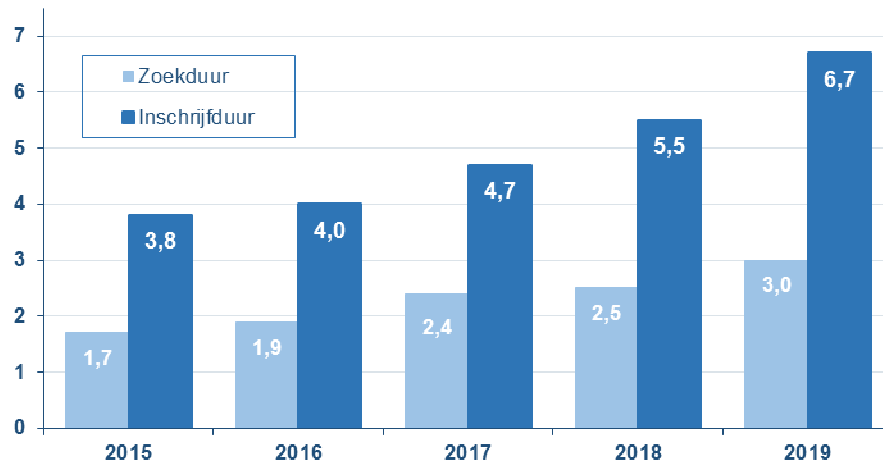


'Wachttijden sociale huurwoning in Lelystad stijgen opnieuw'

## MEER NIEUWBOUW IS NOODZAKELIJK!

Gemiddeld reageert een woningzoekende in Lelystad 3 jaar actief op woningen (zoekduur) en staat 6,7 jaar ingeschreven (inschrijfduur), voordat hij of zij een sociale huurwoning toegewezen krijgt. Daarmee is de zoekduur een 0,5 jaar gestegen en de inschrijfduur zelfs 1,2 jaar vergeleken met 2018. Dit terwijl Centrada in 2019 haar bezit met 122 nieuwe sociale huurwoningen uitbreidde en vergunninghouders niet langer met voorrang huisvestte. In 2019 nam het aantal beschikbare huurwoningen toe, maar de vraag nam harder toe. Het aantal woningzoekenden is met ruim 2.300 toegenomen en gemiddeld reageren er 340 woningzoekenden op een beschikbare woning. Deze stijgende wachttijden worden alleen doorbroken als er de komende jaren fors wordt gebouwd. In deze jaarrapportage meer achtergrondinformatie over de vraag naar en het aanbod van sociale huurwoningen in Lelystad over 2019.

Wachttijden in jaren 2015 t/m 2019



### WIE ZIJN OP ZOEK?

Eind 2019 staan **13.776 woningzoekenden** ingeschreven voor een huurwoning in Lelystad. Het aantal ingeschreven woningzoekenden groeit hiermee met 2.348 ten opzichte van 2018. De één en twee persoonshuishouders in de leeftijd van 23 tot en met 69 jaar vormt de grootste groep woningzoekenden. Van deze groep is driekwart alleenstaand en heeft een kwart een leeftijd tussen de 23 en 29 jaar.

Omvang doelgroep	2018		2019	
	Aantal	In %	Aantal	In %
1. Jongeren tot en met 22 jaar	1.406	12,3%	1.880	13,6%
2. <= 2 persoonshuishouders vanaf 23 tm 69 jaar	6.301	55,1%	7.520	54,6%
3. >= 3 vanaf 23 tm 69 jaar	2.227	19,5%	2.704	19,6%
4. Senioren vanaf 70 jaar	1.494	13,1%	1.672	12,1%
<b>Totaal</b>	<b>11.428</b>	<b>100,0%</b>	<b>13.776</b>	<b>100,0%</b>

Tabel 1. Ingeschreven woningzoekenden naar doelgroep

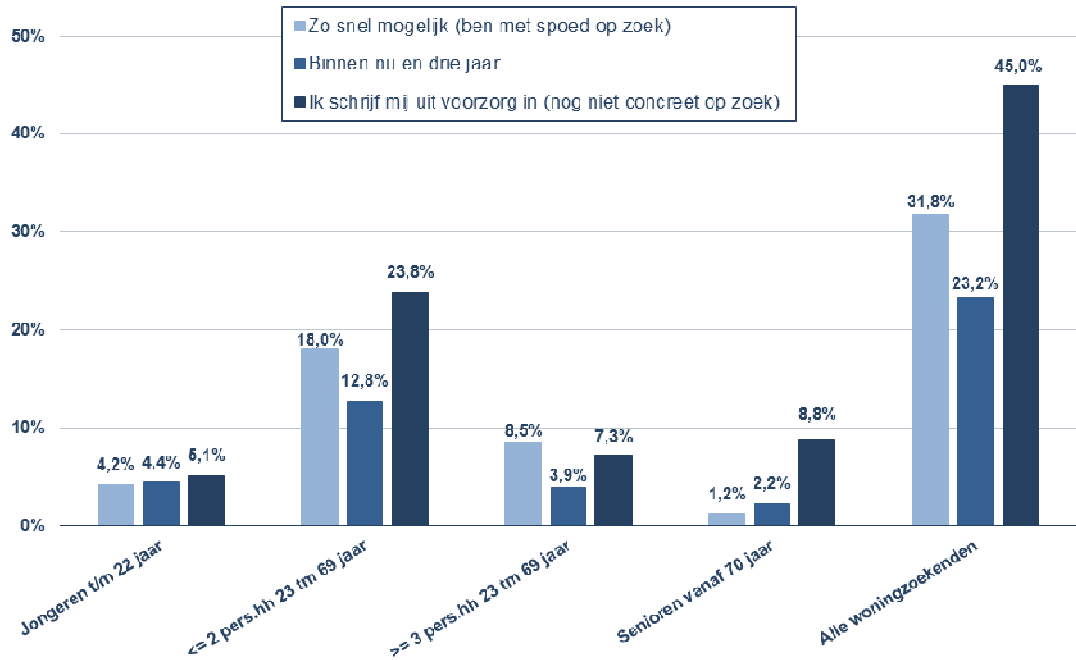
Op basis van de herkomst van de woningzoekenden is de Lelystadse sociale huurmarkt een lokale markt. Zo komt **80%** van de woningzoekenden uit **Lelystad**. De top drie van woningzoekenden buiten Lelystad wordt met 6% aangevoerd door Almere, gevolgd met 3% door Amsterdam en 1% Dronten. Wat betreft het inkomen geeft 85% van de woningzoekenden aan dat ze minder verdienen dan € 38.035 (= inkomensgrens vanuit de overheid waaraan Centrada minimaal 80% van de sociale huurwoningen moet toewijzen).

Ruim **4.600** ingeschreven woningzoekenden (= 34%) waren afgelopen jaar **actief op zoek** naar een huurwoning. In 2019 hebben zij één of meerdere keren gereageerd op een huurwoning. Van de woningzoekenden die actief zijn, komt 65% uit Lelystad. De grootste groep actieve woningzoekenden, circa 48%, bestaat uit alleenstaanden. Van deze alleenstaanden is 17% jonger dan 23 jaar en heeft 52% een leeftijd van 23 tot en met 40 jaar. Alleenstaanden vanaf 70 jaar zijn met 4% nauwelijks actief. De grotere huishoudens (≥ 4 personen) zijn met 12% ook een stuk minder actief op zoek naar een woning.

Op de vraag 'Binnen welke termijn bent u op zoek naar een woning?' antwoordt ongeveer **32%** van de ingeschreven woningzoekenden '**per direct**'. Hiermee groeit dit percentage gestaag (vorig jaar nog 28%). Dat de spoed toeneemt onder de woningzoekenden is ook te merken aan het percentage actieve woningzoekenden dat reageert op een woning die wordt verloot (bestemd voor spoedzoekers). Dit percentage stijgt van 71% in 2017 naar 82% in 2019.

<sup>1</sup> Gemiddelde inschrijfduur woningtoewijzingen op basis van loten en inschrijftijd (exclusief urgenten).

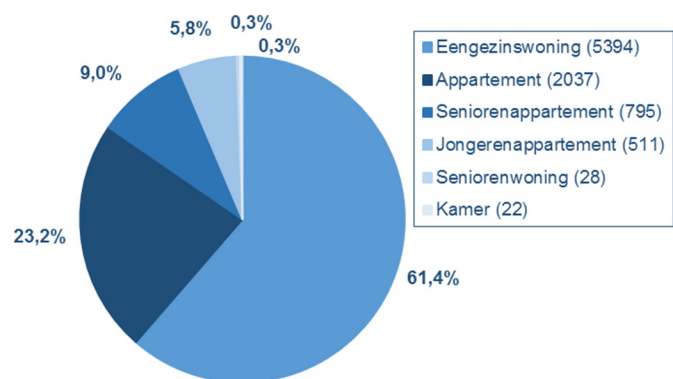
## Termijn waarbinnen een woning wordt gezocht



## WELK AANBOD IS BESCHIKBAAR?

Centrada breidde haar woningbezit in 2019 met 122 nieuwbouw woningen uit tot 8.787 woningen. Van al deze woningen heeft 99,4% een sociale huurprijs (tot € 720,42). In 2019 zijn **578 huurcontracten opgezegd** waardoor het aantal huuropzeggingen neerkomt op 6,3% (= mutatiegraad). In 2018 was dit ook 6,3%. Toen leverde Centrada geen nieuwbouwwoningen op en nieuwbouw zorgt altijd voor doorstroming en extra huuropzeggingen doordat mensen ook vaak een huurwoning achterlaten. Zonder nieuwbouw was het aantal huuropzeggingen en dus het aanbod in 2019 fors gedaald. In 2019 gaat het bij 49% van de huuropzeggingen om een eengezinswoning. In 2018 was dit 48%.

## Woningbezit Centrada per 31-12-2019



In 2019 zijn **647 woningen verhuurd**. Hiermee is het aantal verhuringen ten opzichte van 2018 met 23% toegenomen (oorzaak nieuwbouw). Van de verhuurde woningen zijn 531 woningen via een advertentie aangeboden en op basis van loten (21%) of op basis van inschrijfduur (61%) verhuurd. De overige 116 woningen zijn via direct bemiddeling verhuurd aan urgenten (18%). In 2019 was **82%** van het aanbod beschikbaar **voor de reguliere woningzoekende**. Hiermee is het percentage veel hoger dan in 2018 en ook ruim boven de met de gemeente afgesproken norm van 75%. Dit komt door de daling van het aantal urgenten (vergunninghouders worden niet langer met voorrang gehuisvest) en door de toename van het aanbod door de nieuwbouw.

In onderstaande tabel zijn alle verhuringen in de periode 2015 tot en met 2019 op basis van urgentie afgezet tegen het totaal aantal verhuringen. Na de tabel volgt een korte toelichting wanneer welk type urgentie wordt verstrekt.

Verhuringen	2015	2016	2017	2018	2019
Aantal verhuurde woningen (exclusief woningruil)	743	620	625	525	647
Verhuurd op basis van urgentiereglement	31	42	68	47	44
Verhuurd aan vergunninghouders	50	88	58	38	11
Verhuurd aan stadsurgenten	0	17	2	0	0
Verhuurd aan zorgurgenten	14	19	16	19	16
Verhuurd aan uitstroom maatschappelijke instelling	44	43	61	53	45
Totaal aantal 'urgente' verhuringen	139	209	205	157	116
Aantal niet 'urgente' verhuringen	604	411	420	368	531
% beschikbaar voor reguliere woningzoekenden	81%	66%	67%	70%	82%

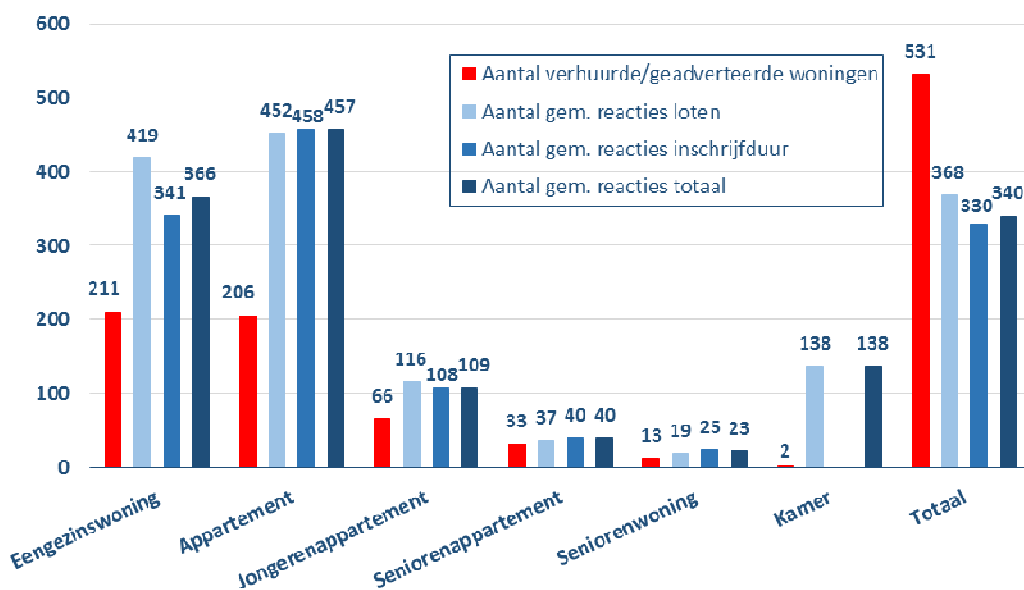
- **Urgenten op basis van het urgentiereglement:** woningzoekenden die op basis van mantelzorg, sociale, financiële of medische redenen voorrang krijgen. Zie 'Urgentiereglement Centrada' voor de voorwaarden;
- **Vergunninghouders:** Sinds 2019 wordt deze doelgroep niet langer met urgentie gehuisvest. Wel heeft Centrada vanwege de uitstroom van minderjarige vergunninghouders nog een beperkt aantal jongeren gehuisvest.

- **Maatschappelijke urgenten:** Cliënten die uitstromen uit maatschappelijke instellingen (convenant), personen die te maken hebben met huiselijk geweld, ex-gedetineerden en gezinnen met minderjarige kinderen waarbij de ontwikkeling van de kinderen wordt bedreigd;
- **Zorgurgenten:** Toekomstige bewoners van huurwoningen in de woonzorgzones met een zorgindicatie afgegeven door het CIZ (Centrum Indicatiestelling Zorg);
- **Stadsurgenten:** bewoners van te slopen of te renoveren woningen in Lelystad die niet kunnen of willen terugkeren naar de eigen woning.

## WAT IS DE VRAAG NAAR EEN HUURWONING?

In 2019 heeft Centrada 531 huurwoningen op basis van een advertentie verhuurd. Op deze woningen is in totaal 180.467 keer gereageerd. Het gemiddeld aantal reacties komt hierdoor op 340 reacties per woning. In vergelijking met 2018 is het gemiddeld aantal reacties per woning met 51% gestegen (toen gemiddeld 225 reacties per woning). Onderstaande tabel laat per woningtype het gemiddeld aantal reacties zien. Opvallend is dat het aantal reacties nauwelijks nog afhangt van de verdeelmethode (loten of op basis van inschrijfdatum). Daarnaast zijn appartementen populairder dan eengezinswoningen. Vooral nieuwbouw is met gemiddeld 496 reacties per appartement populair.

Aantal reacties per woningtype en verdeelmethode 2019

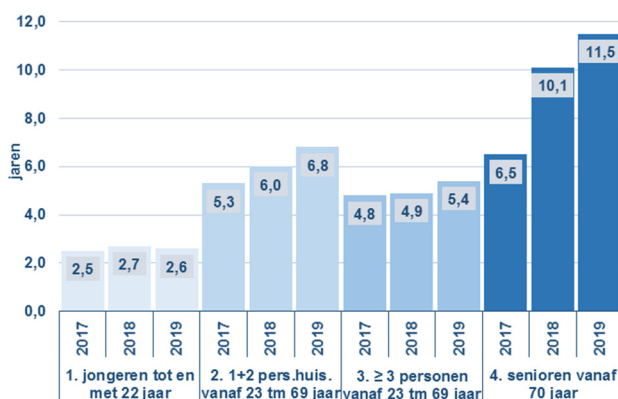


## WAT ZIJN DE GEVOLGEN VOOR DE WACHTTIJD?

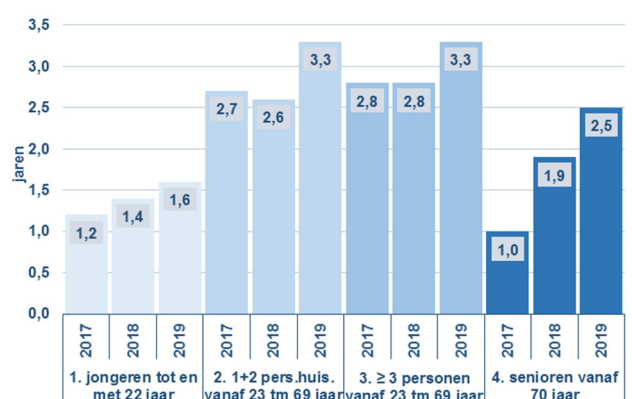
Centrada kent twee 'wachtijden'. De eerste is **inschrijfduur** en is de periode vanaf het moment van inschrijving tot en met de ingangsdatum van het huurcontract. De tweede wachttijd is **zoekduur** en is de periode vanaf het moment dat voor het eerst wordt gereageerd op een woningadvertentie tot en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

In 2019 is de gemiddelde **inschrijfduur 6,7 jaar** voor een huurwoning en hiermee 1,2 jaar hoger dan in 2018. De **zoekduur** stijgt ook van gemiddeld 2,5 jaar in 2018 naar **3,0 jaar** in 2019. De 'wachtijden' nemen dus ondanks de nieuwbouw behoorlijk toe. Wel verschillen de twee type wachttijden per doelgroep. Zie onderstaande grafieken.

Inschrijfduur per doelgroep 2017 t/m 2019

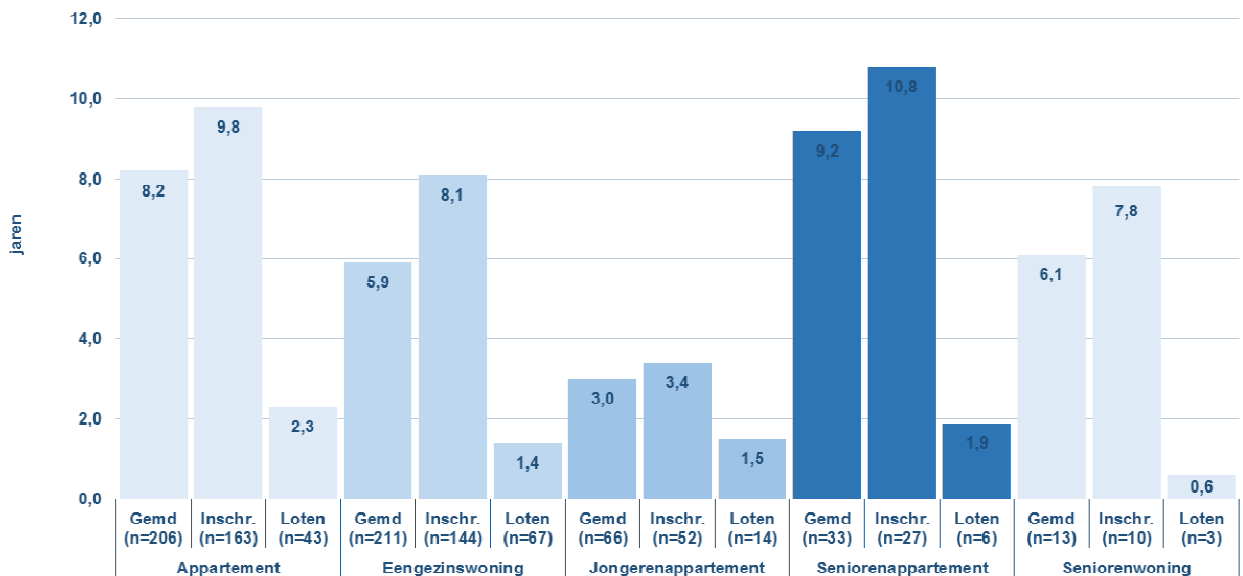


Zoekduur per doelgroep 2017 t/m 2019



Centrada streeft er naar om jaarlijks 25% van de beschikbare woningen te verloten. Het lot bepaalt dan wie voor een woning in aanmerking komt. Deze verdeelmethode vervult een belangrijke rol voor woningzoekenden die niet in aanmerking komen voor urgentie en toch met spoed op zoek zijn naar een sociale huurwoning in Lelystad. Door het loten komt een woningzoekende gemiddeld met 1,7 jaar inschrijfduur in aanmerking voor een huurwoning. Zonder loten moet je als woningzoekende gemiddeld 8,4 jaar ingeschreven staan.

Inschrijfduur per woningtype en verdeelmethode 2019



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

#### HOE WERKT DE WOONRUIMTEVERDELING?

Iemand die in aanmerking wil komen voor een (sociale) huurwoning van Centrada in Lelystad moet zich inschrijven. Inschrijven kan vanaf 17 jaar via de website van Centrada en kost jaarlijks € 15,-. Iemand's inschrijfgegevens (huishoudgrootte, inkomen en leeftijd) bepalen voor welke woningen men in aanmerking komt. Met behulp van een zoekprofiel kan een woningzoekende zijn of haar woonwensen kenbaar maken. Komt er een woning beschikbaar die hier aan voldoet dan ontvangt de woningzoekende per e-mail een bericht.

Via de website van Centrada kan een woningzoekende binnen drie werkdagen op beschikbare woningen reageren. Dit kan zijn op basis van inschrijfduur (hoe langer ingeschreven, hoe meer kans) of via loting (iedereen maakt evenveel kans). Centrada streeft er naar om 50% van de beschikbare woningen toe te wijzen op basis van inschrijfduur en 25% op basis van loten. De overige 25% van de beschikbare woningen wordt via directe bemiddeling toegewezen aan urgenten.

Na sluiting van de reactietermijn ziet een woningzoekende op welke plaats deze is geëindigd. Bij woningen die op basis van inschrijfduur worden toegewezen is zelfs real time een voorlopige positie te zien. Centrada nodigt de eerste twee kandidaten uit om de woning te bezichtigen. De kandidaat op de nummer één positie komt als eerste voor de woning in aanmerking. Na de bezichtiging heeft iemand een dag de tijd om te laten weten of men de woning wil huren. Nadat de benodigde documenten zijn aangeleverd en beoordeeld wordt het huurcontract getekend. Na verhuring verantwoordt Centrada elke woning op haar website. Zo is voor iedereen na te gaan welke woning op basis van welke voorwaarden is verhuurd.

Alle regels met betrekking tot de woonruimteverdeling en urgentie zijn te vinden op: [www.centrada.nl](http://www.centrada.nl).