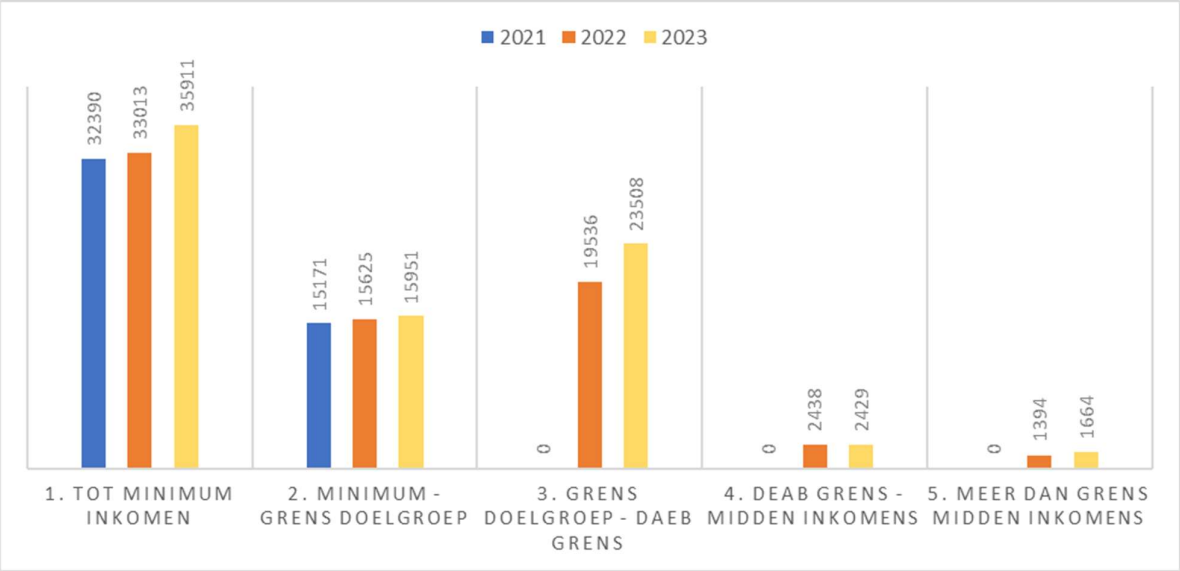
Alle groepen actief woningzoekenden zijn gestegen. De stijging van het aantal starters was het sterkst met ruim 8%. Bij doorstromers is de stijging 3,5%. Bij de herstarters blijft de stijging beperkt tot 1,3%. Dit blijft veruit de kleinste groep.

A3. Verdeling actief woningzoekenden naar inkomen

Bij een verdeling naar inkomen wordt in 2023 onderstaande inkomenstabel gehanteerd, afgestemd op de wettelijke grenzen.

Groep	Minimum	Grens primaire doelgroep	DAEB-grens	Grens midden-inkomens
1 persoon <= AOW	€ 19.375	€ 25.475	€ 44.035	€ 47.948
1 persoon > AOW	€ 20.500	€ 25.075	€ 44.035	€ 47.948
2 personen <= AOW	€ 25.225	€ 34.575	€ 48.625	€ 51.717
2 personen > AOW	€ 27.275	€ 33.800	€ 48.625	€ 51.717
meer personen <= AOW	€ 25.225	€ 34.575	€ 48.625	€ 55.486
meer personen > AOW	€ 27.275	€ 33.800	€ 48.625	€ 55.486

Omdat deze indeling niet overeenkomt met de indeling van eerdere jaren (de DAEB-grens en de grens middeninkomens zijn in 2022 geïntroduceerd) zijn deze nieuwe groepen **niet te vergelijken** met voorgaande jaren.



Grafiek 3: Aantal actief woningzoekenden naar inkomen 2021 – 2023

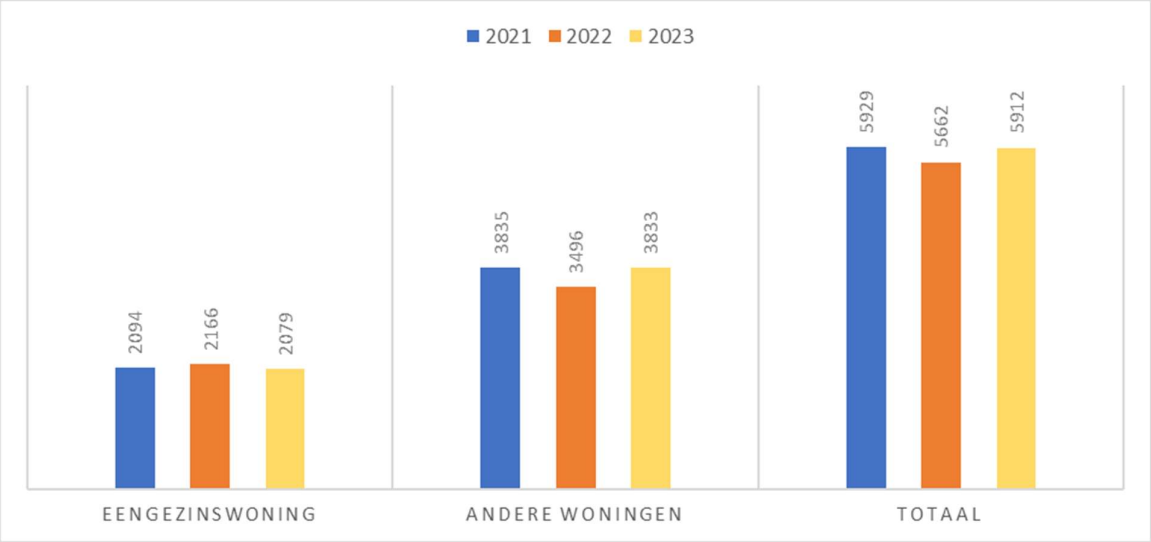
De grootste groep actief woningzoekenden bestaat uit huishoudens met een minimum inkomen. Groep 3 en 5 laten verhoudingsgewijs de grootste stijging zien ten opzichte van 2022. Dit heeft (ook) te maken met de aanhoudende stijging van prijzen op de koopmarkt.

B. Het aanbod

In 2023 zijn 5.912 sociale huurwoningen verhuurd door de Entree corporaties. Het aantal verhuurde sociale huurwoningen nam in 2023 met 4,4% toe.

B1. Ontwikkeling aantal verhuringen

Na een daling in 2022 (-4,5%) is er 2023 weer sprake van een stijging (4,4%) van het aantal (op)nieuw verhuurde woningen.



Grafiek 4: Aantal verhuringen (sociale huur) naar woningtype 2021 – 2023

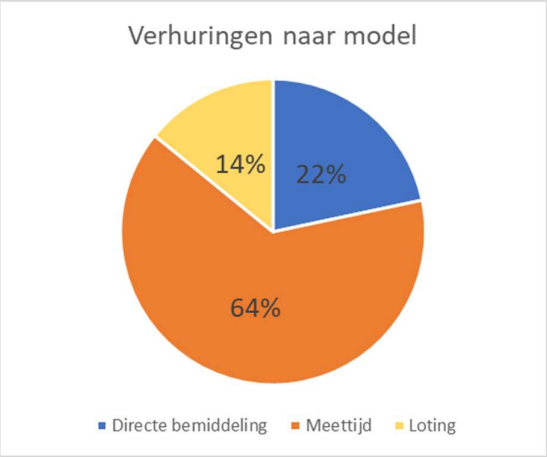
Het aantal verhuurde eengezinswoningen is redelijk gelijk gebleven. De toename van het aantal verhuurde woningen wordt dus veroorzaakt door andere woningtypes, met name flatwoningen met een lift (+119) en bovenwoningen (+102). Zie ook tabel 2.6 in deel 2. Een mogelijke verklaring is nieuwbouw, er worden vooral etagewoningen bijgebouwd.

B2. Aantal verhuringen naar model

78% van de sociale huurwoningen wordt aangeboden via advertenties op Entree. Woningen worden geadverteerd op basis van meettijd, loting of met voorrang ten behoeve van een indicatie.

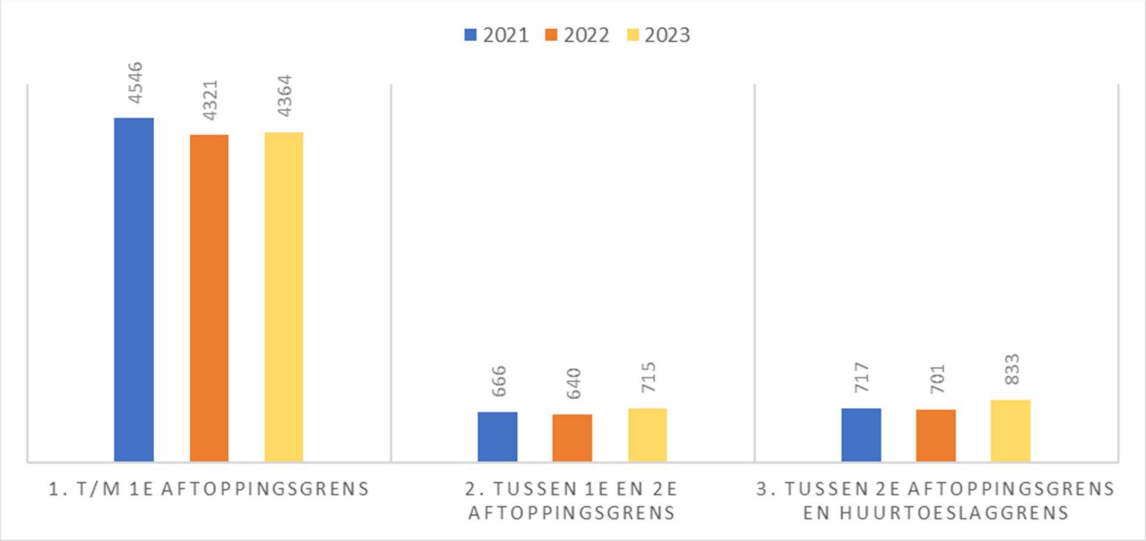
14% van de huurwoningen wordt via loting verhuurd. Dit past bij de afspraak uit de huisvestingsverordening (artikel 6 lid 5), dat ongeveer 15% volgens het lotingmodel wordt aangeboden.

22% van de woningen wordt direct bemiddeld aan diverse categorieën zoals taakstelling statushouders en uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Ook woningruil valt onder directe bemiddeling.



Grafiek 5: Verhuringen naar model

B3. Aantal verhuringen naar huurprijscategorie



Grafiek 6: Aantal verhuringen naar huurprijsklasse 2021 – 2023

De stijging van het aantal verhuurde woningen doet zich in 2023 in alle huurprijscategorieën voor. De stijging is bij de woningen tussen de 2e aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens het sterkst (19%). In absolute aantallen is dit een kleine groep. Veruit de meeste woningen worden onder de 1e aftoppingsgrens verhuurd. Corporaties houden hun woningen betaalbaar voor de doelgroep.

C. De match tussen vraag en aanbod

De gemiddelde zoektijd in 2023 is 1 jaar en 9 maanden.

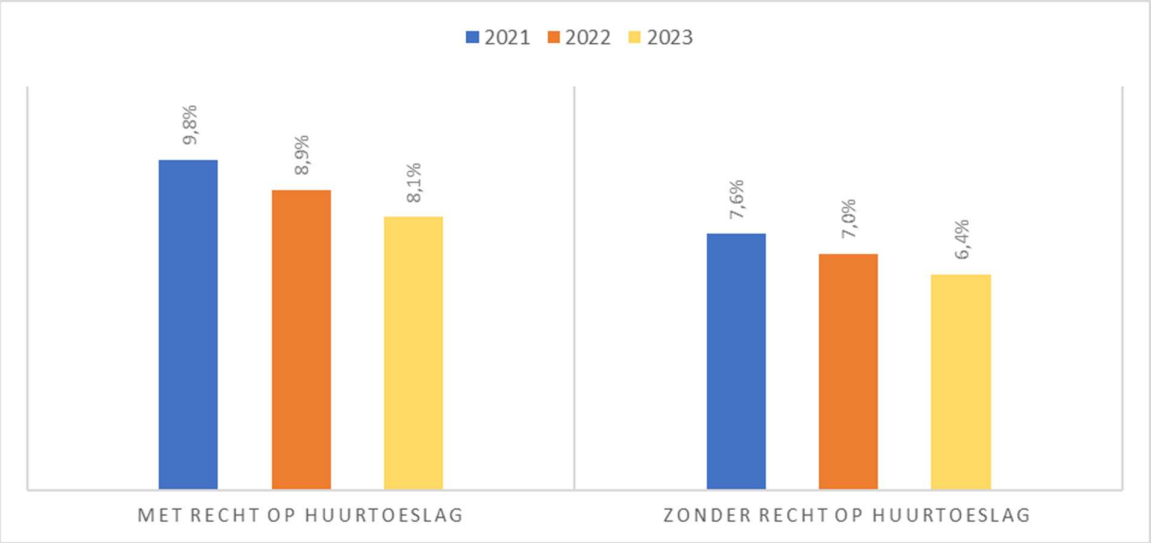
De gemiddelde zoektijd is in 2023 met 2 maanden gestegen.

C1. Gemiddelde zoektijd is gestegen

De gemiddelde zoektijd van woningzoekenden die in 2023 een huurcontract hebben afgesloten, bedraagt 1 jaar en 9 maanden (1,76 jaar). Een stijging met 2 maanden ten opzichte van 2022.

- De gemiddelde zoektijd is voor alle doelgroepen (met of zonder huurtoeslag) gestegen.
- De gemiddelde zoektijd voor een woning in de steden (Arnhem: 1,86 jaar en Nijmegen 1,93 jaar) ligt hoger dan in de andere regiogemeenten.
- In Zevenaar (1,12 jaar) kwamen woningzoekenden het snelst aan een woning.

C2. Gemiddeld slagingspercentage alle verhuringen is 8,8%



Grafiek 7: Slagingspercentage huishoudens met en zonder recht op huurtoeslag 2021 – 2023

In beide groepen is het slagingspercentage voor een sociale huurwoning gedaald. Het slagingspercentage van mensen met recht op huurtoeslag blijft hoger dan het slagingspercentage van mensen zonder recht op huurtoeslag. Huurbeleid en passend toewijzen houden de slaagkans voor deze groep op orde.

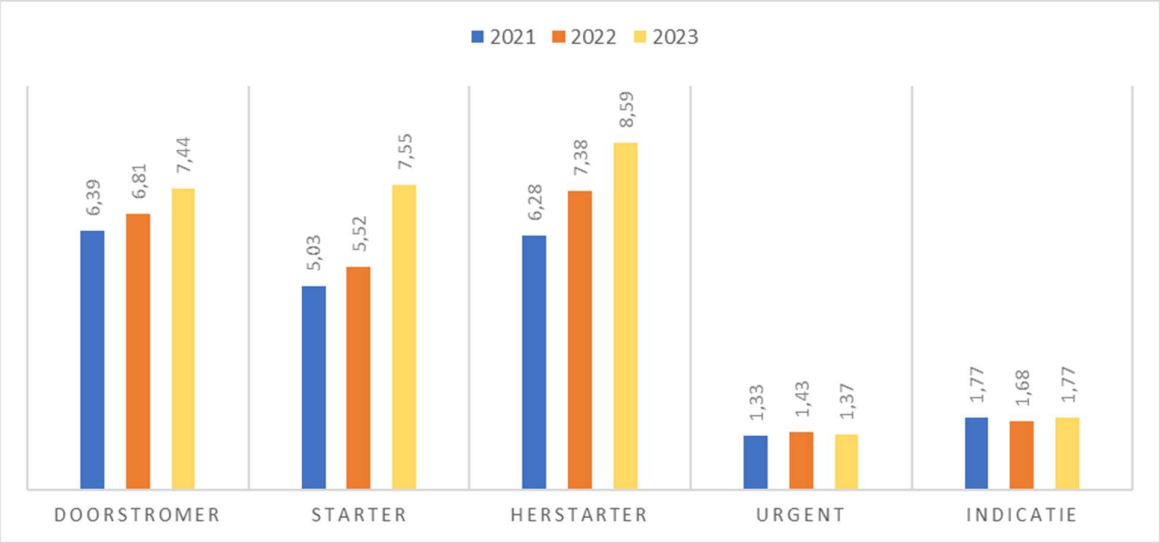
C3. Slagingspercentage starters is lager dan voor doorstromers

10% van de doorstromers en 5,5% van de starters slaagde er in 2023 in een woning te verkrijgen. Dat is niet veel anders dan in 2022. Het slagingspercentage van woningzoekenden met een minimuminkomen (8,6%) is hoger dan van de andere inkomensgroepen.

Het slagingspercentage neemt toe naarmate de leeftijd hoger is. Het slagingspercentage is het laagst voor jongeren onder de 28 jaar (4,2%) en het hoogst voor senioren boven de 75 (24,6%). Dit is logisch te verklaren doordat het merendeel van de woningen wordt verhuurd op basis van meettijd. Diegene die de langste meettijd heeft, heeft het eerste recht op de woning. Daarnaast worden er nog steeds woningen gelabeld voor mensen vanaf een bepaalde leeftijd (vaak 55 of 65 jaar).

C4. Gemiddeld accepteert kandidaat 6 of 7 de woning

Diegene die bovenaan de kandidatenlijst staat, is in niet altijd diegene die de woning kiest. In 2022 was de gemiddelde positie bij acceptatie kandidaat 5,5 op de lijst. In 2023 is dit cijfer weer gestegen naar 6,6.



Grafiek 8: Gemiddelde positie nieuwe huurder op de kandidatenlijst 2021 – 2023

De gemiddelde positie van de nieuwe huurder van de woningen die naar starters zijn gegaan, is het meest gestegen (37%). Deze is nu vrijwel gelijk aan de gemiddelde positie van doorstromers. Dit beeld lijkt wat vertekend door een groot nieuwbouw project in Nijmegen. Bij woningen die naar mensen met een voorrangspositie (urgentie en indicatie) zijn gegaan is de gemiddelde positie van de geslaagde woningzoekende duidelijk lager.

Bij woningbezichtigingen komt een deel van de woningzoekenden niet opdagen (no show). Bij 7,6% van de weigeringen is er “geen reactie” vanuit de woningzoekende. Dat is een daling ten opzichte van 2022 (10%).

D. Verhuisbewegingen.

In 2023 vooral verhuizingen binnen de gemeentegrenzen.

Instroom van buiten stadsregio is stabiel in 2023.

Verhuringen 2023	gemeente waar de woning staat																	
herkomst huurder	Arnh	B&D	Beu	Doe	Dru	Dui	Heu	Lin	Mon	Nijm	Ove	Ren	Rhe	Roz	Wes	Wij	Zev	Tot.
Arnhem	985	18	16	19	4	32	8	44	34	113	33	35	100		33	11	32	1517
Berg en Dal	2	121	1	1	3		9	3		52		2	2			4	2	202
Beuningen	3	4	55		9	1	1	3		49			2		1	6		134
Doesburg	18			80					9	5		1	7		1		5	126
Druten	1	3	4		50		1		1	18	1	1				5		85
Duiven	25	1		6	1	51		2	8	3	2	2	8		8	1	9	127
Heumen	2	8	2	1	4		30	1	1	35		1				1		86
Lingewaard	24	2		1		1		94	3	21	4	4	5		2		2	163
Montferland	11			4		3		1	128	9		1	2		1		13	173
Nijmegen	47	60	35	8	13	5	23	13	16	1206	12	8	11		1	40	7	1505
Overbetuwe	21	5		2				6	1	18	55	9	5		1	1	2	126
Renkum	27	1	1	2	2	2		1	4	4	2	74	4			1	2	127
Rheden	54	2	1	13		7	1	3	4	11	1	3	133		1	2	7	243
Rozendaal	1												1	0				2
Westervoort	32		1	1		18		2	4	2		2	9		28		13	112
Wijchen	7	4	7		2	1	5			66	2					107	1	202
Zevenaar	19	1		5	1	6	1	3	15	9	2	2	9		3	1	112	189
Buiten de Stadsregio	190	39	20	14	15	25	12	17	48	222	17	22	44		16	30	41	772
Onbekend	6	3								6	2		1		1	2		21
Eindtotaal	1475	272	143	157	104	152	91	193	276	1849	133	167	343		97	212	248	5912

Tabel D.1: Verhuizingen naar een sociale huurwoning binnen en tussen de gemeenten van de woningmarktregio Arnhem Nijmegen

In bovenstaande tabel zijn de verhuisbewegingen tussen gemeenten in de woningmarktregio weergegeven. Over het algemeen geldt dat de belangrijkste verhuisbewegingen plaatsvinden tussen Arnhem en Nijmegen met hun buurgemeenten en tussen de beide grote steden onderling. Daarbij geldt dat netto verschillen tussen in- en uitstroom vrijwel in evenwicht zijn. Er vertrekken ongeveer net zoveel huishoudens uit de steden naar de regiogemeenten als dat er huishoudens vanuit de regiogemeenten naar de twee steden verhuizen. De instroom vanuit Arnhem naar Nijmegen was in 2023 verhoudingsgewijs groter dan vanuit Nijmegen naar Arnhem.

E. Management samenvatting

Toenemende druk op de markt voor sociale huurwoningen

Hoewel er verschillen zijn tussen de diverse regio's waar Enserve de corporaties ondersteunt op het gebied van de woonruimteverdeling. Is een trend overal aanwezig: het percentage woningzoekenden dat er in slaagt een woning te huren bij een corporatie neemt af. Alleen de regio SVNK laat een stijging zien van de slaagkans in 2023, dit is het gevolg van minder actieven in combinatie met relatief veel nieuwbouw. Wel zien we in de andere regio's daling van de slaagkans minder hard afneemt.

	2019	2020	2021	2022	2023
Entree (Arnhem-Nijmegen)	12,4%	10,2%	9,9%	9,0%	8,8%
Noord Veluwe	15,4%	14,9%	13,7%	11,8%	11,0%
Stedendriehoek (Apeldoorn e.a.)	24,3%	19,4%	16,7%	14,7%	14,8%
SVNK (Alkmaar e.o.)	11,0%	10,0%	9,5%	8,7%	10,1%

Tabel E.1 Slagingspercentage in 4 regio's de afgelopen 5 jaar

Meer aanbod

Na een daling in 2022 is er 2023 weer sprake van een stijging met 4,4% van het aantal verhuurde woningen. Het aantal verhuurde eengezinswoningen is redelijk gelijk gebleven. De toename van het aantal verhuurde woningen wordt met name veroorzaakt door flatwoningen met een lift en bovenwoningen. Een mogelijke verklaring is nieuwbouw, er worden vooral etagewoningen bijgebouwd.

Meer vraag

Het aantal actief woningzoekenden is in 2023 gestegen met 7,6%. De stijging van het aantal actief zoekende doorstromers was relatief het grootst en groter dan in voorgaande jaren.

Het aantal actief woningzoekenden vertoont al jaren een stijgende lijn. Enerzijds veroorzaakt door bevolkingsgroei en toename van het aantal eenpersoonshuishoudens anderzijds door ontwikkelingen op de koopmarkt. Dat laatste is vooral terug te vinden aan het verder toegenomen aantal actief woningzoekenden zonder recht op huurtoeslag.

Slagingspercentage gedaald

Ondanks de toename van het aanbod, is door de toename van het aantal actief woningzoekenden het slagingspercentage gedaald ten opzichte van 2022. Deze daling is minder sterk dan in voorgaande jaren.

Deel II:

Cijfers, tabellen en trends

Alle gegevens in deel II van deze rapportage zijn op het niveau van de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen en bevatten de resultaten van de Entree-corporaties.

Bron: DOMIS – Enserve

1. Overzicht van de actief woningzoekenden

Rapporten vanuit klantperspectief Rapport 05: reacties en actieven naar **klantsoort** Periode: van 1-1-2023 t/m 31-12-2023		
	reacties	actieven
Gehele Entree gebied		
1. Doorstromer	616.717	29.125
2. Starter	922.436	34.834
3. Herstarter	105.942	4.788
4. Mantelzorgurgentie	71	30
4. Soc/med urgentie	2.283	545
4. SV-urgentie	155	68
5. Levensloopgeschikt	1.118	453
5. Rolstoelgeschikt	23	19
6. Overig	1352	46

Tabel 1.1: Actief woningzoekenden naar klantsoort

De meeste woningzoekenden zijn “reguliere” starters en doorstromers. Daarnaast is er nog een redelijk grote groep herstarters, woningzoekenden die al wel zelfstandig wonen maar waar bij verhuizing deze woning niet beschikbaar komt (bijvoorbeeld in het geval van een scheiding waarbij een van de partners in de woning blijft wonen). De starters zijn actiever in het reageren op een woning dan de doorstromers, ze reageren vaker op een woning (gemiddeld 26 keer tegen doorstromers 21 keer).

Rapporten vanuit klantperspectief Rapport 02: reacties en actieven naar **leeftijd** Periode: van 1-1-2023 t/m 31-12-2023		
	reacties	actieven
Gehele Entree gebied		
1. t/m 22 jaar	187.593	9.190
2. 23 t/m 27 jaar	428.892	16.587
3. 28 t/m 54 jaar	904.426	35.274
4. 55 t/m 74 jaar	118.613	8.847
5. 75 jaar en ouder	10.573	1.799

Tabel 1.2: Actief woningzoekenden naar leeftijd

De woningzoekenden tussen 23 en 55 jaar reageren per woningzoekende het vaakst op een woning, gemiddeld 26 keer per jaar. De groep 75+ reageert het minst (gemiddeld 6 keer per jaar).

Rapporten vanuit klantperspectief Rapport 04: reacties en actieven naar **inkomen** Periode: van 1-1-2023 t/m 31-12-2023		
	reacties	actieven
Gehele Entree gebied		
1. tot minimum inkomen	826.203	36.080
2. minimum - grens doelgroep	310.591	16.058
3. grens doelgroep – DAEB-grens	481.026	23.753
4. DAEB-grens – grens middeninkomens	20.387	2.713
5. meer dan grens middeninkomens	11.890	2.848

Tabel 1.3: Actief woningzoekenden naar inkomen

Woningzoekenden met een inkomen tot het minimum vormen bijna de helft van alle actief woningzoekenden. Zij reageren zowel absoluut als relatief (gemiddeld 23 keer per jaar) het vaakst op advertenties. Voor de bijbehorende bedragen zie de tabel met inkomensgrenzen in deel 1.

Rapporten vanuit klantperspectief Rapport 03: reacties en actieven naar **huishoudgrootte** Periode: van 1-1-2023 t/m 31-12-2023		
	reacties	actieven
Gehele Entree gebied		
1 persoon	1.115.113	46.512
2 personen	289.756	14.644
3 personen	139.647	6.604
4 personen	67.939	3.186
5 en meer personen	37.642	1.730

Tabel 1.4: Actief woningzoekenden naar huishoudgrootte

Huishoudens die bestaan uit 1 persoon vormen 64% van alle actief woningzoekenden. Hierin wijkt de samenstelling van de groep actief woningzoekenden naar huishoudgrootte opvallend af, van de samenstelling van huishoudens in Nederland naar huishoudgrootte. Van alle Nederlandse huishoudens bestaat 40% uit een 1 persoons huishouden.

Aangezien een 1 persoons huishouden per definitie ook een 1 inkomen huishouden betekent, is er ook een relatie tussen huishoudgrootte en huishoudinkomen.

Rapporten vanuit klantperspectief Rapport 06: reacties en actieven naar herkomst Periode: van 1-1-2023 t/m 31-12-2023				
	Inwoners 2023	Reacties	Actieven	Actieven per 1.000 inwoners
ARNHEM	165.770	402.573	15.385	93
BERG EN DAL	35.420	38.491	1.789	51
BEUNINGEN	26.573	28.510	1.202	45
DOESBURG	11.081	13.707	725	65
DRUTEN	19.505	16.332	772	40
DUIVEN	24.937	22.720	1.109	44
HEUMEN	16.824	14.582	679	40
LINGEWAARD	47.220	35.926	1.822	39
MONTFERLAND	36.882	21.887	1.288	35
NIJMEGEN	182.480	475.455	16.624	91
OVERBETUWE	48.707	34.022	1.572	32
RENKUM	31.461	23.968	1.240	39
RHEDEN	43.570	51.465	2.441	56
ROZENDAAL	1.754	440	16	9
WESTERVOORT	15.114	18.607	925	61
WIJCHEN	41.537	41.694	1.919	46
ZEVENAAR	45.042	39.840	2.019	45
BUITEN DE STADSREGIO		369.878	17.417	

Tabel 1.5: Actief woningzoekenden naar herkomst

De twee grootste gemeentes leveren ook de meeste actief woningzoekenden. Als wordt gekeken naar het aantal actieven per 1.000 inwoners dan scoren Arnhem en Nijmegen ook duidelijk het hoogst, gevolgd door Doesburg en Westervoort. De gemeenten met het hoogste aantal actieven per 1.000 inwoners zijn ook de gemeenten met het hoogste percentage sociale huurwoningen en een huishoudgrootte onder het (landelijk) gemiddelde. (Een actieve vertegenwoordigt een huishouden.) De gemeente Rozendaal heeft zowel absoluut als relatief de minste actief woningzoekenden. Het is ook de gemeente met het laagste percentage sociale huurwoningen en een bovengemiddelde huishoudgrootte.

Ruim 17.000 woningzoekenden (± 25%) is afkomstig van buiten de woningmarktregio Arnhem - Nijmegen. Ze reageren iets minder vaak op een advertentie dan de woningzoekenden uit de regio.

Trends in de groep actief woningzoekenden

	2021	2022	2023
1. Doorstromer	26.420	28.004	29.125
2. Starter	29.378	31.942	34.834
3. Herstarter	4.407	4.714	4.788
4. Mantelzorgurgentie	62	36	30
4. Sociaal/medische urgentie	631	613	545
4. SV-urgentie	88	109	68
5. Levensloopgeschikt	552	498	453
5. Rolstoelgeschikt	19	14	19
6. Overig	37	41	46

Tabel 1.6: Actief woningzoekenden naar klantsoort 2021-2023

Zowel doorstromers, starters als herstarters nemen in aantal toe.

	2021	2022	2023
1. t/m 22 jaar	7.991	8.386	9.190
2. 23 t/m 27 jaar	14.793	15.444	16.587
3. 28 t/m 54 jaar	30.704	33.401	35.274
4. 55 t/m 74 jaar	7.947	8.550	8.847
5. 75 jaar en ouder	1.467	1.391	1.799

Tabel 1.7: Actief woningzoekenden naar leeftijd 2021-2023

In vrijwel alle leeftijdsgroepen is er sprake van een toename van het aantal actief woningzoekenden. Alleen bij de groep 55 t/m 74 jaar is er geen sprake van een stijging, maar stabilisatie.

	2021	2022	2023
1 persoon	40.855	43.478	46.512
2 personen	12.975	14.027	14.644
3 personen	5.632	6.159	6.604
4 personen	2.673	2.928	3.186
5 en meer personen	1.464	1.611	1.730

Tabel 1.8: Actief woningzoekenden naar huishoudgrootte 2021-2023

Alle groepen naar huishoudgrootte laten een stijging zien.

	2021	2022	2023
1. tot minimum inkomen	32.391	33.133	36.080
2. minimum - grens doelgroep	15.174	15.696	16.058
3. grens doelgroep – Europagrens	16.723		
3. grens doelgroep – DAEB-grens		19.669	23.753
4. DAEB-grens - grens middeninkomens		2.544	2.713
4. Europagrens en meer	3.865		
5. grens middeninkomens en meer		2.123	2.848

Tabel 1.9 Actief woningzoekenden naar inkomen 2021-2023

Ook alle inkomensgroepen laten een stijging zien.

2. Overzicht van de sociale verhuringen

Rapporten vanuit woningperspectief Rapport 01: advertenties en verhuringen **totaal** Periode: van 1-1-2023 t/m 31-12-2023		
	advertenties	verhuringen
Totaal Gehele Entree gebied	4.550	5.912

Tabel 2.1: Aantal verhuurde woningen

Woningen die directe bemiddeld worden, worden niet geadverteerd.

Rapporten vanuit woningperspectief Rapport 01: verhuringen **totaal naar gemeente** Periode: van 1-1-2023 t/m 31-12-2023	
gemeente	verhuringen Totaal
Arnhem	1.475
Berg en Dal	272
Beuningen	143
Doesburg	157
Druten	104
Duiven	152
Heumen	91
Lingewaard	193
Montferland	276
Nijmegen	1.849
Overbetuwe	133
Renkum	167
Rheden	343
Rozendaal	0
Westervoort	97
Wijchen	212
Zevenaar	248
Totaal	**5.912**

Tabel 2.2: Verhuurde woningen per gemeente

Rapporten vanuit woningperspectief Rapport 02: advertenties en verhuringen naar **model** Periode: van 1-1-2023 t/m 31-12-2023			
Gehele Entree gebied	advertenties	verhuringen	% verhuringen
Meettijd	3.767	3.789	64%
Directe bemiddeling	0	1.280	22%
Loting	777	836	14%
Direct te huur	6	7	0,1%
Totaal Gehele Entree gebied	**4.550**	**5.912**	**100%**

Tabel 2.3: Verhuurde woningen naar model

Bij directe bemiddeling wordt een woning verhuurd aan een woningzoekende zonder dat daarvoor een advertentie is gepubliceerd (22%). 14% van alle verhuurde woningen is via loting verhuurd.

Rapporten vanuit woningperspectief Rapport 03: advertenties en verhuringen naar **woningtype** Periode: van 1-1-2023 t/m 31-12-2023		
Gehele Entree gebied	advertenties	verhuringen
Benedenwoning	232	284
Bovenwoning	148	233
Eengezinswoning	1.555	2.080
Eenkamerwoning	20	118
Flatwoning met lift	1.663	1.965
Flatwoning zonder lift	749	995
HAT-eenheid	37	61
Maisonnette	131	146
Onzelfstandige kamer/woning	15	29
Overig	0	1
Totaal Gehele Entree gebied	**4.550**	**5.912**

Tabel 2.4: Verhuurde woningen naar type

Eengezinswoningen worden van alle woningtypes het meest verhuurd, gevolgd door flatwoningen met lift. Samen goed voor 68% van alle verhuringen.

Rapporten vanuit woningperspectief Rapport 06: advertenties en verhuringen naar **huurprijs** Periode: van 1-1-2023 t/m 31-12-2023		
Gehele Entree gebied	advertenties	verhuringen
1. t/m 1e aftoppingsgrens	3.182	4.364
2. tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	581	715
3. tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	787	833
Totaal Gehele Entree gebied	**4.550**	**5.912**

Tabel 2.5: verhuurde woningen naar prijsklasse

Verreweg de meeste woningen (74%) hebben een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens.

Trends in de verhuringen sociale huur

verhuringen	Jaar		
woningtype	2021	2022	2023
Benedenwoning	265	260	284
Bovenwoning	197	131	233
Eengezinswoning	2.094	2.166	2.080
Eenkamerwoning	51	70	118
Flatwoning met lift	2.037	1.846	1.965
Flatwoning zonder lift	1.044	985	995
HAT-eenheid	68	46	61
Maisonnette	99	87	146
Onzelfstandige kamer/woning	63	51	29
Overig	6	20	1
Eindtotaal	**5.929**	**5.662**	**5.912**

Tabel 2.6 Verhuurde woningen naar woningtype 2021-2023

De stijging van het aantal verhuurde woningen betrof vooral bovenwoningen en flatwoningen met lift. Het aantal eengezinswoningen daalde juist. Een mogelijke verklaring is nieuwbouw, er worden vooral etagewoningen bijgebouwd.

verhuringen	jaar		
prijs	2021	2022	2023
1. t/m 1e aftoppingsgrens	4.546	4.321	4.364
2. tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	666	640	715
3. tussen 2e aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens	717	701	833
Eindtotaal	**5.529**	**5.662**	**5.912**

Tabel 2.7 Verhuurde woningen naar prijsklassen 2021-2023

De stijging van het aantal verhuurde woningen doet zich voor in alle huurprijscategorieën.

3. Match van vraag en aanbod

3a. Slagingspercentages alle woningen

Rapporten vanuit klantperspectief Rapport 11: slagingspercentage naar **klantsoort** Periode: van 1-1-2023 t/m 31-12-2023			
	actieven	verhuringen	slagingspercentage
Gehele Entree gebied			
1. Doorstromer	29.125	2.921	10,03%
2. Starter	34.834	1.924	5,52%
3. Herstarter	4.788	462	9,65%
4. Mantelzorgurgentie	30	26	86,67%
4. Soc./med. urgentie	545	503	92,29%
4. SV-urgentie	68	37	54,41%
5. Levensloopgeschikt	453	189	41,72%
5. Rolstoelgeschikt	19	9	47,37%
6. Overig	46	7	15,22%

Tabel 3.1: Slagingspercentage voor diverse groepen woningzoekenden.

De slaagkansen van starters zijn de laagste van alle onderscheiden groepen. De diverse groepen urgenten kunnen met hun voorrangspositie over het algemeen goed een woning vinden. Woningzoekenden met de doorstroomvoorrang zijn vrijwel allemaal doorstromers.

Rapporten vanuit klantperspectief Rapport 10: slagingspercentage naar **inkomen** Periode: van 1-1-2023 t/m 31-12-2023			
	actieven	verhuringen	slagingspercentage
Gehele Entree gebied			
1. tot minimum inkomen	36.081	3.111	8,62%
2. minimum - grens doelgroep	16.058	1.109	6,91%
3. grens doelgroep - DAEB-grens	23.754	1.591	6,70%
4. DAEB-grens - grens middeninkomens	2.715	131	4,83%
5. grens middeninkomens en meer	2.850	136	4,77%

Tabel 3.2: Slagingspercentage naar inkomen.

De slaagkansen van de diverse inkomensgroepen verschillen relatief weinig ten opzichte van elkaar. De mensen met een inkomen boven de DAEB-grens hebben de laagste slaagkans, de mensen met een inkomen tot het minimum hebben de hoogste slaagkans.

Rapporten vanuit klantperspectief Rapport 8: slagingspercentage naar **leeftijd** Periode: van 1-1-2023 t/m 31-12-2023			
	actieven	verhuringen	slagingspercentage
Gehele Entree gebied			
1. t/m 22 jaar	9.190	379	4,12%
2. 23 t/m 27 jaar	16.588	711	4,29%
3. 28 t/m 54 jaar	35.274	3.074	8,71%
4. 55 t/m 74 jaar	8.847	1.472	16,64%
5. 75 jaar en ouder	1.799	442	24,57%

Tabel 3.3: Slagingspercentage naar leeftijdscategorie

De slaagkansen van woningzoekenden nemen significant toe naar mate de woningzoekenden ouder zijn. Er is een vrijwel lineair verband tussen de leeftijd en slaagkans. Wie ouder is, staat vaak langer ingeschreven als woningzoekende en heeft daardoor meer kans op een woning.

3b. Bemiddeling

Rapporten vanuit woningperspectief Rapport 10: Verhuringen via bemiddelingsmodel naar **reden bemiddeling** Periode: van 1-1-2023 t/m 31-12-2023		
	verhuringen	percentage
Gehele Entree gebied		
Mantelzorg	1	0,10%
Tweede/laatste kansbeleid	3	0,20%
Tijdelijke huurovereenkomst	14	1,10%
Urgent uit tijdelijke noodopvang	1	0,10%
Van groot naar beter	1	0,10%
Alternatief aanbod na fout corporatie	5	0,40%
Sociaal/medische urgentie	5	0,40%
Stadsvernieuwingurgentie	1	0,10%
Herhuisvesting	60	4,60%
Omklappen woning	4	0,30%
Rolstoelgeschikt	1	0,10%
Via een advertentie meerdere woningen	86	6,60%
Verzorgd-wonen woning	29	2,20%
Woningruil	184	14,00%
Hulpverleningsinstantie	31	2,40%
Doorstroomtafel: Toewijzing doorstroom cliënten instellingen	40	3,00%
Levensloopgeschikt	1	0,10%
Calamiteit	15	1,10%
Statushouder	447	34,10%
Bijzonder project	199	15,20%
Focuswoning	7	0,50%
Vrije sector	27	2,10%
Werkgroep Bijzondere Bemiddeling	150	11,40%
Totaal Gehele Entree gebied	**1.312**	**100%**

Tabel 3.4: Bemiddeling naar reden

In deze tabel staan dus niet alleen maar woningen die vallen onder de categorie Maatwerk. Met regelmaat worden naast statushouders ook andere urgenten bemiddeld. Ook bijvoorbeeld WMO woningen vallen onder bemiddelde woningen.

3c. Weigeringsredenen

Rapporten over het aanbiedingsproces en de marktpositie van de woningen Rapport 07: **weigeringsredenen** Periode: van 1-1-2023 t/m 31-12-2023		
Gehele Entree gebied	aantal	percentage van alle weigeringen
Weigering door de woningzoekende		
Persoonlijke redenen	6.131	25,70%
Wil wachten	2.066	8,70%
Geen reactie	1.818	7,60%
Woning is te klein	1.812	7,60%
Heeft reeds andere woning	1.626	6,80%
Achteraf bedankt	1.492	6,20%
Bezichtiging was niet mogelijk	1.167	4,90%
Ligging bevalt niet	897	3,80%
Buurt bevalt niet	779	3,30%
Wil ander woningtype	704	2,90%
Overige weigering klant	572	2,40%
Te veel opknapwerk	560	2,30%
Indeling bevalt niet	412	1,70%
Huur is te hoog	373	1,60%
Tuin te groot/klein/ontbreekt	209	0,90%
Staat woning bevalt niet	207	0,90%
Te weinig voorzieningen	127	0,50%
Financiële problemen	108	0,50%
Prijs/kwaliteit	107	0,40%
Energielasten te hoog	82	0,30%
Sociale problemen	54	0,20%
Woning is te groot	51	0,20%
Voorzien buiten Stadsregio	33	0,10%
Voorzien in Stadsregio	31	0,10%

Weigering door de corporatie		
Overige weigering corporatie	967	4,00%
Voorgaande kandidaat heeft geaccepteerd	708	3,00%
Controle gegevens niet mogelijk	240	1,00%
Controle inschrijving / gegevens niet mogelijk / niet alle documenten ingeleverd	139	0,60%
Voldoet niet aan de voorwaarde voor doorstroming	131	0,50%
Inkomen te hoog	80	0,30%
Registratiedatum niet correct	74	0,30%
Huurachterstand	35	0,10%
Inkomen te laag	32	0,10%
Overlast	14	0,10%
Leeftijd niet correct	13	0,10%
Huishoudgrootte niet correct	12	0,10%
Foutieve inschrijving (systeem)	8	0,00%
Afgemeld via link in mail (systeem)	5	0,00%
Niet weigeren	2	0,00%
Geen inkomen uit arbeid	1	0,00%
Politiescreening negatief	1	0,00%

Tabel 3.5: weigeringsredenen

'Energielasten te hoog' is toegevoegd als weigeringsreden, deze wordt beperkt (0,3%) aangevinkt.

3d. Zoektijd

gemeente	2021	2022	2023
Arnhem	1,65	1,74	1,86
Berg en Dal	1,34	1,68	1,75
Beuningen	1,55	1,41	1,72
Doesburg	1,45	1,23	1,71
Druten	1,26	1,69	1,32
Duiven	1,29	1,37	1,50
Heumen	1,47	1,63	1,80
Lingewaard	1,14	1,41	1,58
Montferland	1,26	1,47	1,41
Nijmegen	1,66	1,78	1,93
Overbetuwe	1,43	1,47	1,71
Renkum	1,4	1,52	1,50
Rheden	1,26	1,59	1,83
Rozendaal			
Westervoort	1,56	1,74	1,58
Wijchen	1,48	1,43	1,44
Zevenaar	1,14	1,07	1,12
Eindtotaal	1,51	1,61	1,76

Tabel 3.6: Zoektijd in jaren per gemeente

De zoektijd van een *geslaagde* woningzoekende is het verschil in jaren tussen de datum van het ondertekenen van het huurcontract en de datum van de oudste reactie van de woningzoekende. Hierbij worden alleen jaren waarin minimaal 1 keer is gereageerd meegenomen. Als iemand dus bijvoorbeeld in 2020 heeft gereageerd, en daarna pas in 2023 dan wordt de eerste reactie uit 2023 genomen als basis voor de zoektijd. De duur van de zoektijd kan een indicatie vormen voor de druk op de woningmarkt. Zo lijkt het er op dat de zoektijd aan de oostkant van de woningmarktregio lager is dan het gemiddelde. Over de hele linie is deze gestegen.

3e. Urgentie

Rapporten vanuit woningperspectief Rapport 08: advertenties naar voorrang urgenten Periode: van 1-1-2023 t/m 31-12-2023		
	advertenties	percentage
Gehele Entree gebied		
Voorrang urgenten	2.282	61%
Geen voorrang urgenten	1.485	39%
Totaal Gehele Entree gebied	**3.767**	100%

Tabel 3.7: Percentage woningen met voorrang urgenten via aanbodmodel

In de huisvestingsverordening is afgesproken dat de corporatie per jaar maximaal 30% van de vrijkomende zelfstandige woonruimten (die volgens het aanbodmodel worden aangeboden) mogen uitsluiten voor urgent woningzoekenden.

3f. Marktpositie naar woningtype

Rapporten over het aanbiedingsproces en de marktpositie van de woningen Rapport 03: positie ranglijst, gemiddeld aantal reacties, gemiddelde meettijd naar woningtype Periode: van 1-1-2023 t/m 31-12-2023			
	positie ranglijst acceptatie	reacties / advertentie	aantal advertenties
Gehele Entree gebied			
Benedenwoning	7,0	276	254
Bovenwoning	7,0	309	163
Eengezinswoning	5,6	374	1.806
Eenkamerwoning	34,0	610	22
Flatwoning met lift	6,6	205	1.893
Flatwoning zonder lift	6,1	489	797
HAT-eenheid	5,5	178	36
Maisonnette	6,3	424	131
Onzelfstandige kamer/woning	9,6	64	16

Tabel 3.8: positie ranglijst acceptatie, gem. aantal reacties en aantal advertenties naar woningtype

Op de meeste woningtypes wordt vaak gereageerd. Het meest werd per advertentie gereageerd op eenkamerwoningen en flatwoningen zonder lift. Een flatwoning met lift trekt gemiddeld veel minder reacties. Een verklaring kan zijn dat een deel van de flatwoningen met een lift in een hogere prijscategorie valt dan flatwoningen zonder lift. Ook worden flatwoningen met lift vaker gelabeld voor mensen vanaf een bepaalde leeftijd. Hierdoor kunnen minder mensen op deze woningen reageren. Op eenkamerwoningen wordt veel gereageerd, maar gemiddeld accepteert pas de 34e kandidaat.

De gemiddelde positie op de ranglijst van de acceptant is 6,6. Bij eenkamerwoningen en onzelfstandige woningen ligt dit hoger, bij eengezinswoningen en HAT-eenheden wat lager. Opvallend dit jaar is de gemiddelde positie op ranglijst bij 1-kamerwoninge, deze ligt met 34 heel hoog en veel hoger dan in voorgaande jaren. Dit lijkt volledig veroorzaakt te worden door een heel aantal nieuwbouw woningen van dit type, waarbij mogelijk de wijze van aanbieden ook effect heeft op dit getal. Uiteindelijk kan op basis van deze gegevens geconcludeerd worden dat de verhuurbaarheid van alle woningtypes goed is.

3g. Trends

zoektijd	jaar		
	2021	2022	2023
zoektijd Totaal	1,51	1,61	1,76

Tabel 3.9: Gemiddelde zoektijd in jaren 2021-2023

4. Verhuisbewegingen

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste verhuisbewegingen naar sociale huurwoningen tussen gemeenten in de woningmarktregio weergegeven. Over het algemeen geldt dat de belangrijkste verhuisbewegingen plaatsvinden tussen Arnhem en Nijmegen met hun buurgemeenten en tussen de beide grote steden onderling. Daarbij geldt dat netto verschillen tussen in- en uitstroom vrijwel in evenwicht zijn. Er vertrekken ongeveer net zoveel huishoudens uit de steden naar de regiogemeenten als dat er huishoudens vanuit de regiogemeenten naar de twee steden verhuizen.

Verhuringen 2023	gemeente waar de woning staat																	
herkomst huurder	Arnh	B&D	Beu	Doe	Dru	Dui	Heu	Lin	Mon	Nijm	Ove	Ren	Rhe	Roz	Wes	Wij	Zev	Tot.
Arnhem	985	18	16	19	4	32	8	44	34	113	33	35	100		33	11	32	1517
Berg en Dal	2	121	1	1	3		9	3		52		2	2			4	2	202
Beuningen	3	4	55		9	1	1	3		49			2		1	6		134
Doesburg	18			80					9	5		1	7		1		5	126
Druten	1	3	4		50		1		1	18	1	1				5		85
Duiven	25	1		6	1	51		2	8	3	2	2	8		8	1	9	127
Heumen	2	8	2	1	4		30	1	1	35		1				1		86
Lingewaard	24	2		1		1		94	3	21	4	4	5		2		2	163
Montferland	11			4		3		1	128	9		1	2		1		13	173
Nijmegen	47	60	35	8	13	5	23	13	16	1206	12	8	11		1	40	7	1505
Overbetuwe	21	5		2				6	1	18	55	9	5		1	1	2	126
Renkum	27	1	1	2	2	2		1	4	4	2	74	4			1	2	127
Rheden	54	2	1	13		7	1	3	4	11	1	3	133		1	2	7	243
Rozendaal	1												1					2
Westervoort	32		1	1		18		2	4	2		2	9		28		13	112
Wijchen	7	4	7		2	1	5			66	2					107	1	202
Zevenaar	19	1		5	1	6	1	3	15	9	2	2	9		3	1	112	189
Buiten de Stadsregio	190	39	20	14	15	25	12	17	48	222	17	22	44		16	30	41	772
Onbekend	6	3								6	2		1		1	2		21
Eindtotaal	1475	272	143	157	104	152	91	193	276	1849	133	167	343		97	212	248	5912

Tabel 4.1: Verhuizingen naar een sociale huurwoning binnen en tussen de gemeenten van de woningmarktregio Arnhem Nijmegen

	eigen gemeente	regio	buiten de regio
ARNHEM	67%	20%	13%
BERG EN DAL	44%	41%	14%
BEUNINGEN	38%	48%	14%
DOESBURG	51%	40%	9%
DRUTEN	48%	38%	14%
DUIVEN	34%	50%	16%
HEUMEN	33%	54%	13%
LINGEWAARD	49%	42%	9%
MONTFERLAND	46%	36%	17%
NIJMEGEN	65%	23%	12%
OVERBETUWE	41%	46%	13%
RENKUM	44%	43%	13%
ROZENDAAL	0%	100%	0%
RHEDEN	39%	48%	13%
WESTERVOORT	29%	55%	16%
WIJCHEN	50%	35%	14%
ZEVENAAR	45%	38%	17%

Tabel 4.2 Herkomst van nieuwe huurders in percentages per gemeente 2023

Het aandeel woningzoekenden dat afkomstig is uit de eigen gemeente varieert van 67% in Arnhem tot 29% in Westervoort.

5. Kerngegevens (slaagkansen) per gemeente

Bij de interpretatie van slaagkansen per gemeente is het van belang nauwkeurig te bepalen over welke slaagkansen het gaat. Daarbij zijn er drie mogelijkheden, deze zie je hieronder terug:

1. Slaagkans van inwoners van gemeente X op een woning in de regio
2. Slaagkans van woningzoekenden uit de gemeente X op een woning in de gemeente X
3. Slaagkans van alle woningzoekenden op een woning in de gemeente X

Rapporten vanuit klantperspectief Rapport 06: actieven en verhuringen naar herkomst en slagingspercentage in regio. Periode: van 1-1-2023 t/m 31-12-2023			
	actieven naar herkomst gemeente	verhuringen in de gehele regio	slagingspercentage inwoners in de regio
Arnhem	15.389	1.544	10,03%
Berg en Dal	1.786	207	11,59%
Beuningen	1.204	134	11,13%
Doesburg	725	132	18,21%
Druten	772	86	11,14%
Duiven	1.111	137	12,33%
Heumen	681	88	12,92%
Lingewaard	1.820	165	9,07%
Montferland	1.289	175	13,58%
Nijmegen	16.622	1.560	9,39%
Overbetuwe	1.572	130	8,27%
Renkum	1.240	128	10,32%
Rheden	2.442	249	10,20%
Rozendaal	16	2	12,50%
Westervoort	925	113	12,22%
Wijchen	1.918	207	10,79%
Zevenaar	2.020	201	9,95%
Buiten de Stadsregio	17.412	820	4,71%

Tabel 5.1: Slagingspercentage per gemeente voor actief woningzoekenden in de gehele regio

Rapport: reacties, actieven en verhuringen naar herkomst Periode: van 1-1-2023 t/m 31-12-2023			
	actieven in de eigen gemeente	verhuringen aan inwoners eigen gemeente	slagingspercentage inwoners in de eigen woongemeente
Arnhem	13.592	997	7,34%
Berg en Dal	1.244	123	9,89%
Beuningen	725	55	7,59%
Doesburg	519	86	16,57%
Druten	545	50	9,17%
Duiven	678	59	8,70%
Heumen	347	30	8,65%
Lingewaard	1.269	94	7,41%
Montferland	962	129	13,41%
Nijmegen	15.826	1.251	7,90%
Overbetuwe	979	55	5,62%
Renkum	865	74	8,55%
Rheden	1.721	133	7,73%
Rozendaal	0	0	n.v.t.
Westervoort	530	28	5,28%
Wijchen	1.413	111	7,86%
Zevenaar	1.428	119	8,33%

Tabel 5.2: Slagingspercentage actief woningzoekenden in de eigen woongemeente

Rapporten vanuit klantperspectief Rapport 01: totaal aantal actieven, verhuringen en slagingspercentage per gemeente Periode: van 1-1-2023 t/m 31-12-2023			
	actieven	verhuringen	slagingspercentage
Arnhem	34.968	1.504	4,30%
Berg en Dal	13.993	279	1,99%
Beuningen	9.439	143	1,51%
Doesburg	11.952	166	1,39%
Druten	5.877	104	1,77%
Duiven	10.093	167	1,65%
Heumen	7.959	91	1,14%
Lingewaard	14.099	194	1,38%
Montferland	10.986	280	2,55%
Nijmegen	42.183	1.921	4,55%
Overbetuwe	13.931	134	0,96%
Renkum	9.135	168	1,84%
Rheden	16.999	346	2,04%
Rozendaal	0	1	n.v.t.
Westervoort	10.194	101	0,99%
Wijchen	13.611	223	1,64%
Zevenaar	10.917	257	2,35%

Tabel 5.3: Slagingspercentage van alle actieven en verhuringen per gemeente

Je ziet in de kleinere gemeenten verhoudingsgewijs meer actieven, met een lager slagingspercentage tot gevolg.

Trends in zoektijd

zoektijd	Jaar		
gemeente	2021	2022	2023
Arnhem	1,7	1,74	1,86
Berg en Dal	1,4	1,68	1,75
Beuningen	1,6	1,41	1,72
Doesburg	1,5	1,28	1,71
Druten	1,3	1,69	1,32
Duiven	1,3	1,38	1,50
Heumen	1,5	1,63	1,80
Lingewaard	1,2	1,42	1,58
Montferland	1,3	1,45	1,41
Nijmegen	1,7	1,78	1,93
Overbetuwe	1,4	1,48	1,71
Renkum	1,4	1,52	1,50
Rheden	1,3	1,59	1,83
Westervoort	1,5	1,76	1,58
Wijchen	1,5	1,37	1,44
Zevenaar	1,2	1,05	1,12
Gemiddeld	**1,5**	**1,61**	**1,76**

Tabel 5.4: Gemiddelde zoektijd in jaren per gemeente 2021-2023

Bijlage 1: Definities

Binnen de woonruimteverdeling bij Entree hanteren we de volgende definities:

Aanbiedingen
Het aantal aanbiedingen is het aantal keren dat een woning die in de gevraagde periode is verhuurd aan een kandidaat is aangeboden. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de datum dat de stap 'huurcontract getekend' in het systeem is doorgevoerd. Interessepeilingen worden hierbij niet meer als aanbieding gezien.

Actief woningzoekenden
Het aantal actief woningzoekenden is het aantal unieke woningzoekenden dat binnen een opgevraagde categorie en binnen de opgegeven termijn minimaal 1 keer op een woning heeft gereageerd. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de datum waarop de reactie in het systeem is ingevoerd.

Advertenties
Het aantal advertenties is het aantal advertenties dat in de gevraagde periode is gepubliceerd. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de datum dat de woning in het systeem is ingevoerd en de advertentie zichtbaar werd op de website van Entree.

Doorstromer
Een woningzoekende die een zelfstandige woonruimte in Nederland leeg achterlaat. Het maakt niet uit of dit een huur- of een koopwoning is.

Gemiddelde meettijd
De gemiddelde meettijd is het rekenkundige gemiddelde van de meettijden van de woningzoekenden die in de periode een woning hebben gekregen. Woningen die naar urgenten zijn gegaan of zijn bemiddeld worden hierom niet meegenomen. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de datum waarop de stap 'huurcontract getekend' in het systeem is doorgevoerd.

Herstarter
Een woningzoekende waarvan de relatie is verbroken en die alleen wil verhuizen. Voorwaarde is dat de woningzoekende én samenwoont met de ex-partner in een zelfstandige woonruimte en de ex-partner blijft in die woning wonen.

Klantsoort
De klantsoort wordt weergegeven als een combinatie van 'soort klant' en eventuele voorrangsposities. Als een inschrijving bestaat uit 2 klantsoorten (bijvoorbeeld een starter die samen met een doorstromer staat ingeschreven) dan wordt de klantsoort gebruikt van de persoon met de oudste registratiedatum.

Leegmeldingen
Het aantal leegmeldingen is het aantal woningen dat in de gevraagde periode in het automatiseringssysteem is ingevoerd. Een woning kan meerdere malen worden ingevoerd. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de datum waarop de woning in het systeem is ingevoerd.

Reacties
Het aantal reacties is het aantal passende en niet-passende reacties dat in de gevraagde periode in de gevraagde categorie is ingevoerd. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de datum waarop de reactie in het systeem is ingevoerd.

Reacties per advertentie
Het aantal reacties per advertentie wordt gevormd door het aantal geadverteerde woningen in de gevraagde periode en het aantal reacties op deze woningen.

Slagingspercentage
Het slagingspercentage wordt gevormd door het aantal verhuringen te delen door het aantal actieven. De slaagkans is een maat voor het aandeel actief woningzoekenden dat in de gevraagde periode een woning heeft gevonden. Aangezien het aantal actief woningzoekenden sterk afhankelijk is van de gevraagde periode en categorie levert vergelijking van de slaagkans met andere (langere of minder lange) periodes of andere categorieën geen juist beeld op.

Starter
Een woningzoekende die voor het eerst verhuist naar zelfstandige woonruimte. Ook door verhuizing naar het buitenland wordt iemand starter.

Verhuringen
Een verhuring is een woning waarvan in het automatiseringssysteem is vastgelegd dat het huurcontract getekend is. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de datum dat de stap ‘huurcontract getekend’ in het systeem is doorgevoerd. Deze datum betreft een systeemdatum en kan dus niet door de gebruiker aangepast worden. Hierdoor is het mogelijk om meteen na het einde van een periode een juist aantal verhuringen in de periode te produceren.

Zoektijd
De zoektijd van een geslaagde woningzoekende is het verschil in jaren tussen de datum van het ondertekenen van het huurcontract en de datum van de oudste reactie van de woningzoekende waarbij alleen jaren waarin minimaal 1 keer is gereageerd worden meegenomen. Indien iemand dus bijvoorbeeld in 2011 heeft gereageerd, en daarna pas in 2015 dan wordt de eerste reactie uit 2015 genomen als basis voor de zoektijd.

Inkomens- en huurprijsgrenzen

Inkomensgrenzen
Jaarlijks worden door het ministerie de inkomensgrenzen vastgesteld die o.a. gebruikt worden bij de bepaling van het recht op huurtoeslag. Voor 2023 waren deze als volgt:

Groep	Minimum	Grens primaire doelgroep	DAEB-grens	Grens middeninkomens
1 persoon <= AOW	€ 19.375	€ 25.475	€ 44.035	€ 47.948
1 persoon > AOW	€ 20.500	€ 25.075	€ 44.035	€ 47.948
2 personen <= AOW	€ 25.225	€ 34.575	€ 48.625	€ 51.717
2 personen > AOW	€ 27.275	€ 33.800	€ 48.625	€ 51.717
meer personen <= AOW	€ 25.225	€ 34.575	€ 48.625	€ 55.486
meer personen > AOW	€ 27.275	€ 33.800	€ 48.625	€ 55.486

Tot de primaire doelgroep worden huishoudens gerekend die mogelijk recht op huurtoeslag hebben. Dit is afhankelijk van de grootte van het huishouden en voor een heel klein deel of het inkomen verkregen wordt (mede) met behulp van AOW. De EU-grens is het inkomen waarvan door Europese regelgeving bepaald wordt of er bij verhuring sprake is van een Dienst Algemeen Economisch Belang (DAEB).

Huishoudens met een inkomen onder of gelijk aan het minimum-inkomensijkpunt betalen een minimum-eigen bijdrage en ontvangen het maximale bedrag aan huurtoeslag. Vanaf dit inkomen loopt de eigen bijdrage op en de huurtoeslagbijdrage af.

Huurprijsgrenzen

In het kader van passend toewijzen worden een aantal categorieën van huurprijzen benoemd. Deze worden jaarlijks door het ministerie vastgesteld. Voor 2022 en 2023 golden de volgend grenzen:

	2022	2023
1e aftoppingsgrens	€ 633,25	€ 647,19
2e aftoppingsgrens	€ 678,66	€ 693,60
Huurtoeslaggrens	€ 763,47	€ 808,06

Bijlage 2: Monitorgegevens

(artikel 20 van de Huisvestingsverordeningen in de gemeente van de woningmarktregio Arnhem - Nijmegen 2016)
De inhoud van de monitorrapportage bevat in ieder geval de volgende onderdelen (in blauw staat aangegeven waar de gegevens te vinden zijn in deze rapportage):

Een overzicht van de actief woningzoekenden.
Totalen per jaar **(→ deel I: A1)**
En naar de volgende onderscheiden doelgroepen:
Starters **(→ deel I: A2; deel II: tabel 1.1)**
Doorstromers **(→ deel I: A2; deel II: tabel 1.1)**
Inkomensgroepen **(→ deel I: A3; deel II: tabel 1.3)**
Leeftijdsgroepen **(→ deel I: A4; deel II: tabel 1.2)**
Herkomst **(→ deel I: D; deel II: tabel 1.5)**
Urgent woningzoekenden **(→ Deel II: tabel 1.1)**

Een overzicht van de verhuurde woningen
Totalen per jaar**(→ deel I: B1; deel II: tabel 2.1)**
En naar de volgende onderscheiden doelgroepen:
Starters **(→ deel II: tabel 3.1)**
Doorstromers **(→ deel II: tabel 3.1)**
Inkomensgroepen **(→ deel II: tabel 3.2)**
Leeftijdsgroepen **(→ deel II: tabel 3.3)**
Herkomst **(→ deel II: tabel 2.2)**

Slagingspercentage
Totalen **(→ deel I: C2)**
En naar de volgende onderscheiden doelgroepen:
Starters **(→ deel I: C3; deel II: tabel 3.1)**
Doorstromers **(→ deel I: C3; deel II: tabel 3.1)**
Inkomensgroepen **(→ deel I: C2; deel II: tabel 3.2)**
Leeftijdsgroepen **(→deel II: tabel 3.3)**

Monitoring aanpassingen 2013
Toewijzing naar verdeler (bemiddeling, meettijd, loting, direct te huur) **(→ deel II: onder tabel 2.3)**

Verhuisbewegingen
Weergave verhuisbewegingen binnen en tussen gemeenten in de woningmarktregio **(→ deel II: tabel 4.1 en 4.2)**

Weergave kerngegevens voor de woningmarktregio en per gemeente.
Een en ander bij voorkeur volgens het in 2014 door Entree gehanteerde model
(→ deel II: 5.1, 5.2 en 5.3)