

Analyse Woonruimteverdeling



Jaarrapportage 2018
1 januari – 31 december

Gemeente Zwolle
Gemeente Kampen
Gemeente Zwartewaterland
Gemeente Steenwijkerland



Voorwoord

De woningen van de corporaties SWZ, Openbaar Belang, Beter Wonen, DeltaWonen en Wetland Wonen worden via De Woningzoeker aangeboden. Woningzoekenden die op zoek zijn naar een huurwoning in Zwolle, Kampen, IJsselmuiden, Zwartewaterland en Steenwijkerland kunnen dit vinden via De Woningzoeker. Door dit gezamenlijke systeem wordt het woningaanbod van sociale huurwoningen voor de Gemeenten Zwolle, Kampen, Steenwijkerland en Zwartewaterland via één kanaal bediend.

Ieder kwartaal worden de cijfers op detailniveau door ons weergegeven. In dit jaarrapport geven wij op hoofdlijnen een beeld van de woonruimteverdeling van De Woningzoeker over het jaar 2018.

We vertrouwen erop u hiermee een beeld te geven van de markt en de wijze waarop wij het aanbod op een zo eerlijk mogelijk manier verdelen.

Namens de deelnemende corporaties,

Peter Schoth
Helga van Assen
Stefan Klein Koerkamp
Petra Stuitje
Ineke Visscher
Jacqueline Jonkers

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE.....	3
Samenvatting	4
Inschrijvingen	5
Reacties Zwolle	6
Reacties Kampen	9
Reacties Zwartewaterland/Steenwijkerland	12
Acceptaties Zwolle	14
Acceptaties Kampen	15
Acceptaties Zwartewaterland/Steenwijkerland	16
Herkomst woningzoekenden	17
Slaagkans Zwolle	18
Slaagkans Kampen	20
Slaagkans Zwartewaterland/Steenwijkerland	22
Spoedmodule	24
Wachttijd Zwolle	25
Wachttijd Kampen	26
Wachttijd Zwartewaterland/Steenwijkerland	27
Nieuwbouw.....	28
Bemiddeling Zwolle	29
Bemiddeling Kampen	30
Bemiddeling Zwartewaterland/Steenwijkerland	31
Bijzondere Doelgroepen Zwolle	32
Bijzondere doelgroepen Kampen	33
Bijzondere doelgroepen Zwartewaterland/Steenwijkerland	34
Taakstelling Zwolle.....	35
Taakstelling Kampen.....	35
Taakstelling Zwartewaterland/Steenwijkerland	35

Samenvatting

Inschrijvingen

Eind 2018 stonden er in 31.735 woningzoekenden ingeschreven waarvan er 8.583 actief waren. Het grootste deel van deze actief woningzoekenden is alleenstaand en heeft een inkomen onder de € 22.375, -.

Acceptaties

- Er waren in Zwolle in 2018 152 acceptaties meer dan in 2017 (1617 tegenover 1465).
- Er waren in Kampen in 2018 22 acceptaties meer dan in 2017 (504 tegenover 482).
- In Zwartewaterland/Steenwijkerland waren er sinds de aansluiting bij de Woningzoeker 47 acceptaties.

Aantal acceptaties	Zwolle	Kampen	Zw/St
Wensmodule	871	316	29
Bemiddelingsmodule	404	80	11
Spoedmodule	283	108	0
Vrije Sectormodule	35	0	0
Overig	24	0	7
Totaal	1617	504	47

Slaagkansen

Over het jaar 2018 is bij Zwolle zichtbaar dat de slaagkans voor alleenstaanden hoger ligt dan meerpersoonshuishoudens (m.u.v. de 7- en 8-persoonshuishoudens). Ook is zichtbaar dat de slaagkans voor senioren (55+) hoger ligt dan de jongere leeftijdscategorieën.

Bij Kampen en Zwartewaterland/Steenwijkerland is zichtbaar dat de 1- en 2-persoonshuishoudens een hogere slaagkans hebben dan de andere huishoudsamenstellingen. En ook hier hebben senioren (55+) een hogere slaagkans dan de jongere leeftijdscategorieën.

Slaagkans spoedmodule

De slaagkans in de spoedmodule was over heel 2018 gezien 52,2%. Onderzoeksbureau Rigo heeft in de tweede helft van 2018 onderzoek gedaan naar o.a. de slaagkans in de spoedmodule. Een conclusie die uit dit onderzoek getrokken kon worden is dat de spoedmodule doet waarvoor die bedoeld is: mensen zonder voldoende inschrijfduur toch een kans bieden op een woning.

Wachttijd

De gemiddelde wachttijd in 2018 was in:

- Zwolle: 4 jaar
- Kampen: 1,8 jaar
- Zwartewaterland/Steenwijkerland: 0,9 jaar

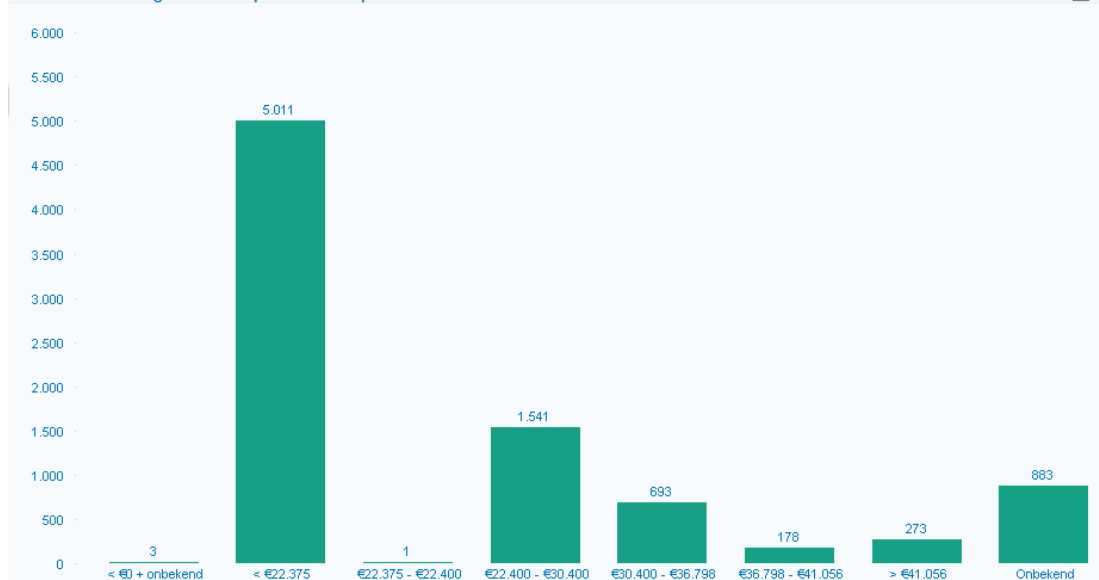
Nieuwbouw

In Zwolle zijn in 2018 305 nieuwbouwwoningen opgeleverd. In Kampen 58 en in Zwartewaterland/Steenwijkerland geen (sinds deelname aan de Woningzoeker).

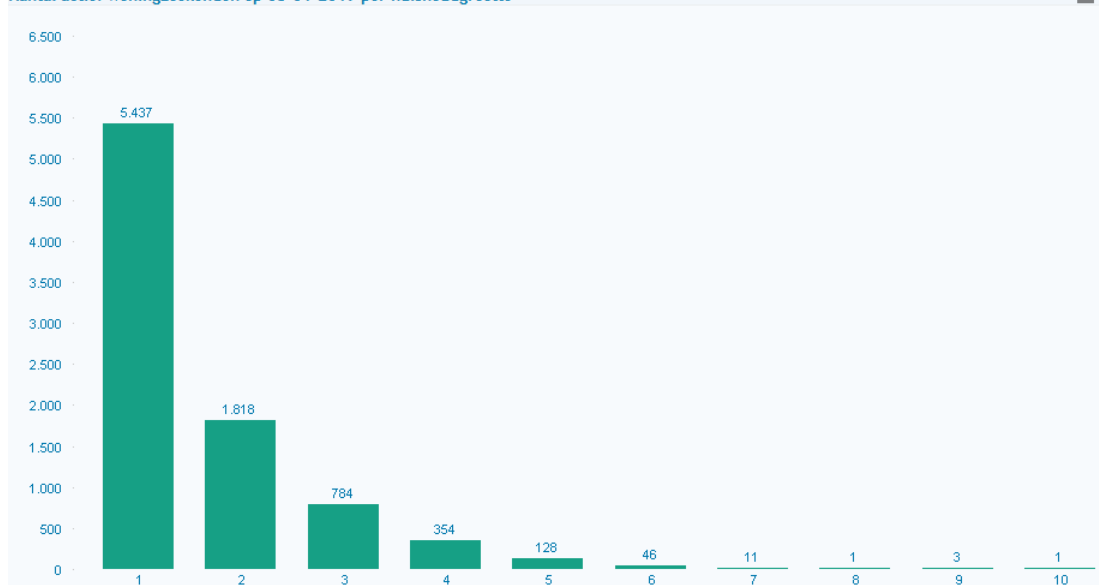
Inschrijvingen

Op 31 december 2018 stonden er 31.735 woningzoekenden ingeschreven.
Op 3-1-19 waren er 8.583 woningzoekenden actief. Een actief woningzoekende is een woningzoekende die minimaal 1 keer gereageerd heeft in de afgelopen 365 dagen.

Aantal actief woningzoekenden op 03-01-2019 per inkomensklasse



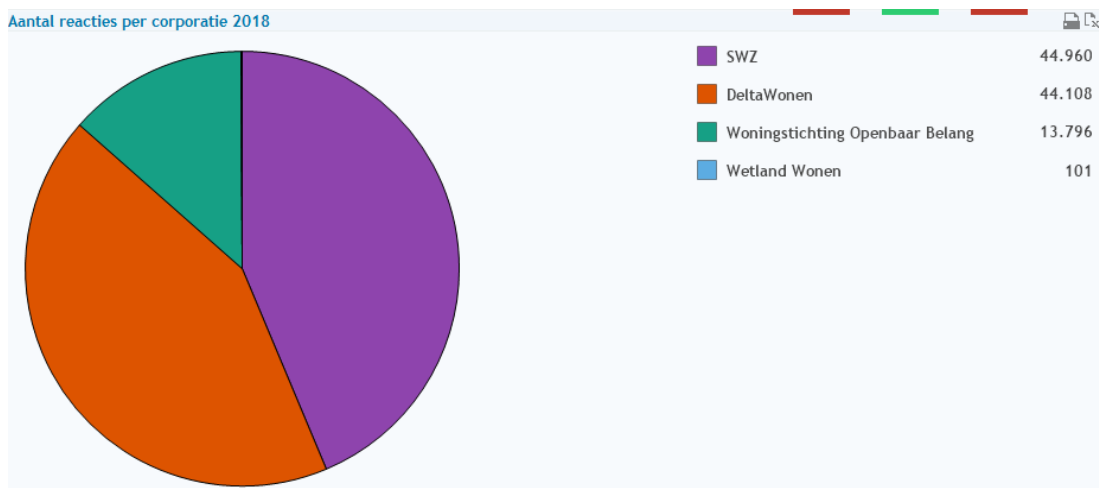
Aantal actief woningzoekenden op 03-01-2019 per huishoudgrootte



Inschrijving Woonsituatie	Aantal
Ik heb een huurwoning	2704
Ik heb een koopwoning	180
Ik huur een kamer	381
Onbekend	5318

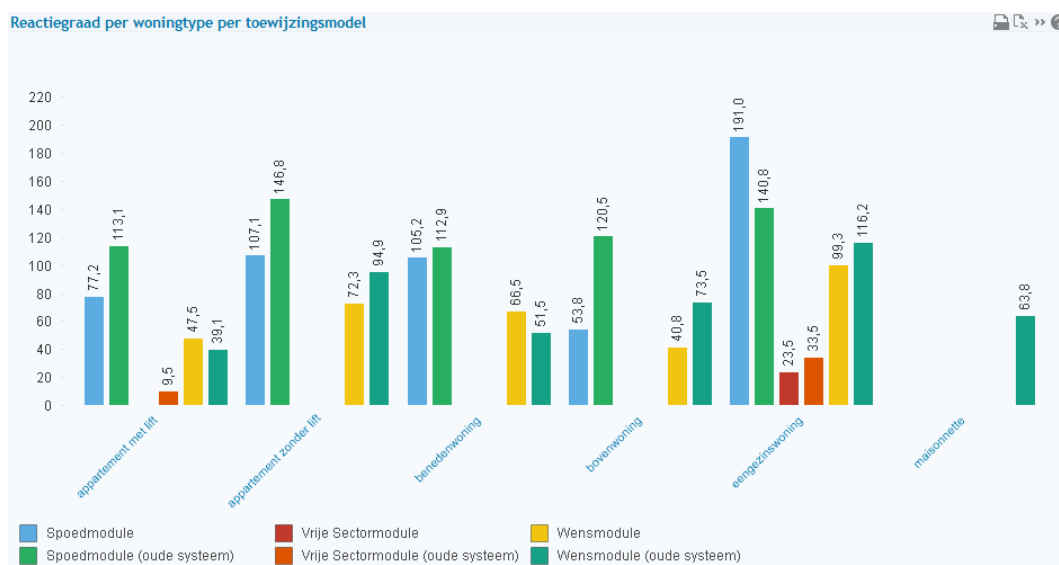
Reacties Zwolle

In 2018 zijn er 102.965 reacties geplaatst op woningen in Zwolle (wensmodule, spoedmodule en vrije sector module).

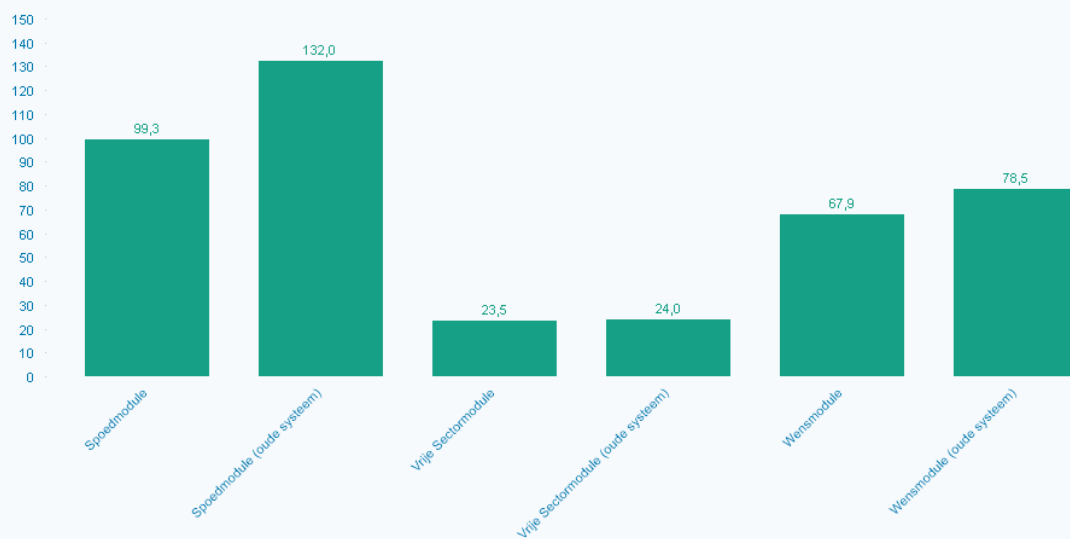


SWZ: 472 woningen
 Deltawonen: 532 woningen
 Openbaar Belang: 153 woningen
 Wetland Wonen: 32 woningen

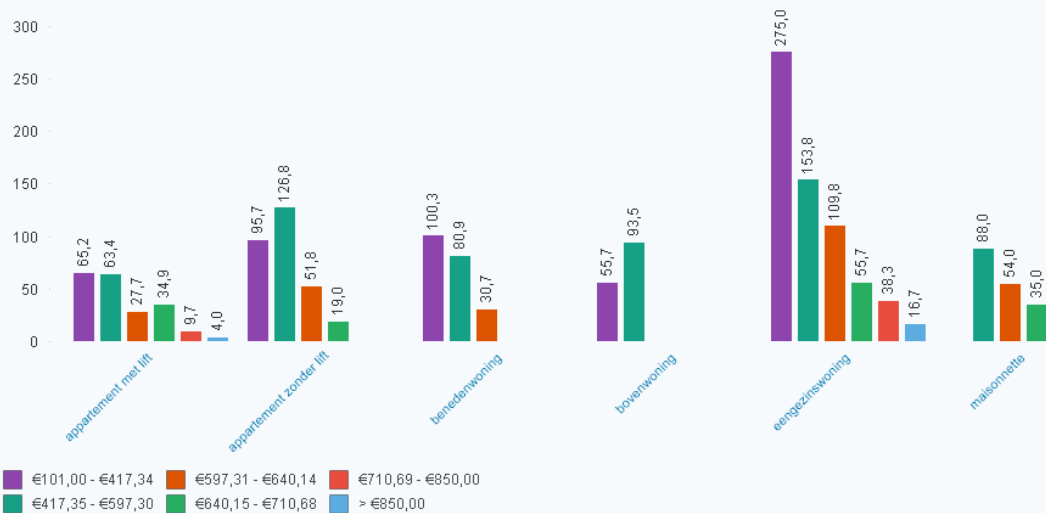
Reactiegraad: Het gemiddeld aantal reacties per verhuurde woning. Zichtbaar is dat er van iedere module twee versies zichtbaar kunnen zijn. Dit wordt veroorzaakt door de overgang van het oude naar het nieuwe systeem.



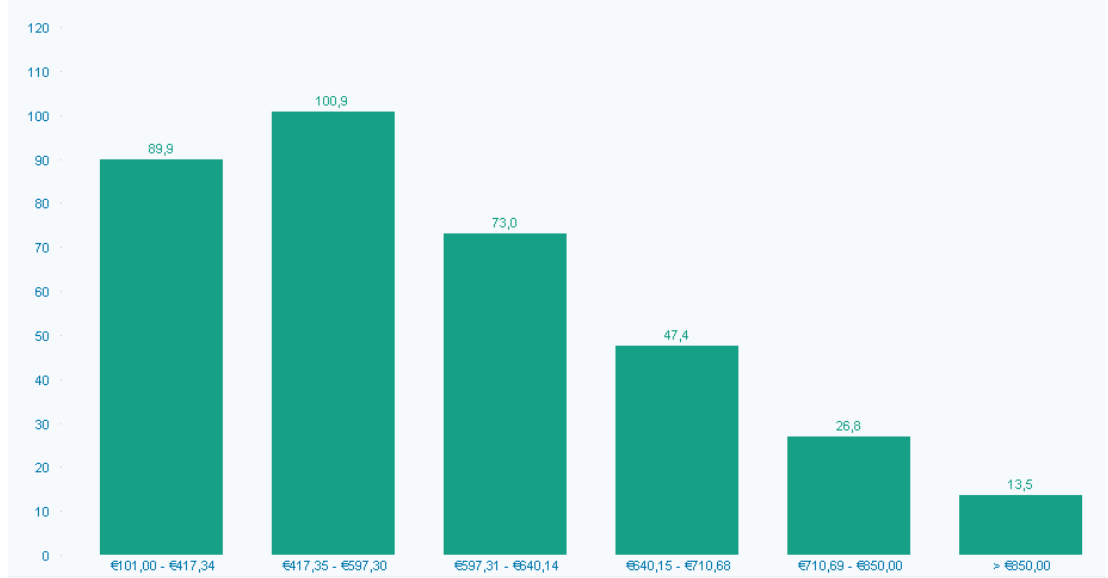
Reactiegraad per toewijzingsmodel



Reactiegraad per woningtype per huurprijsklasse

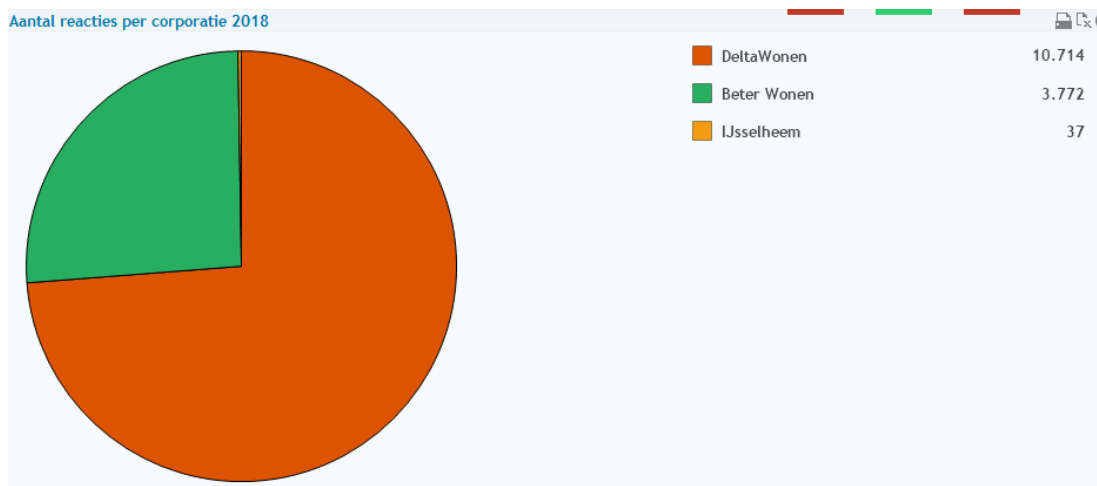


Reactiegraad per huurprijsklasse

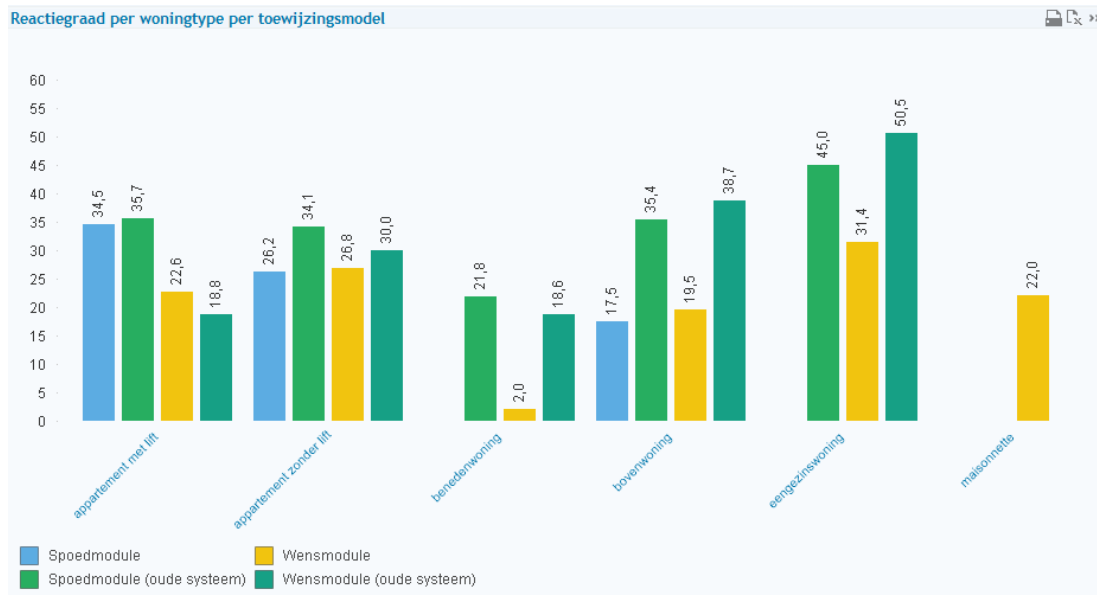


Reacties Kampen

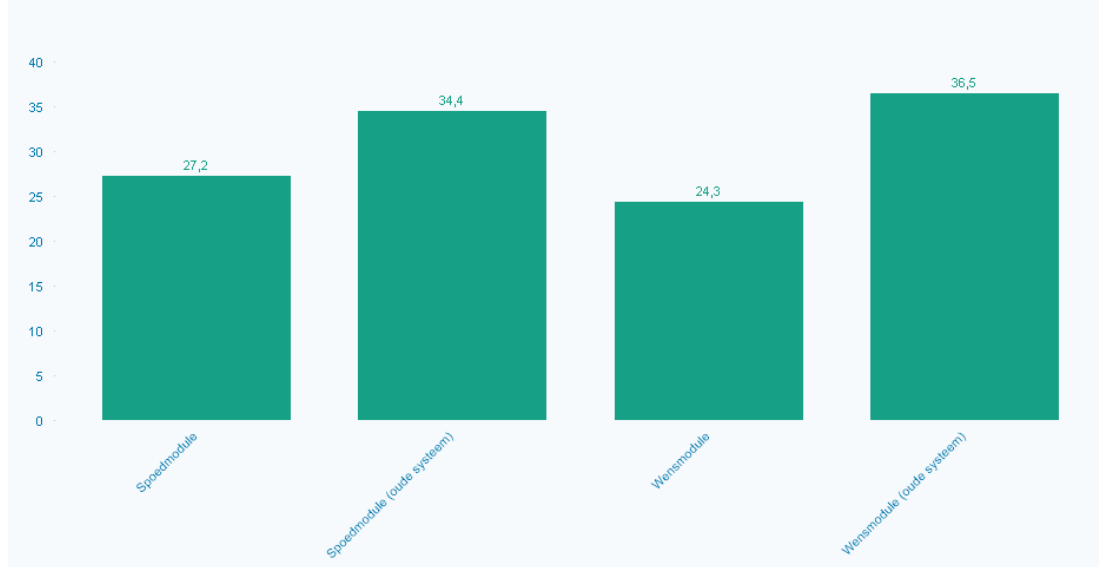
In 2018 zijn er 14.523 reacties geplaatst op woningen in Kampen (wensmodule, spoedmodule en vrije sector module).



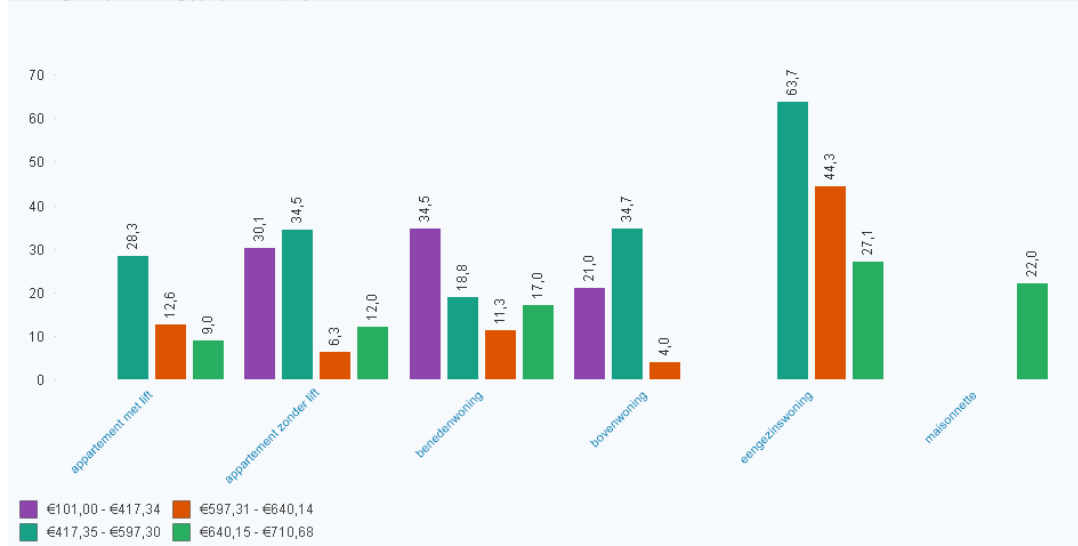
Deltawonen: 335 woningen
 Beter Wonen: 79 woningen
 IJsselheem: 10 woningen



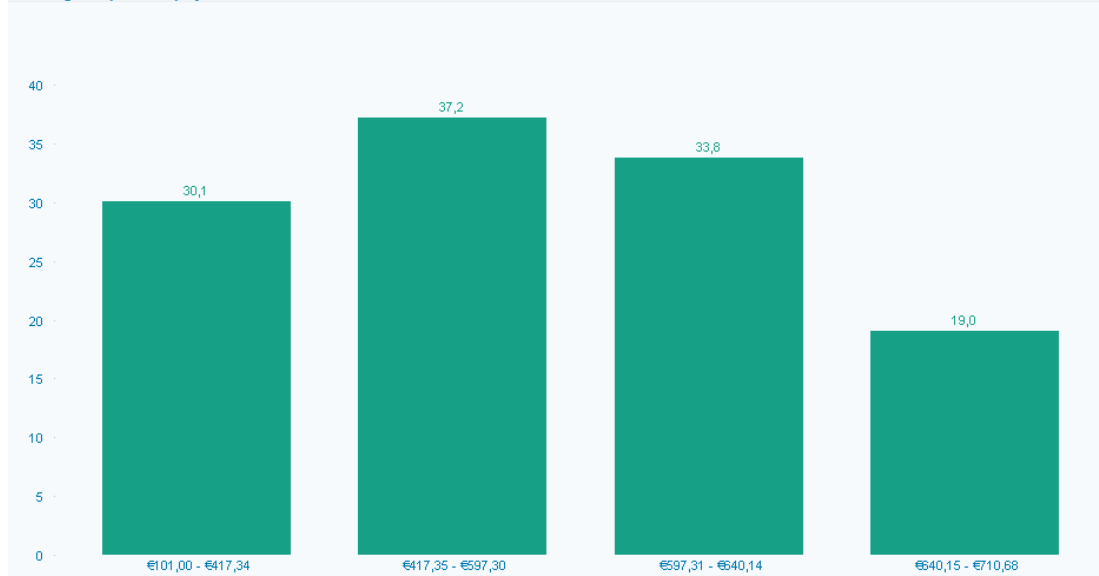
Reactiegraad per toewijzingsmodel



Reactiegraad per woningtype per huurprijsklasse



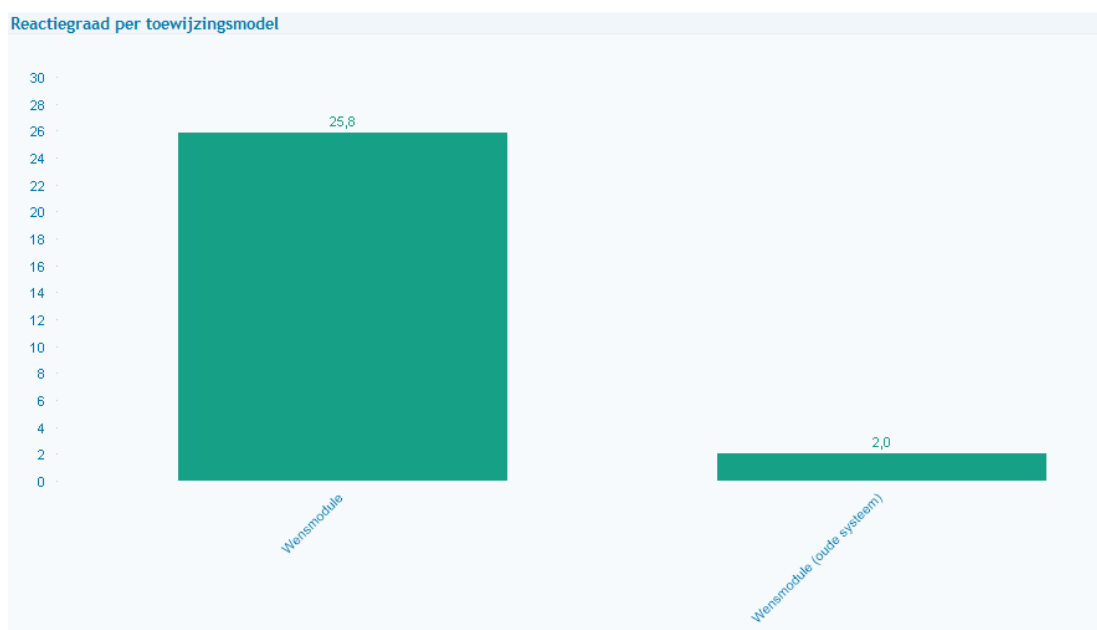
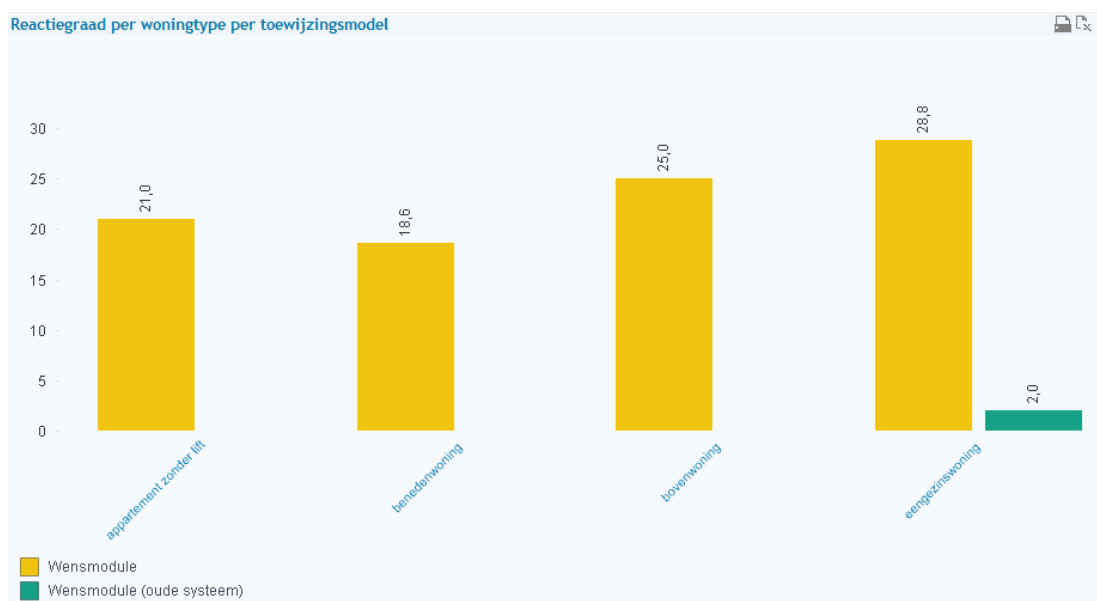
Reactiegraad per huurprijsklasse

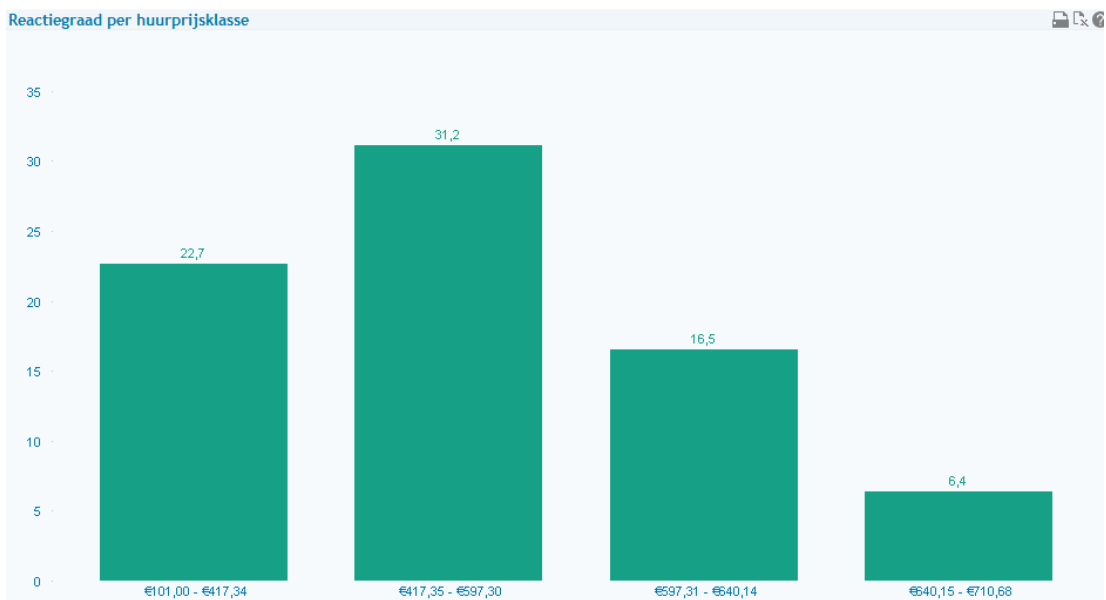
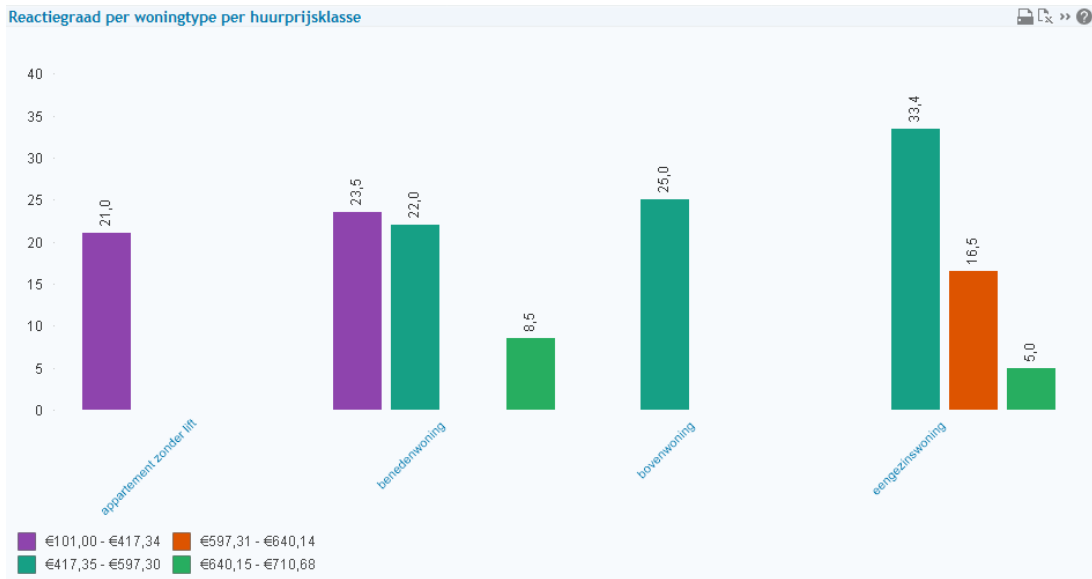


Reacties

Zwartewaterland/Steenwijkerland

In 2018 zijn er 725 reacties geplaatst op woningen in Zwartewaterland en Steenwijkerland (wensmodule, spoedmodule en vrije sector module). Al deze reacties waren op woningen van Wetland Wonen (29 woningen).





Acceptaties Zwolle

In onderstaande tabellen is het aantal acceptaties te zien per huurprijsklasse en per toewijzingsmodel.

Huurprijsklasse 2018	Aantal acceptaties	Percentage
€101,00 - €417,34	203	13
€417,35 - €597,30	942	58
€597,31 - €640,14	291	18
€640,15 - €710,68	149	9
> €710,69	32	2

Toewijzingsmodel	Aantal acceptaties	Percentage
Wensmodule	871	53
Bemiddelingsmodule	404	25
Spoedmodule	283	18
Vrije Sectormodule	35	2
Overig	24	1

Weigeringsgraad wensmodule: 1,3
Weigeringsgraad spoedmodule: 0,3

Er waren in 2018 152 acceptaties meer dan in 2017 (1617 tegenover 1465).

Acceptaties Kampen

In onderstaande tabellen is het aantal acceptaties te zien per huurprijsklasse en per toewijzingsmodel.

Huurprijsklasse 2018	Aantal acceptaties	Percentage
€101,00 - €417,34	51	10
€417,35 - €597,30	291	58
€597,31 - €640,14	128	25
€640,15 - €710,68	34	7

Toewijzingsmodel	Aantal acceptaties	Percentage
Wensmodule	316	63
Spoedmodule	108	21
Bemiddelingsmodule	80	16

Weigeringsgraad wensmodule: 1,5
Weigeringsgraad spoedmodule: 0,5

Er waren in 2018 22 acceptaties meer dan in 2017 (504 tegenover 482).

Acceptaties

Zwartewaterland/Steenwijkerland

In onderstaande tabellen is het aantal acceptaties te zien per huurprijsklasse en per toewijzingsmodel.

Huurprijsklasse 2018	Aantal acceptaties	Percentage
€101,00 - €417,34	3	6
€417,35 - €597,30	29	62
€597,31 - €640,14	6	13
€640,15 - €710,68	9	19

Toewijzingsmodel	Aantal acceptaties	Percentage
Wensmodule	29	60
Spoedmodule	0	0
Bemiddelingsmodule	11	23
Direct te huur	7	15

Weigeringsgraad wensmodule: 1,2

Herkomst woningzoekenden

Zwolle

Voor de 1.617 acceptaties in Zwolle geldt dat 1.296 nieuwe huurders uit Zwolle komen (80%). Uit Kampen kwamen 34 nieuwe huurders (2%). Opvallend is dat 23 (1,4%) nieuwe huurders uit Dronten komen. De verklaring hiervoor is dat 19 van hen vallen onder de bijzondere doelgroep 'vluchteling' (in Dronten is een AZC).

Kampen

Voor de 504 acceptaties in Kampen geldt dat 285 nieuwe huurders uit Kampen komen (57%).

Uit IJsselmuiden kwamen 76 nieuwe huurders (15%). Uit Zwolle kwamen 71 nieuwe huurders (14%). Uit Dronten kwamen 14 (3%) nieuwe huurders waarvan er 11 vallen onder de bijzondere doelgroep 'vluchteling'.

Zwartewaterland/Steenwijkerland

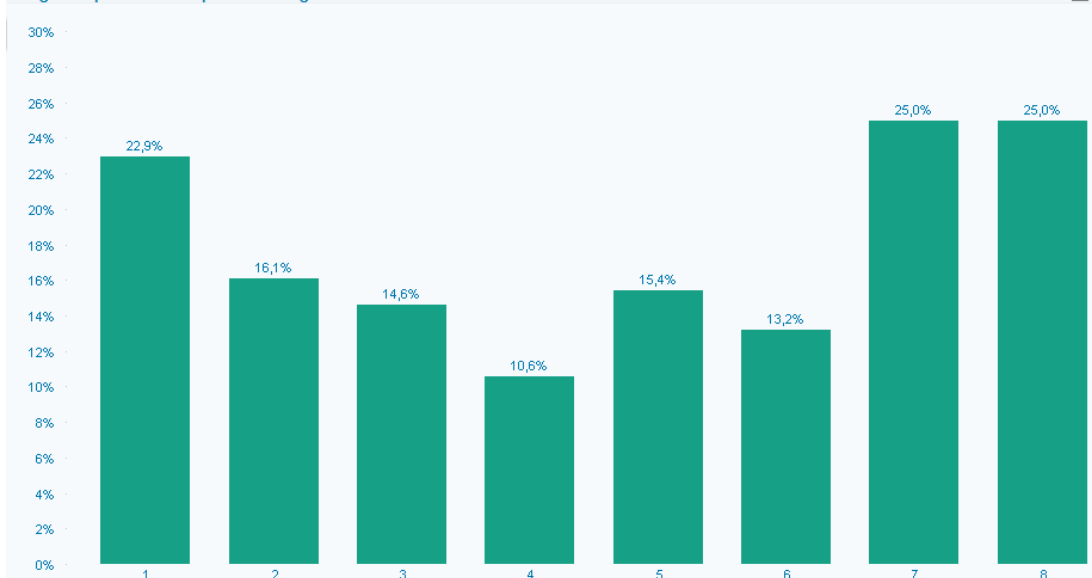
Voor de 47 acceptaties in Zwartewaterland/Steenwijkerland geldt dat 8 (17%) nieuwe huurders uit Genemuiden komen. Uit Zwartsluis, Vollenhove, Zwolle en Hasselt kwamen ieder 5 nieuwe huurders (ieder 11%).

Slaagkans Zwolle

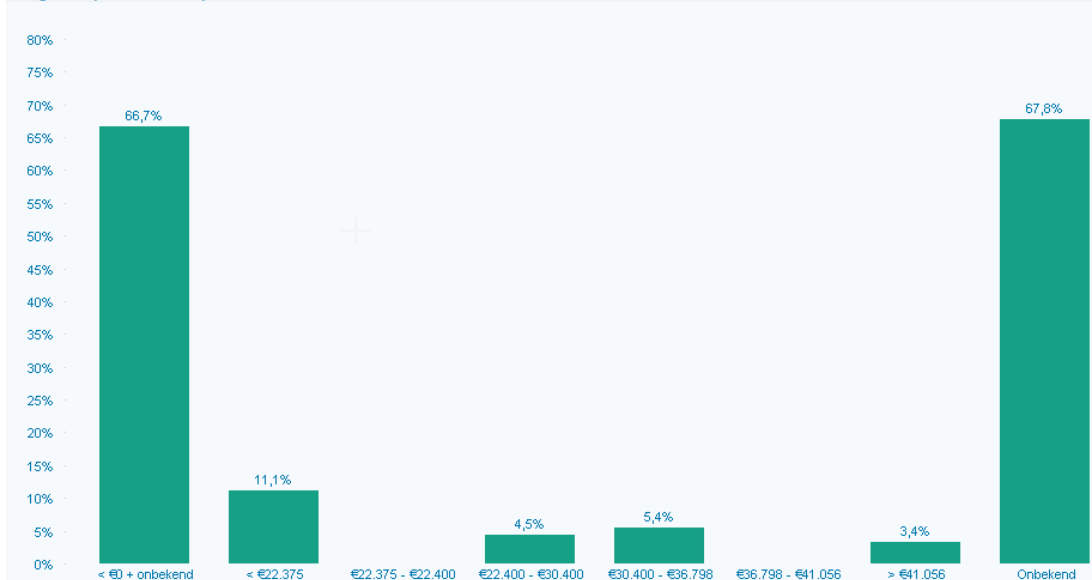
In onderstaande tabellen is de slaagkans te zien op basis van huishoudgrootte, inkomensklasse en leeftijd.

De slaagkans wordt berekend door het aantal verhuringen te delen door het aantal actief woningzoekenden. Zoals eerder genoemd is een woningzoekende actief wanneer hij/zij minimaal 1 keer gereageerd heeft in de afgelopen 365 dagen.

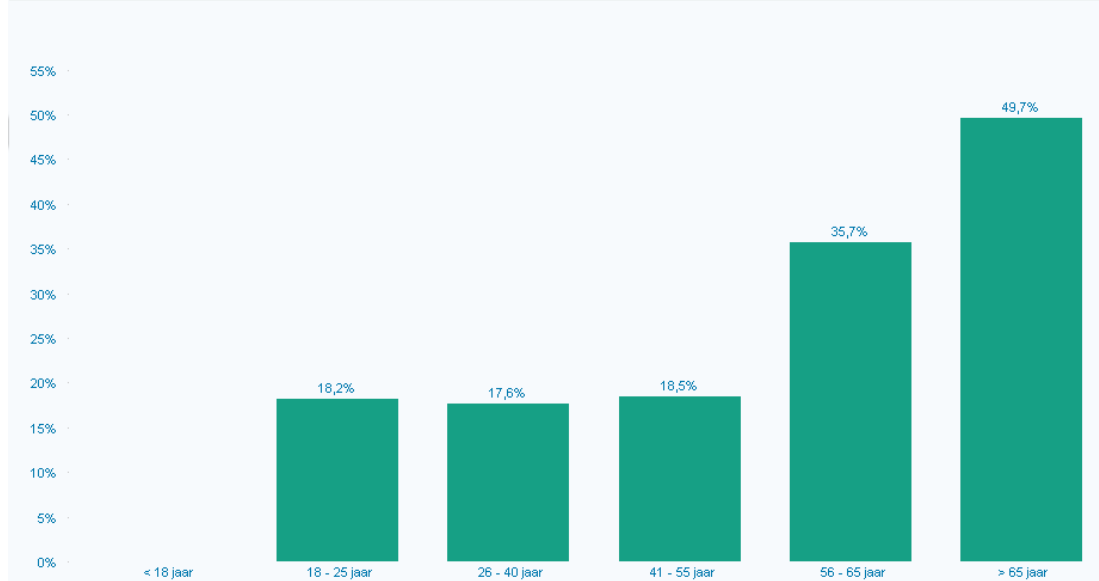
Slaagkans op 23-01-2019 per huishoudgrootte



Slaagkans op 23-01-2019 per inkomensklasse



Slaagkans op 23-01-2019 per leeftijdsklasse

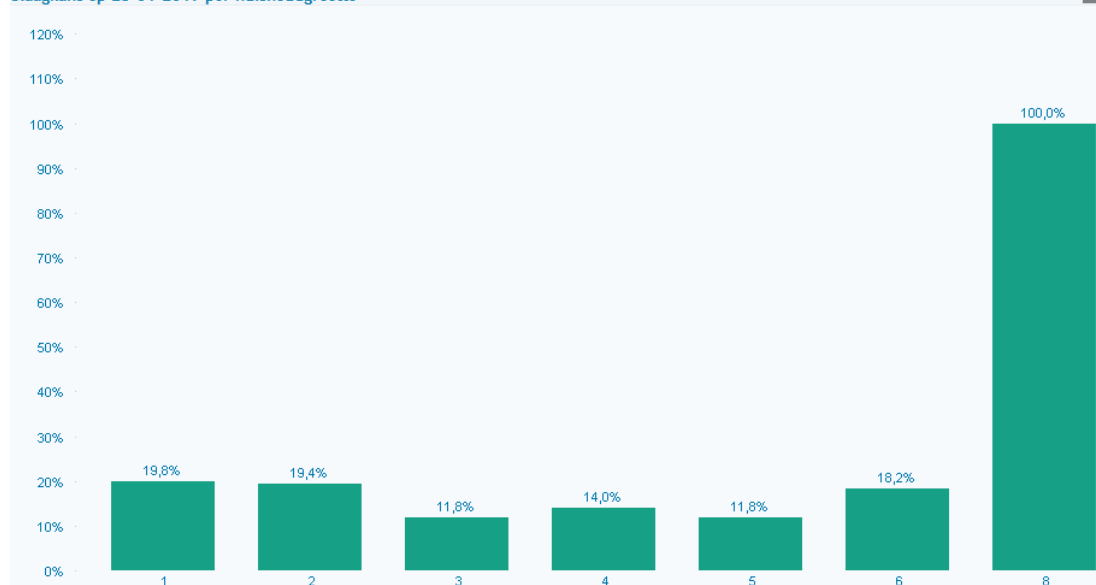


Slaagkans Kampen

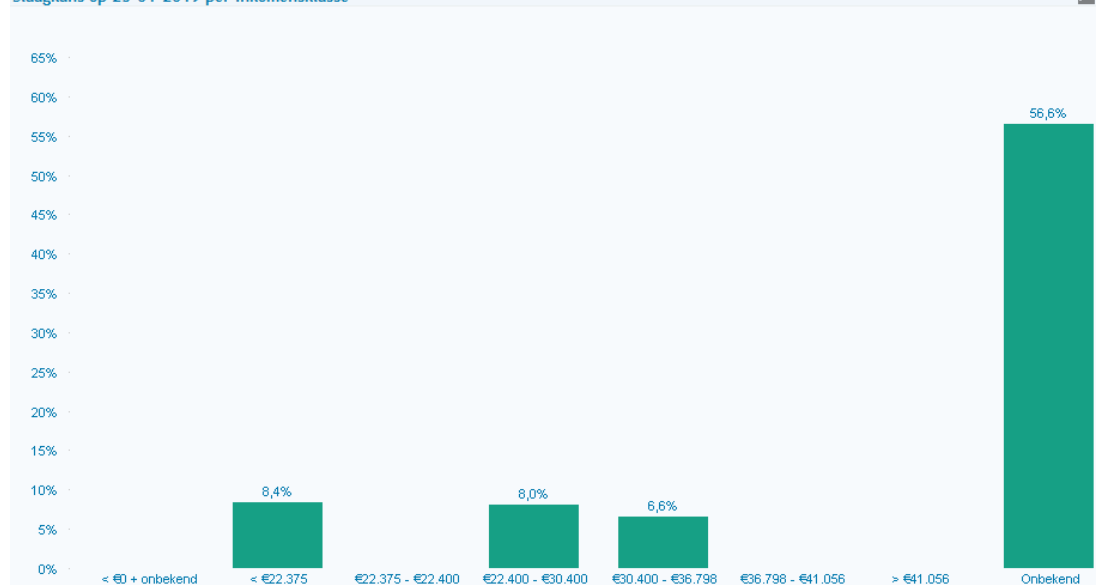
In onderstaande tabellen is de slaagkans te zien op basis van huishoudgrootte, inkomensklasse en leeftijd.

De slaagkans wordt berekend door het aantal verhuringen te delen door het aantal actief woningzoekenden. Zoals eerder genoemd is een woningzoekende actief wanneer hij/zij minimaal 1 keer gereageerd heeft in de afgelopen 365 dagen.

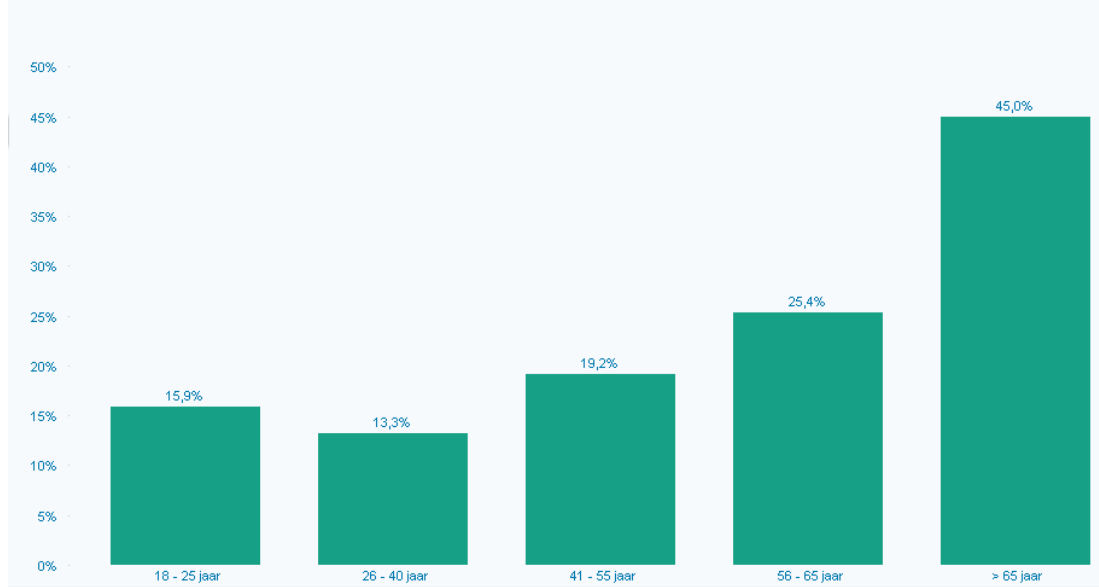
Slaagkans op 23-01-2019 per huishoudgrootte



Slaagkans op 23-01-2019 per inkomensklasse



Slaagkans op 23-01-2019 per leeftijdsklasse

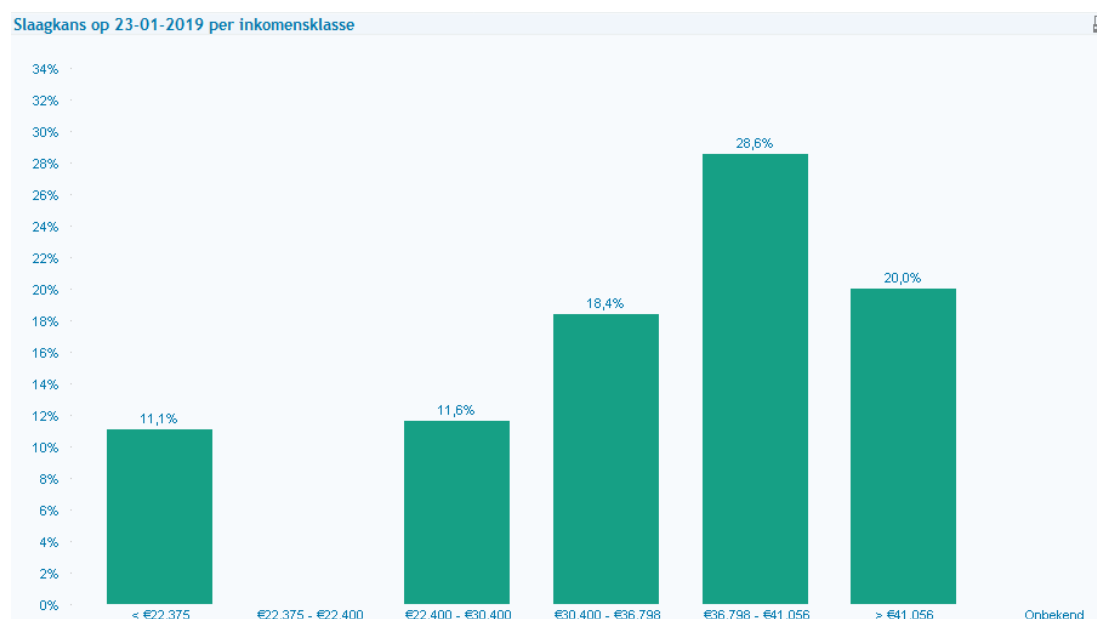
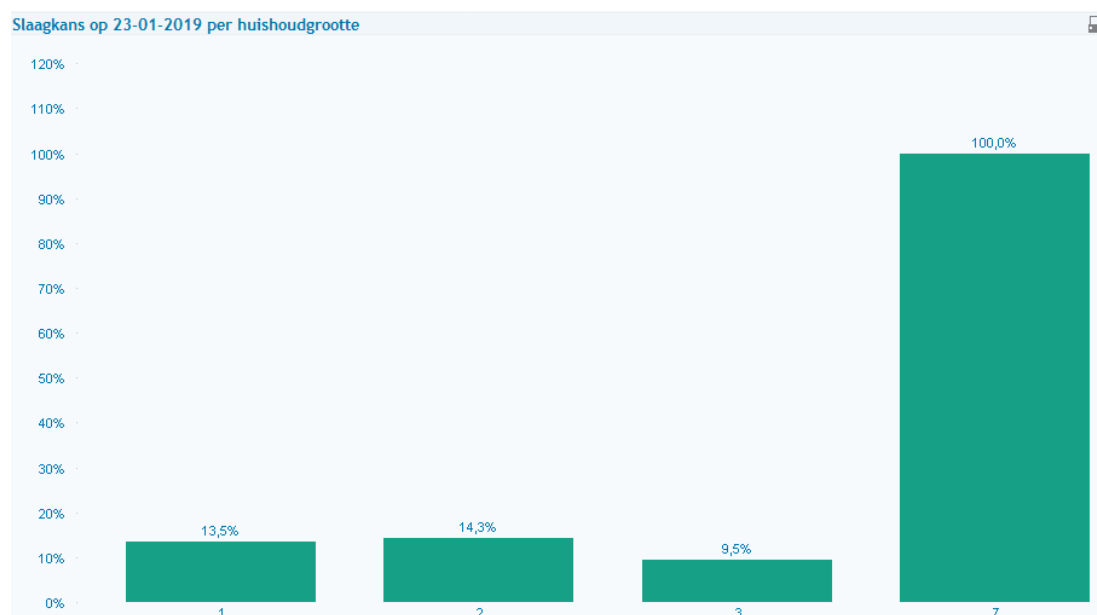


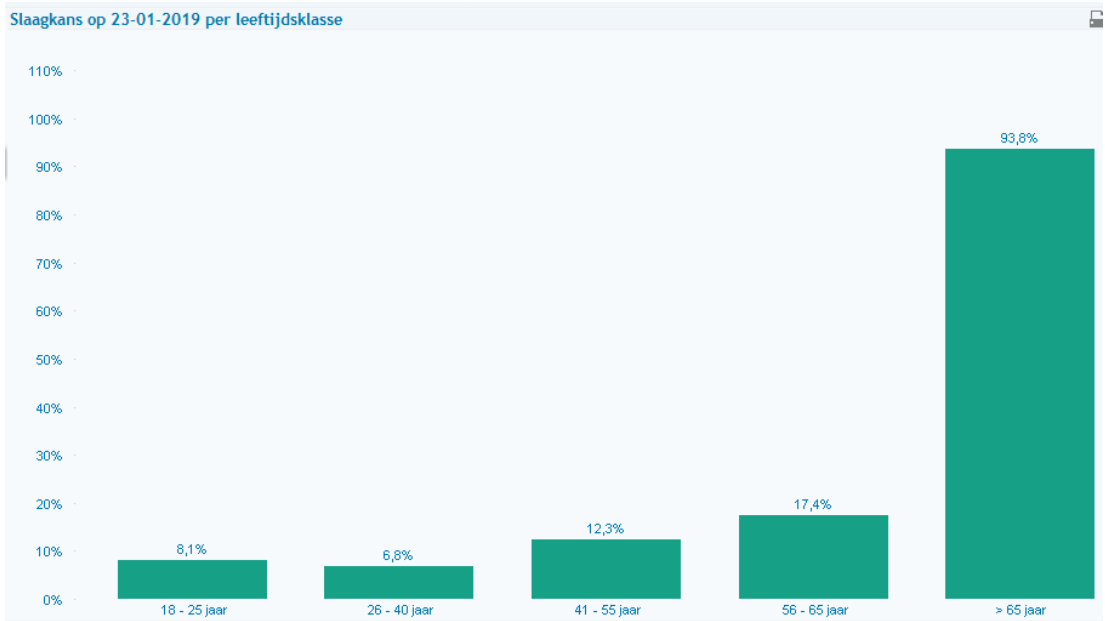
Slaagkans

Zwartewaterland/Steenwijkerland

In onderstaande tabellen is de slaagkans te zien op basis van huishoudgrootte, inkomensklasse en leeftijd.

De slaagkans wordt berekend door het aantal verhuringen te delen door het aantal actief woningzoekenden. Zoals eerder genoemd is een woningzoekende actief wanneer hij/zij minimaal 1 keer gereageerd heeft in de afgelopen 365 dagen.





Spoedmodule

Spoed Spoed zoekers:
Aantal reacties: 38965 delen door 52 = Equivalent spoedzoekers: 749,3
Aantal verhuurde woningen: 391 delen door equivalent spoedzoekers = slaagkans: 52,2%

De slaagkans komt voor heel 2018 uit op 52,2 % en zit daarmee onder de gestelde norm van 66 %.

Omdat de slaagkans in de spoedmodule al langer onder de gestelde norm zit heeft de stuurgroep onderzoeksbureau Rigo opdracht gegeven de werking van de spoedmodule te analyseren. Interessant onderdeel van de analyse van Rigo was dat slechts 14 personen meer dan 52 keer gereageerd hadden binnen een half jaar en nog geen woning hebben weten te bemachtigen.

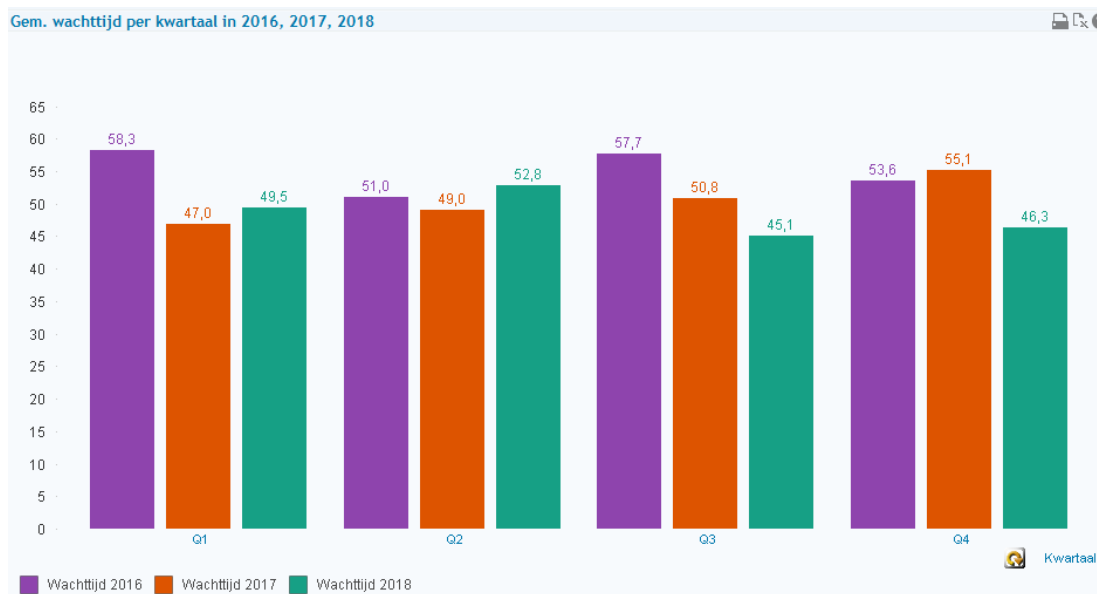
De conclusie die uit de analyse van Rigo getrokken kan worden is dat de spoedmodule doet waarvoor die bedoeld is: mensen zonder voldoende inschrijfduur toch een kans bieden op een woning.

Kwartaal	Slaagkans	Reacties	Equivalent spoedzoekers	Woningen
Q4 2018	58,4 %	9350	179,8	105
Q3 2018	46,6 %	10705	205,9	96
Q2 2018	47,8 %	8917	171,5	82
Q1 2018	56,2 %	9993	192,2	108
Q4 2017	59,3 %	7982	153,5	91
Q3 2017	61,4 %	6526	125,5	77
Q2 2017	58,4 %	8099	155,8	91
Q1 2017	63,8 %	8963	172,4	110

Wachttijd Zwolle

De wachttijd voor wenswoningen in Zwolle komt in 2018 op 48 maanden (4 jaar). Dit ligt iets lager dan voorgaande jaren (4,2 jaar in 2017 en 4,6 jaar in 2016).

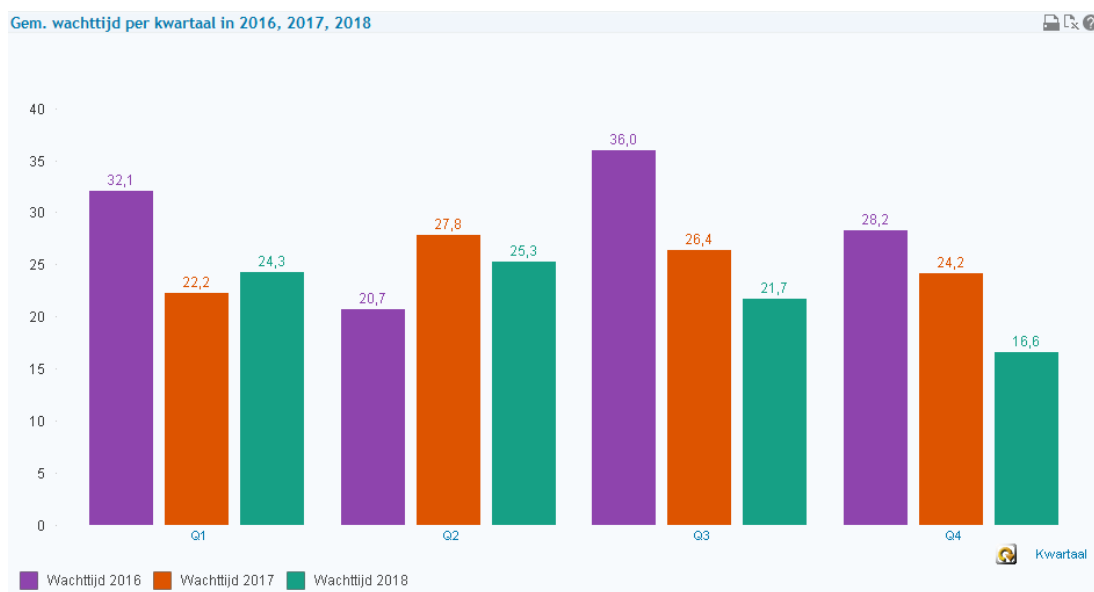
De wachttijd is de periode tussen de datum van de eerste reactie en de datum van het ondertekenen van de huurovereenkomst.



Wachttijd Kampen

De wachttijd voor wenswoningen in Kampen komt in 2018 op 21,8 maanden (1,8 jaar). Dit ligt iets lager dan voorgaande jaren (2,1 jaar in 2017 en 2,4 jaar in 2016).

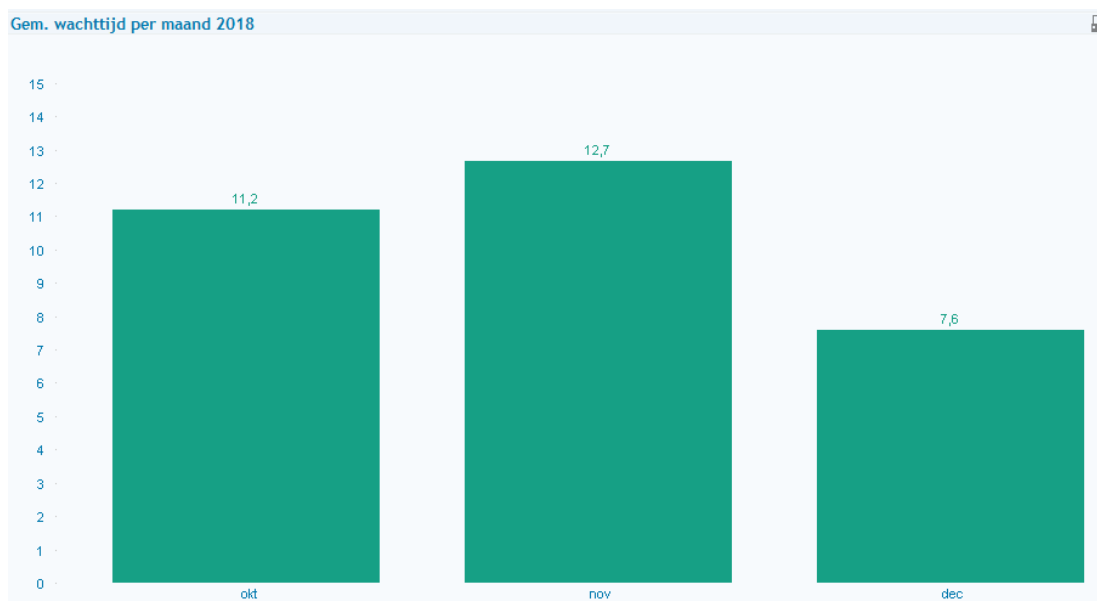
De wachttijd is de periode tussen de datum van de eerste reactie en de datum van het ondertekenen van de huurovereenkomst.



Wachttijd

Zwartewaterland/Steenwijkerland

De wachttijd voor wenswoningen in Zwartewaterland/Steenwijkerland komt in 2018 op 10,3 maanden (0,9 jaar). Aangezien Wetland Wonen pas sinds het vierde kwartaal van 2018 volledig meedraait in de Woningzoeker is er geen vergelijking met voorgaande jaren. De wachttijd is de periode tussen de datum van de eerste reactie en de datum van het ondertekenen van de huurovereenkomst.



Nieuwbouw

Zwolle

Er zijn in 2018 in Zwolle 305 nieuwbouwwoningen geaccepteerd.

Van deze 305 woningen zijn er 234 verhuurd via de wensmodule, 51 via de bemiddelingsmodule en 20 via een project.

Het gaat om:

- 12 appartementen zonder lift (Deltawonen)
- 182 appartementen met lift (104 Deltawonen, 44 SWZ en 34 Wetland Wonen)
- 77 eengezinswoningen (32 Deltawonen, 22 SWZ en 23 Openbaar Belang).
- 13 benedenwoningen (Deltawonen)
- 11 maisonnettes (Deltawonen)
- 10 bovenwoningen (Deltawonen)

Door de wijze van invoer in het systeem is in bovenstaande opsomming maar een deel van de nieuwbouw van Deltawonen aan de Oosterenk vermeld als zijnde Nieuwbouw. In bovenstaande opsomming zijn 9 benedenwoningen en 8 bovenwoningen onderdeel van dit project. In totaal heeft Deltawonen aan de Oosterenk 39 woningen opgeleverd.

Kampen

Er zijn in 2018 in Kampen 58 nieuwbouwwoningen geaccepteerd.

Van deze 58 woningen zijn er 40 verhuurd via de bemiddelingsmodule en 18 via de wensmodule.

Het gaat om:

- 23 appartementen met lift (22 Beter Wonen en 1 IJsselheem)
- 35 eengezinswoningen (22 Beter Wonen en 13 Deltawonen)

Zwartewaterland/Steenwijkerland

Er zijn in Q4 van 2018 geen nieuwbouwwoningen geaccepteerd.

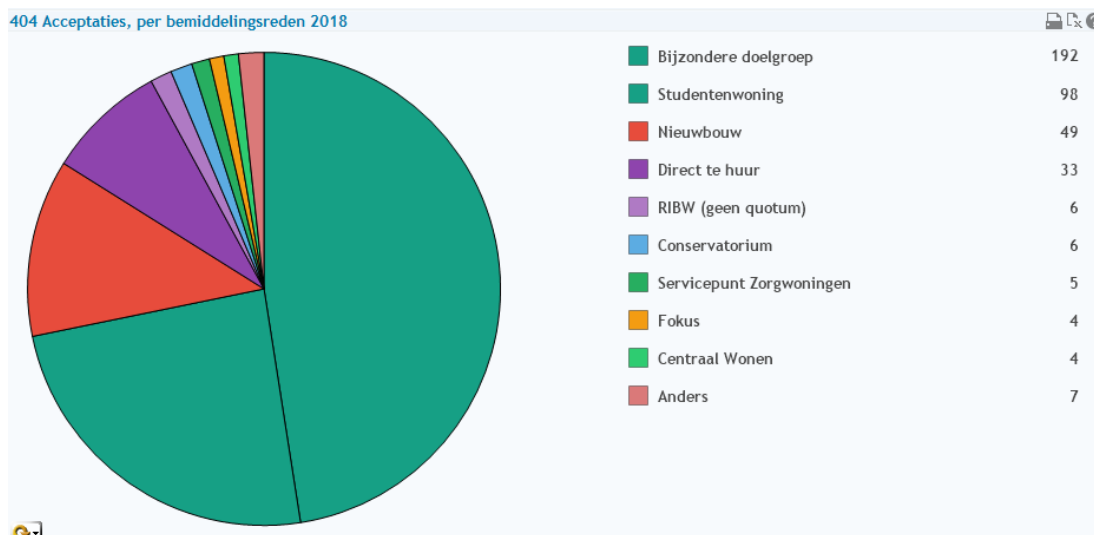
Bemiddeling Zwolle

Het aanbieden van het woningaanbod verloopt via de wens- spoed of vrije sector module. Als de woning niet wordt geadverteerd, maar bemiddeld (buiten de Woningzoeker om) moet bij elke woning worden aangegeven waarom deze in de bemiddelingsmodule wordt geplaatst.

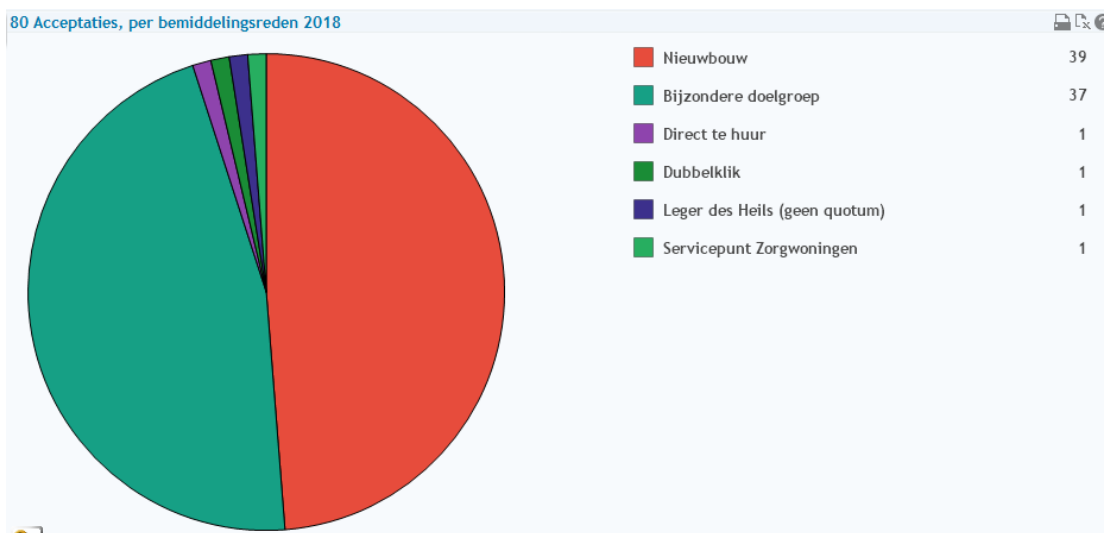
Een woning kan via de bemiddelingsmodule worden aangeboden vanuit twee verschillende invalshoeken:

- De woning is bestemd voor een specifieke groep of instantie. Voor een bijzondere doelgroep wordt een reguliere woning gezocht.
- Als een woning niet specifiek gelabeld is voor een instantie (reguliere woning) en er wordt een bijzondere doelgroep geplaatst, dan valt dit onder reden: bijzondere doelgroep.

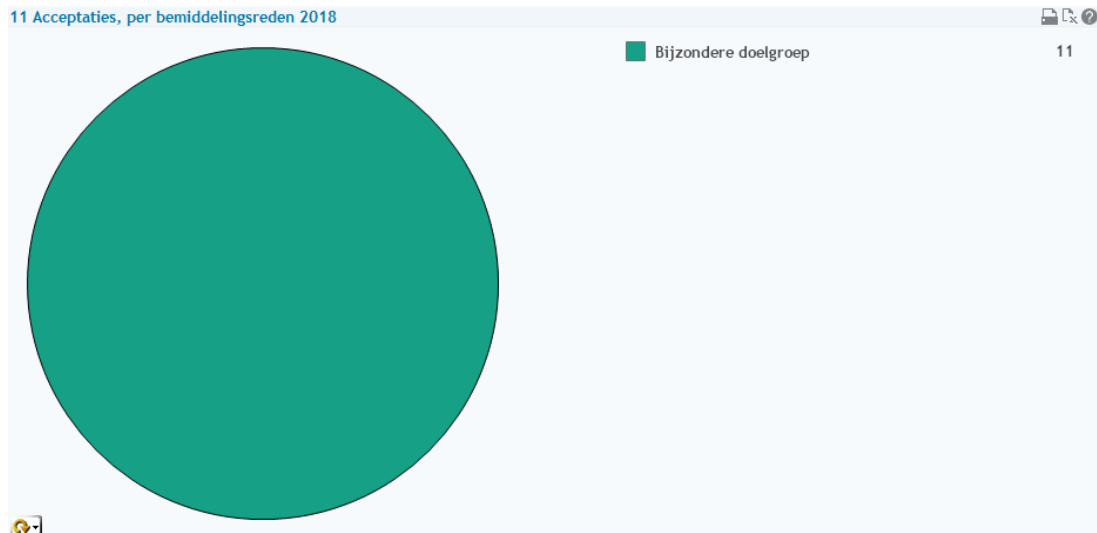
Indien een woningzoekende behoort tot een bijzondere doelgroep wordt in het systeem aangegeven tot welke doelgroep hij/zij behoort. Een klein deel van deze doelgroep reageert zelfstandig, het overgrote deel moet door de corporaties gehuisvest worden via de bemiddelingsmodule (buiten de Woningzoeker om).



Bemiddeling Kampen

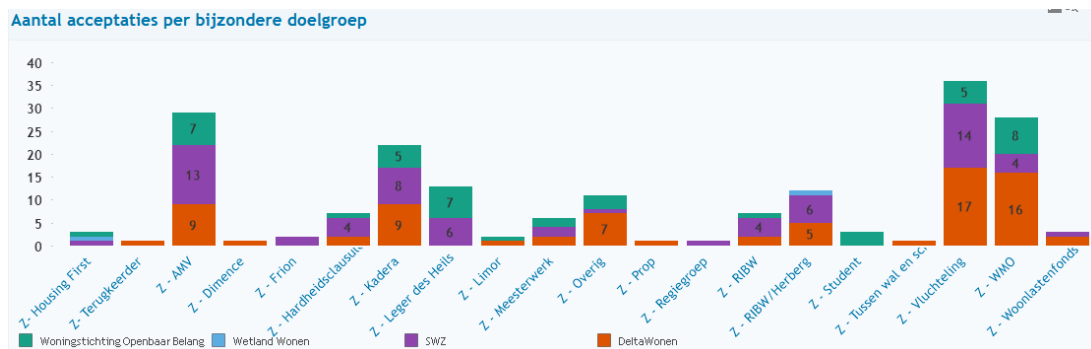


Bemiddeling Zwartewaterland/Steenwijkerland



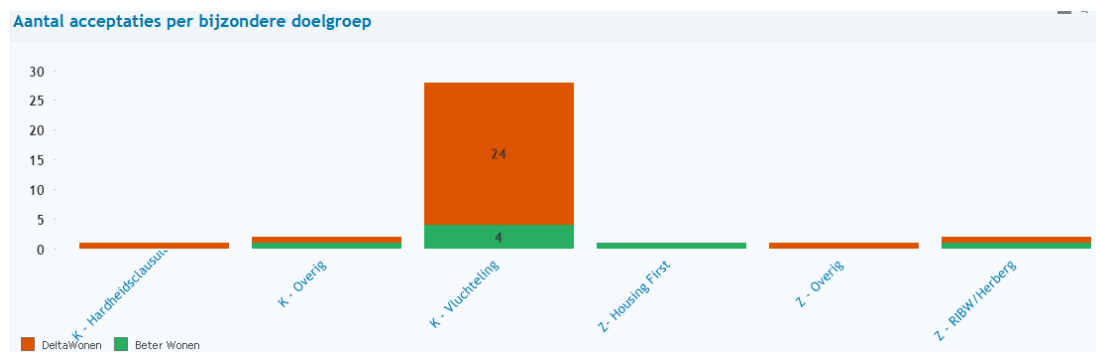
Bijzondere Doelgroepen Zwolle

In onderstaand diagram zijn de aantallen toegewezen woningen per bijzondere doelgroep en per corporatie te zien.



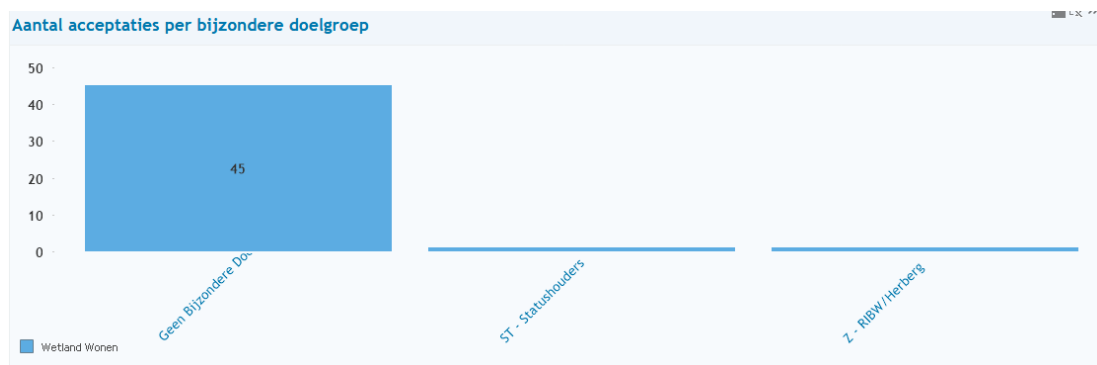
Rijlabels	Kolomlabels			Eindtotaal
	DeltaWonen	SWZ	Wetland Wonen	
Z - AMV	9	13		29
Z - Dimence	1			1
Z - Frion		2		2
Z - Hardheidsclausule	2	4		7
Z - Kadera	9	8		22
Z - Leger des Heils		6		13
Z - Limor	1			2
Z - Meesterwerk	2	2		6
Z - Overig	7	1		11
Z - Prop	1			1
Z - Regiegroep		1		1
Z - RIBW	2	4		7
Z - RIBW/Herberg	5	6	1	12
Z - Student				3
Z - Tussen wal en schip	1			1
Z - Vluchteling	17	14		36
Z - WMO	16	4		28
Z - Woonlastenfonds	2	1		3
Z - Housing First		1	1	3
Z - Terugkeerders	1			1
Eindtotaal	76	67	2	189

Bijzondere doelgroepen Kampen



Rijlabels	Som van Aantal acceptaties 2018		Eindtotaal
	Beter Wonen	DeltaWonen	
K - Hardheidsclausule		1	1
K - Overig	1	1	2
K - Vluchteling	4	24	28
Z - Overig		1	1
Z - RIBW/Herberg	1	1	2
Z - Housing First	1		1
Eindtotaal	7	28	35

Bijzondere doelgroepen Zwartewaterland/Steenwijkerland



(1 acceptatie statushouders en 1 acceptatie RIBW/Herberg)

Taakstelling Zwolle

In 2018 zijn er 36 woningen verhuurd aan statushouders. Van belang om hierbij te noemen is dat er naast deze 36 woningen, ook 29 woningen zijn verhuurd aan uitstroom alleenstaande minderjarige vluchtelingen (AMV). Voor de taakstelling zijn zij echter al geteld op het moment van instroom in een voorziening van AMV-ers.

gemeente	taakstelling 1e helft 2018	realisatie tot 1e helft 2018	stand op 1 jul 2018	Gecorrigeerde Stand op 1-jul 2018	taakstelling 2e helft 2018	taakstelling inclusief achtervoor	realisatie jul 2018	realisatie aug 2018	realisatie sep 2018	realisatie okt 2018	realisatie nov 2018	realisatie dec 2018	realisatie tot 1-jan 2019	achtervoor realisatie tot 1-jan	achterstand realisatie tot 1-jan	voorsprong realisatie tot 1-jan
Zwolle	95	47	34	34	80	114	13	5	5	21	22	26	92	22	22	

Taakstelling Kampen

In 2018 zijn er 28 woningen verhuurd aan statushouders.

gemeente	taakstelling 1e helft 2018	realisatie tot 1e helft 2018	stand op 1 jul 2018	Gecorrigeerde Stand op 1-jul 2018	taakstelling 2e helft 2018	taakstelling inclusief achtervoor	realisatie jul 2018	realisatie aug 2018	realisatie sep 2018	realisatie okt 2018	realisatie nov 2018	realisatie dec 2018	realisatie tot 1-jan 2019	achtervoor realisatie tot 1-jan	achterstand realisatie tot 1-jan	voorsprong realisatie tot 1-jan
Kampen	40	37	-6	-6	34	28	5	3	3	6	5	15	37	-9		-9

Taakstelling Zwartewaterland/Steenwijkerland

In 2018 is er 1 woning verhuurd aan statushouders.

gemeente	taakstelling 1e helft 2018	realisatie tot 1e helft 2018	stand op 1 jul 2018	Gecorrigeerde Stand op 1-jul 2018	taakstelling 2e helft 2018	taakstelling inclusief achtervoor	realisatie jul 2018	realisatie aug 2018	realisatie sep 2018	realisatie okt 2018	realisatie nov 2018	realisatie dec 2018	realisatie tot 1-jan 2019	achtervoor realisatie tot 1-jan	achterstand realisatie tot 1-jan	voorsprong realisatie tot 1-jan
Zwartewaterland	17	8	-2	-2	15	13	0	5	0	0	0	0	5	8	8	
Steenwijkerland	33	12	6	6	28	34	9	0	4	0	3	2	18	16	16	