

Aan de raad van de gemeente Lelystad

uw brief van	uw kenmerk	 ons kenmerk	datum
-	-	U17-102804	09 MEI 2017
behandeld door	doorkiesnummer	bijlagen	dossiernummer
I Habets-Meinen M.M.Verouden	0320 - 278770	1	
onderwerp			pr-nummer
Rapportage woonruimteverdeling Centrada 2016			-

Geachte leden van de raad,

Elk jaar maakt woonstichting Centrada een rapportage woonruimteverdeling over het afgelopen jaar. We hebben afgesproken u ieder jaar deze rapportage ter informatie toe te sturen, u treft deze dan ook als bijlage bij deze brief aan. De rapportage maakt onderdeel uit van de prestatieafspraken met Centrada en huurdersvereniging HVOB. Het wordt gebruikt om de afspraken te evalueren en als sturingsinstrument.

Inhoudelijk is er een aantal zaken dat opvalt in de rapportage woonruimteverdeling Centrada 2016. Deze worden hieronder per onderwerp kort toegelicht. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de rapportage zelf. Hierin wordt uitgebreider ingegaan op de verschillende trends van het afgelopen jaar.

Woningzoekenden

Het aantal woningzoekenden (9.763) is ten opzichte van het voorgaande jaar licht gegroeid; het aantal is met 219 woningzoekenden gestegen in vergelijking met eind 2015. Eind 2016 staan er 2445 woningzoekenden ingeschreven met een inschrijfdatum uit 2016. Het percentage nieuw ingeschreven woningzoekenden neemt daarmee licht toe in vergelijking tot voorgaande jaren.

De woningzoekenden zijn onderverdeeld in vijf doelgroepen, de grootste groep betreft de één en twee persoonshuishoudens in de leeftijd tussen de 23 en 55 jaar (34%), de andere doelgroep die goed vertegenwoordigd is, zijn de huishoudens met kinderen (26%). Dit zijn ook de groepen die het meest actief op zoek zijn naar (andere) woonruimte. Ze nemen van alle groepen ook het vaakst deel aan het 'loten'. Dit beeld komt overeen met de jaren hiervoor. Het valt op dat de groep vanaf 55 jaar iets actiever lijkt te worden. In 2015 was 11,7% van hen actief op zoek naar een (andere) sociale huurwoning, in 2016 is dit gestegen tot 17,3%. Ook loten zij vaker mee in vergelijking tot voorgaande jaren. Van het totaal aantal woningzoekenden heeft 26% daadwerkelijk gereageerd op een woning in 2016.

09 MEI 2017

Van het totaal aantal ingeschreven woningzoekenden komt een groot deel, zo'n 84%, uit Lelystad. Van de overige woningzoekenden is een groot deel afkomstig uit Almere (436 = 4,5%) en Amsterdam (255 = 2,6%) gevolgd door Dronten (68 = 0,7%). In vergelijking met 2015 neemt bij alle doelgroepen het percentage dat uit Lelystad afkomstig is iets af. Van alle actief woningzoekenden komt 71% uit Lelystad.

Wat betreft het inkomen geeft 89% aan dat ze minder verdienen dan € 35.739 (staatssteungrens; prijspeil 2016). Bij de woningzoekenden die zich in 2016 hebben ingeschreven, geeft 95% aan dat ze minder verdienen dan de € 35.739.

Aanbod huurwoningen

Per 31 december 2016 heeft Centrada 8.635 woningen in haar bezit/beheer, het bezit is in vergelijking met 2015 met 15 woningen afgenomen. De dalende trend in het aantal mutaties zet zich voort; afgelopen jaar zijn 691 huurcontracten van woningen beëindigd waardoor de mutatiegraad uitkomt op 8,0%, in 2015 was de mutatiegraad 8,2%. Het aanbod is ten opzichte van 2015 (736 advertenties) gedaald met 14,1% naar 632 woningen die per advertentie zijn aangeboden in 2016. Dit komt enerzijds door het dalende aantal huuropzeggingen en anderzijds door het ontbreken van oplevering door nieuwbouw.

Van de 632 woningen die per advertentie worden aangeboden zijn 112 woningen verloot, dit is 17,7% waarmee het percentage iets hoger ligt dan de afgesproken norm van 15%. Vorig jaar lag dit percentage iets lager dan de afgesproken norm.

Wachttijden

Als men spreekt over wachttijden wordt er een onderscheid gemaakt in de *passieve* en *actieve* wachttijd. De *passieve* wachttijd is de periode vanaf het moment van inschrijving tot en met het moment dat een woningzoekende voor het eerst reageert op een woningadvertentie. De *actieve* wachttijd is het moment van reageren tot de ingangsdatum van het huurcontract. De *totale* wachttijd is de optelsom, de periode vanaf het moment van inschrijving tot het moment van toewijzing (datum huurcontract). In 2016 bedraagt de gemiddelde *totale* wachttijd van woningzoekende die een huurcontract hebben getekend 3 jaar (1,6 jaar *passief* en 1,4 jaar *actief*). Ten opzichte van 2015 is de gemiddelde *totale* wachttijd gedaald met 0,3 jaar.

De daling in totale wachttijd is te verklaren door een toegenomen aantal urgenten. Hoe meer verhueringen er plaats vinden op basis van urgentie (absolute voorrang) en op basis van loten, hoe korter de gemiddelde wachttijden. Urgenten, waaronder ook de vergunninghouders vallen, hebben vaak een korte wachttijd. Ditzelfde geldt voor mensen die reageren op lootwoningen. Het is hierom belangrijk om onderscheid te maken tussen wachttijden voor alle woningzoekenden samen (inclusief urgenten en huishoudens die op basis van het loten een woning krijgen) en de wachttijden van de reguliere woningzoekenden (zonder urgenten en woningzoekenden die op basis van het loten een woning toegewezen krijgen).

In 2016 is 66% van het aantal verhuurde woningen terecht gekomen bij reguliere (niet urgente) woningzoekenden. Hiermee wordt het streven van 75% woningtoewijzingen aan regulier woningzoekenden niet gehaald. Ten opzichte van 2015 (81% verhueringen aan regulier woningzoekenden) is dit percentage gedaald. Het gedaalde percentage wordt veroorzaakt door een toename in het aantal 'urgente' verhueringen in combinatie met een afname in het aantal verhueringen (minder huuropzeggingen en geen oplevering nieuwbouw).

Per doelgroep zijn de wachttijden uiteenlopend. In 2016 hebben jongeren tot 23 jaar nog steeds de kortste totale wachttijd. Te zien is dat door het toegenomen aantal urgenten in 2016 de wachttijden over bijna alle doelgroepen dalen, met een uitzondering van de actieve wachttijd van de één en of twee persoonshuishoudens tussen de 55 en 69 jaar. Deze wachttijd neemt in 2016 juist toe. Dit is verklaarbaar omdat onder deze groep het aantal urgenties gelijk is gebleven en de cijfers dus niet 'verstoord' worden door een toename van urgenten binnen de doelgroep.

09 MEI 2017

Voor een woningzoekende die op basis van inschrijfduur een woning krijgt toegewezen is in 2016 de gemiddelde totale wachttijd 5 jaar, in 2015 was dit nog 4,2 jaar, in 2014 4,1 jaar en in 2013 3,9 jaar.

De wachttijd voor loting woningen blijft substantieel lager dan de wachttijd voor een woning toegewezen op inschrijfduur (inclusief urgenten). De gemiddelde totale wachttijd voor een te verloten woning is 1,3 jaar (0,5 jaar *passief* en 0,8 jaar *actief*) en die voor een woning die is toegewezen op inschrijfduur 3,4 jaar (1,9 jaar *passief* en 1,5 jaar *actief*).

Passend toewijzen

Kerntaak van een woningcorporatie is het huisvesten van mensen met lage inkomens. Een eenduidige en toetsbare norm zorgt ervoor dat de mensen met de laagste inkomens de woningen krijgen toegewezen met een voor hen betaalbare huur, het zogenaamde passend toewijzen. De norm zorgt ervoor dat huishoudens die hieraan voldoen worden gehuisvest in de voor hen betaalbare woningvoorraad (huurprijs tot en met de voor een huishouden toepasselijke aftoppingsgrens). De aftoppingsgrens is in 2016 voor een- en tweepersoonshuishoudens € 586,68 en voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 628,76.

Woningcorporaties verhuren per 1 januari 2016 aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens. Deze verplichting geldt voor nieuw te verhuren woningen per jaar. Centrada heeft 99% van de verhuringen passend toegewezen en voldoet ruimschoots aan de norm (>95%). Dit komt mede door de keuze de aanvangshuur bij meer dan 600 woningen met gemiddeld € 50,- te verlagen. De conclusie is ook dat het ruimschoots voldoen aan de norm van het passend toewijzen geen negatief effect had op de slaagkansen van de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden).

Urgenten

Woningzoekenden hebben de mogelijkheid om bij een acute, zeer uitzonderlijke en dringende omstandigheid urgentie aan te vragen op basis van het urgentiereglement. Daarnaast zijn er nog enkele andere bijzondere situaties waarbij een woningzoekende absolute voorrang krijgt, het gaat hierbij om vergunninghouders, personen die door herbestemming en of sloop gedwongen worden te verhuizen (= stadsurgenten), woningzoekenden met een zorgindicatie (= zorgurgenten) en de uitstroom van cliënten van maatschappelijke organisaties.

Het aantal verhuringen op basis van een urgentie is in 2016 (209) in vergelijking met 2015 (139) met 50% toegenomen. Oorzaak van de toename in het aantal urgenties is de toename van het aantal urgenties op medische en financiële gronden (16% van de toename), de hoge taakstelling voor het aantal te huisvesten statushouders (54% van de toename) en het huisvesten van de stadsurgenten wiens woning werd gesloopt (26% van de toename). Als gevolg hiervan daalt het aantal verhuringen aan de regulier woningzoekenden van 81% in 2015 naar 66% in 2016. Dit heeft een negatieve impact op de wachttijd voor de reguliere woningzoekenden die op basis van inschrijfduur een woning willen bemachtigen. Voor 2017 zijn de verwachtingen voor deze woningzoekenden gunstiger, onder meer vanwege de lagere taakstelling voor het aantal te huisvesten vergunninghouders en de verwachte oplevering van nieuwbouw in 2017.

Centrada heeft met diverse maatschappelijke organisaties afspraken gemaakt over het huisvesten van cliënten, om die cliënten in het kader van hun behandeling of juist na afloop van hun behandeling in staat te stellen vrijwel direct toe te treden tot de woningmarkt. Dit staat bekend als de 6%-regeling, deze regeling houdt in dat maximaal 6% van het aantal vrijgekomen woningen ter beschikking wordt gesteld aan maatschappelijke organisaties ten behoeve van hun uitstroom.

Met deze regeling draagt Centrada bij aan het voorkomen van een terugval van cliënten tijdens of na hun behandeling door het ontbreken van huisvesting. Anderzijds draagt Centrada hiermee bij aan de bevordering van de doorstroom bij maatschappelijke organisaties zodat daar weer behandelplekken vrijkomen. Centrada wees in 2016 in totaal 41 woningen toe in het kader van de 6% regeling. Dit is 5,9% van het totaal aantal huuropzeggingen (691) waarmee het maximale percentage wordt gehaald.

09 MEI 2017

Evaluatie woonruimteverdeelsysteem

In 2016 liet Centrada een evaluatie uitvoeren door adviesbureau RIGO om te weten of het woonruimteverdeelsysteem en de daaraan gekoppelde spelregels nog steeds eerlijk, duidelijk en begrijpelijk zijn. Het volledige rapport is terug te vinden op de website www.centrada.nl onder het kopje publicaties. Deze evaluatie is gebaseerd op de cijfers tot 2015 en biedt enkele conclusies en aanbevelingen:

- De woonruimteverdeling is gekoppeld aan de kernwaarden keuzevrijheid, transparantie en rechtvaardigheid, de evaluatie geeft aan dat deze in de toekomst ook nog van toepassing moeten blijven; de evaluatie geeft wel aanleiding de kernwaarden (opnieuw) te omschrijven.
- De woningbezettingnormen dragen er aan bij dat de grotere eengezinswoningen niet aan de een- of tweepersoonshuishoudens worden toegewezen; de keuzevrijheid van de kleinere huishoudens wordt hiermee beperkt. Het is goed te kijken naar de rechtvaardiging hiervan.
- Het sociale urgentiereglement is in 2015 aangescherpt en wordt zeker met loting als alternatief- als streng doch rechtvaardig beoordeeld. Door de toename aan het aantal urgenten in 2016 staat de huidige urgentieregeling onder druk. Daarnaast ontbreken bepaalde urgenten/urgente situaties uit de huisvestingswet (mantelzorgers, uitstroom uit blijf van mijn lijf huizen). Daarom wordt in 2017 het urgentiereglement herzien.
- Het grootste deel van het aanbod wordt op basis van inschrijfduur verdeeld (85%), Centrada gebruikt het verloten van woningen als alternatief (15%). Centrada verloot alle typen woningen, waarbij de gebruikelijke criteria blijven gelden. Volgens de RIGO analyse is het in die optiek verdedigbaar het aandeel te verloten woningen te vergroten naar bijvoorbeeld 20-25%. Wat opvalt is dat Centrada er expliciet voor kiest ook populaire (eengezins) woningen te verloten. Woningzoekenden die niet met spoed op zoek zijn ervaren dit in het algemeen als erg onrechtvaardig. Andere corporaties kiezen er bijvoorbeeld voor de minder populaire woningen voor spoedzoekers te verloten passend bij de vraag van een spoedzoekers, die snel willen wonen en minder eisen zou stellen aan de woonruimte.
- De labels voor jongeren en ouderwoningen zijn goed uitlegbaar en te verantwoorden. Het aantal woningen dat specifiek voor ouderen is gelabeld lijkt aan de hoge kant, gezien het aantal ingeschreven ouderen, het jaarlijks aantal toewijzingen aan ouderen en het gegeven dat meer dan 10% van de ouderen een niet gelabelde woning krijgt toegewezen.

In 2017 zal Centrada deze evaluatie gebruiken om in samenwerking met de gemeente en de huurdersvereniging HVOB een nieuwe visie op de woonruimteverdeling te schrijven en te vertalen in eventuele voorstellen voor nieuwe afspraken.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

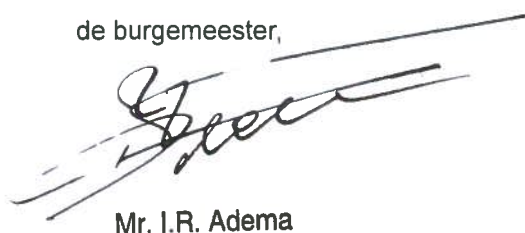
het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,

de burgemeester,



Ir. N. Versteeg MCM



Mr. I.R. Adema

Rapportage Woonruimteverdeling

Centrada 2016

Inhoudsopgave

0. Samenvatting.....	2
1. Inleiding.....	4
2. Het woonruimteverdeelsysteem	4
Doelgroepen.....	4
Hoe werkt het zoeken van een woning?	5
Bijzonderheden	6
3. Woningzoekenden	7
Wie zijn er op zoek naar een woning?	7
Zoeken of sparen?	8
4. Aanbod	8
Aanbod per huishouden	8
Aantal huuropzeggingen	9
Aantal aangeboden huurwoningen	9
Maatschappelijke verhuringen	9
5. Wachtijd	10
Gemiddelde wachtijd	10
Wachtijd per doelgroep	10
Reguliere wachtijd (wachtijd exclusief loten en urgentie)	11
Effect van loten	11
Afspraken gemeente	11
6. Urgentie.....	12
Het urgentiereglement.....	12
Overige urgenties	12
Aanbod/kans voor de reguliere woningzoekenden	13
7. Staatssteunregeling	13
8. Passend toewijzen	14
9. Populariteit	14
Aantal reacties	15
10. Weigeringen.....	16
11. Evaluatie woonruimteverdeelsysteem 2016.....	16

0. Samenvatting

Hieronder een samenvatting van de Rapportage Woonruimteverdeling 2016.

Het woonruimteverdeelsysteem

Centrada verdeelt de in Lelystad vrijkomende (sociale) huurwoningen via het aanbodmodel. Het aanbodmodel kenmerkt zich door het publiceren van het vrijkomende woningaanbod door de verhuurder, en het vervolgens zoeken en reageren van de woningzoekenden zelf. Van de vrijkomende huurwoningen wijst Centrada 85% toe op basis van inschrijfduur. Hoe langer iemand staat ingeschreven als woningzoekende, hoe meer kans hij/zij maakt op een woning. Speciaal voor mensen die per direct op zoek zijn naar een woning, maar nog niet lang staan ingeschreven (spoedzoekers), wordt 15% van de vrijkomende woningen verloot.

In 2016 is een aantal zaken gewijzigd. De grootste impact had de verplichting vanuit de overheid om per 1 januari 2016 passend te gaan toewijzen. Dit betekent dat Centrada 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een woning met een betaalbare aanvangshuur moet bieden (niet hoger dan de aftopgrenzen huurtoeslag). Zonder hier op te sturen wees Centrada vóór 2016 al meer dan 85% passend toe. Om aan de norm te kunnen voldoen en de slaagkansen voor de laagste inkomensgroepen gelijk te houden, heeft Centrada eind 2015 de aanvangshuren van circa 600 woningen verlaagd. Daarnaast is de huur-inkomentabel aangepast, zodat dat woningzoekenden alleen kunnen reageren op huren die passen bij het inkomen. In 2016 is Centrada - met behulp van de huurwijzer van het Nibud – woningzoekenden actief gaan adviseren over de betaalbaarheid van een bepaalde huurwoning in hun specifieke situatie. Tot slot heeft Centrada in het kader van de betaalbaarheid bij circa 800 woningen de aanvangshuren met gemiddeld meer dan honderd euro per maand verlaagd tot maximaal € 459,92 per maand. Deze woningen zijn specifiek bestemd voor de één- en tweepersoonshuishoudens vanaf 23 jaar met een laag inkomen.

Woningzoekenden

Het aantal woningzoekenden groeit met 9.763 licht (219 meer dan in 2015). Van de woningzoekenden is 84% woonachtig in Lelystad en 16% elders. De top drie binnen de groep 'elders' bestaat uit inwoners van Almere (4,5%), Amsterdam (2,6%) en Dronten (0,7%). Wat betreft inkomen bestaat de groep woningzoekenden voor 89% uit huishoudens die minder verdienen dan de staatssteungrens (€ 35.739 prijspeil 2016). Ongeveer een kwart van alle ingeschreven woningzoekenden is in 2016 ook daadwerkelijk actief op zoek naar een woning. Van deze groep komt 71% uit Lelystad.

De woningzoekenden die per december 2016 stonden ingeschreven, zijn onderverdeeld in vijf doelgroepen. Het zijn vooral de gezinnen en de één en twee persoonshuishoudens vanaf 23 tot 55 jaar die in 2016 actief waren. Kijkend naar welke doelgroepen deelnemen aan het loten in 2016, dan lijkt de 'nood' bij deze doelgroepen ook het hoogst. Dit beeld komt overeen met de jaren daarvoor. Wel valt op dat de doelgroep vanaf 55 jaar iets actiever lijkt te worden op de woningmarkt. In 2015 was 11,7% van hen actief op zoek in 2016 is dit gestegen naar 17,3%. Ook nemen zij vaker deel aan loten. Van het totaal aantal woningzoekenden per eind december 2016, hebben 3.896 (39,9%) na hun inschrijving ooit gereageerd op een beschikbare huurwoning (=actieve woningzoekende), waarvan 2.541 daadwerkelijk in 2016 (= 26% van het totaal aantal woningzoekenden).

Aanbod

In 2016 zijn 691 huurcontracten van woningen opgezegd/beëindigd, waardoor de mutatiegraad uitkomt op 8,0%. In 2015 was de mutatiegraad nog 8,2%. Hiermee zet de dalende trend zich voort. Niet elke huuropzegging betekent overigens dat de woning ook daadwerkelijk beschikbaar is voor verhuur en wordt geadverteerd. Zo vinden er huuropzeggingen plaats omdat een zittende huurder de woning koopt of met iemand van woning ruilt. In 2016 zijn 632 woningen via een advertentie aangeboden. Het aanbod is hiermee ten opzichte van 2015 (736) met 14,1% gedaald. Deze daling komt onder andere door het dalende aantal huuropzeggingen en het ontbreken van oplevering door nieuwbouw. In 2015 werden nog wel 24 nieuwbouw appartementen opgeleverd. In 2016 is 17,7% van de beschikbare woningen verloot. Dit is iets meer dan de norm (15%).

Wachttijden

In 2016 moet een woningzoekende gemiddeld van eerste reactie tot en met datum huurcontract 1,4 jaar wachten (= actieve wachttijd). Voordat een woningzoekende voor het eerst reageert (=passieve wachttijd) staat deze gemiddeld 1,6 jaar ingeschreven. De wachttijden dalen hiermee ten opzichte van 2015.

Deze daling wordt verklaard door de toename van het aantal verhuringen aan urgenten. Urgenten staan veelal kort ingeschreven en hoeven meestal niet lang op een woning te wachten. Hoe meer urgenten dus een woning huren, hoe korter de gemiddelde wachttijden. Door de toename van het aantal urgenten in 2016 is de wachttijd voor een woningzoekende die regulier op basis van inschrijfduur (en dus niet op basis van urgentie) een woning krijgt toegewezen met een paar maanden toegenomen.

Per doelgroep zijn de *actieve* wachttijden zeer uiteenlopend. In 2016 hebben de jongeren tot 23 jaar met 0,7 jaar nog steeds de kortste *actieve* wachttijd. De langste *actieve* wachttijd is voor de gezinnen en de één en twee persoonshuishoudens (circa 1,6 jaar). Bij senioren vanaf 70 jaar valt op dat zij veelal uit voorzorg staan ingeschreven en gemiddeld pas na 3,7 jaar voor het eerst reageren (= *passieve* wachttijd). Als zij eenmaal actief worden op de woningmarkt, dan hebben zij binnen een jaar een woning.

De gemiddelde *actieve* wachttijd in 2016 voor een te verloten woning is 0,8 jaar en die van een woning toegewezen op inschrijfduur 1,5 jaar. De wachttijd voor de 'loting woningen' blijft hiermee substantieel lager.

Urgentie

Het aantal verhuringen op basis van een urgentie is in 2016 (209) in vergelijking met 2015 (139) met 50% toegenomen. Oorzaak is een toename van het aantal urgenties op basis van medische en financiële gronden (16% van de toename), de hoge taakstelling te huisvesten vergunninghouders (54% van de toename) en het herhuisvesten van huishoudens wiens woning gesloopt wordt (26% van de toename). Als gevolg hiervan daalt het aantal verhuringen aan de reguliere woningzoekenden (van 81% in 2015 naar 66% in 2016). Dit heeft een negatieve impact op de wachttijd voor de reguliere woningzoekenden die op basis van inschrijfduur een woning willen bemachtigen. Voor 2017 zijn voor deze woningzoekenden de verwachtingen gunstiger. Onder meer vanwege de lagere taakstelling voor het aantal te huisvesten vergunninghouders en de oplevering van nieuwbouw in 2017.

Passend toewijzen

In 2016 heeft Centrada 99% van de verhuringen passend toegewezen. Dit komt mede door de keuze om de aanvangshuur bij meer dan 600 woningen met gemiddeld € 50 te verlagen. Hiermee voldoet Centrada ruimschoots aan de norm (> 95%). Daarnaast kan worden geconcludeerd dat het voldoen aan de passend toewijzingsnorm geen negatief effect heeft gehad op de slaagkansen van de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden).

Evaluatie woonruimteverdeelsysteem

Centrada vindt het belangrijk om te weten of het woonruimteverdeelsysteem en de daaraan gekoppelde spelregels nog steeds eerlijk, duidelijk en begrijpelijk worden gevonden. Daarom liet Centrada in 2016 een evaluatie uitvoeren door Adviesbureau RIGO. RIGO hield daarvoor een enquête onder alle woningzoekenden, voerde gesprekken met betrokkenen bij gemeente, huurderbelangenorganisatie HVOB en Centrada en analyseerde de cijfers van de afgelopen vier jaar (2012-2015).

Uit de evaluatie van het woonruimteverdeelsysteem blijkt dat de woningzoekenden, de gemeente, de HVOB en Centrada zelf over het algemeen tevreden zijn. Aandachtspunten die er zijn, hebben betrekking op het nader omschrijven van de kernwaarden (waarom zijn/worden bepaalde keuzen gemaakt), de gehanteerde woningbezettingnorm voor kleinere huishoudens, de labeling voor senioren, het sociale urgentiereglement, het percentage en de invulling van de te verloten woningen en de gebruiksvriendelijkheid van de website met het woningaanbod. Deze punten worden in 2017 opgepakt. Uiteraard worden gemeente en HVOB hier nauw bij betrokken.

1. Inleiding

In de jaarlijkse rapportage woonruimteverdeling wordt verslag gedaan over de resultaten van de woonruimteverdeling door Centrada in Lelystad. Deze rapportage bevat cijfers over 2016, die over het algemeen worden vergeleken met het jaar daarvoor. Daar waar relevant en/of mogelijk worden de cijfers in een breder historisch perspectief gepresenteerd (2012 t/m 2016).

Grootste verandering in 2016 is dat Centrada – net als alle andere corporaties – moet voldoen aan de wettelijke normen van ‘Passend toewijzen’. Huishoudens krijgen zo een woning met een huur die aansluit bij hun inkomen. Het moet voorkomen dat huurders snel in betalingsproblemen komen en dat het bedrag dat het Rijk moet uitgeven aan huurtoeslag te hoog oploopt. Daarnaast heeft Centrada haar woonruimteverdeelsysteem in 2016 door RIGO laten evalueren. Beide onderwerpen komen terug in deze rapportage.

Opbouw rapportage

Deze rapportage bevat cijfers over 2016, die over het algemeen worden vergeleken met het jaar daarvoor. Daar waar relevant en/of mogelijk worden de cijfers in een breder historisch perspectief gepresenteerd (2012 t/m 2016). De rapportage begint met algemene informatie over het woonruimteverdeelsysteem en de voor 2016 geldende bijzonderheden. Vervolgens wordt ingegaan op de vraag naar (= het aantal woningzoekenden) en het aanbod van huurwoningen in Lelystad en op welk effect dit heeft op de (actieve) wachttijd. Onderwerpen die daarna aan de orde komen zijn de urgenties (toekenningen en verhuringen), de staatssteunregeling, het passend toewijzen, de populariteit van het woningbezit en het aantal weigeringen. Voordat de rapportage afsluit met een overall conclusie over 2016 en een vooruitblik naar 2017, wordt nog stilgestaan bij de belangrijkste conclusies van de evaluatie van het woonruimteverdeelsysteem.

2. Het woonruimteverdeelsysteem

Centrada verdeelt de woningen via het aanbodmodel. Het aanbodmodel kenmerkt zich door het publiceren van het vrijkomende woningaanbod door de verhuurder, en het vervolgens zoeken en reageren van de woningzoekenden zelf. Hieronder een toelichting van het woonruimteverdeelsysteem zoals dat in 2016 gold.

Doelgroepen

Verspreid over verschillende wijken in Lelystad heeft Centrada ongeveer 8.600 huurwoningen in haar bezit. Hiervan is meer dan 99% beschikbaar voor huishoudens met een inkomen tot € 39.874 (prijsspeel 1 januari 2016). Deze sociale huurwoningen zijn beschikbaar voor de volgende doelgroepen:

- *Jongeren van 18 tot 23 jaar*
Ongeveer 500 huurwoningen zijn specifiek bestemd voor een- of tweepersoonshuishoudens in de leeftijd van 18 tot 23 jaar. Het aanbod bestaat grotendeels uit appartementen met één slaapkamer in bijna alle wijken waar Centrada bezit heeft. De huurprijs van deze woningen is maximaal € 409,92 (prijsspeel 1 januari 2016), zodat een jongere huurtoeslag kan aanvragen.
- *Senioren vanaf 55 jaar en ouder*
Centrada heeft verspreid over bijna alle wijken in Lelystad circa 1.200 huurwoningen die bedoeld zijn voor een- of tweepersoonshuishoudens in de leeftijd van 55 jaar of ouder. Er zijn appartementen (vaak met lift bereikbaar) en gelijkvloerse eengezinswoningen (een deel is ook voorzien van zolder). Vaak zijn dit woningen met één of twee slaapkamers. De woningen worden waar nodig ook toegewezen aan personen onder de 55 jaar bijvoorbeeld wanneer er sprake is van medische noodzaak.
- *Kleine huishoudens met een laag inkomen vanaf 23 jaar (goedkoop bezit)*
Circa 800 woningen zijn specifiek bestemd voor de één- en tweepersoonshuishoudens met een laag inkomen vanaf 23 jaar. Onder een laag inkomen wordt verstaan: huurtoeslaggerechtigden, ofwel de primaire doelgroep. Voor éénpersoonshuishoudens is de grens om nog voor huurtoeslag in aanmerking te komen € 22.100 en voor tweepersoonshuishoudens € 30.050 (prijsspeel 2016). Om de betaalbaarheid voor deze huishoudens te verbeteren heeft Centrada in oktober 2016 de huurprijzen van deze woningen gemiddeld met meer dan honderd euro per maand verlaagd tot maximaal € 459,92 per maand.

- *Woningzoekenden vanaf 18 jaar*

De overige 6.100 huurwoningen zijn niet specifiek gelabeld voor een doelgroep en in principe voor iedereen beschikbaar. Wel is het aantal kamers van de woning bepalend voor het aantal bewoners dat een woning mag betrekken (woningbezettingnormen). Zo wordt voorkomen dat een grote (schaarse) eengezinswoning met bijvoorbeeld vijf slaapkamers wordt verhuurd aan een eenpersoonshuishouden.

Hoe werkt het zoeken van een woning?

Van de vrijkomende huurwoningen wijst Centrada 85% toe op basis van inschrijfduur. Hoe langer iemand staat ingeschreven als woningzoekende, hoe meer kans hij/zij maakt om voor een woning in aanmerking te komen. Speciaal voor mensen die per direct op zoek zijn naar een woning, maar nog niet lang staan ingeschreven (spoedzoekers), wordt 15% van de vrijkomende woningen verloot. Hieronder op hoofdlijnen hoe het zoeken van een (sociale) huurwoning in 2016 werkt:

1. Inschrijven

Alleen als iemand bij Centrada staat ingeschreven als woningzoekende kan er worden gereageerd op de vrijkomende huurwoningen. Inschrijven kan via de website en kost in 2016 € 19. Eenmaal ingeschreven ontvangt de woningzoekende een inlogcode en een wachtwoord, waarmee kan worden gereageerd op de vrijkomende woningen. Een inschrijving moet jaarlijks worden verlengd (kosten € 19).

Primair richt Centrada zich op woningzoekenden met een inkomen tot € 35.739 (= grens staatssteunregeling, prijspeil 2016). Vanaf 1 juli 2015 is echter de staatssteungrens tijdelijk (voor een periode van vijf jaar) verruimd naar € 39.874 (prijspeil 2016). Omdat een deel van de inkomensgroep tussen € 35.740 en € 39.874 geen toegang heeft tot de koopmarkt (leeftijd, onvoldoende leencapaciteit, geen vast inkomen), heeft Centrada sinds januari 2016 een beperkt deel van haar sociale huurwoningen voor deze doelgroep bereikbaar gemaakt. Woningzoekenden die meer dan € 39.874 verdienen mogen zich inschrijven, ondanks dat men gegeven de huidige toewijzingsregels slechts beperkt in aanmerking komt voor een huurwoning (± 30 vrije sectorwoningen).

2. Reageren op vrijkomende woningen

De vrijkomende woningen worden dagelijks aangeboden via internet. Elke ingeschreven woningzoekende kan dan afhankelijk van leeftijd, inkomen en gezinssamenstelling op het aanbod reageren. Er kan zowel op woningen worden gereageerd die op basis van inschrijfduur worden toegewezen als op woningen die worden verloot. Woningzoekenden met urgentie mogen niet reageren op woningen die worden verloot.

3. Bezichtigen woning

Bij een woning die op basis van inschrijfduur wordt toegewezen, ontvangen de woningzoekenden die op plaats één en twee zijn geëindigd een uitnodiging om de woning te bezichtigen. Deze bezichtiging vindt plaats met de huidige huurder en met een medewerker van Centrada. Afhankelijk van de plek waarop de woningzoekende is geëindigd, komt deze als eerste of tweede kandidaat in aanmerking voor de woning. Bij een woning die op basis van urgentie wordt toegewezen, wordt alleen de eerste kandidaat uitgenodigd. Dit omdat bij een weigering de urgentie vervalt en een woning daardoor bijna nooit wordt geweigerd.

4. Accepteren of weigeren

Als de eerste kandidaat de woning accepteert, de juiste papieren inlevert en uit controle blijkt dat aan alle regels wordt voldaan, dan mag deze kandidaat de woning huren. Als de eerste kandidaat de woning weigert of als de papieren/gegevens niet compleet en/of in orde zijn, komt kandidaat twee in aanmerking. Andere kandidaten komen in beeld als ook deze kandidaat de woning niet wil of niet aan de regels voldoet.

Een woningzoekende mag altijd een woning weigeren. Het weigeren kan echter gevolgen hebben voor de inschrijving. De gevolgen zijn per toewijzingsmethode anders. Bij een toewijzing op basis van inschrijfduur wordt men bij een derde weigering voor zes maanden uitgesloten en bij een zesde weigering uitgeschreven. Bij het loten vervalt bij de eerste weigering de inschrijfduur en wordt men bij de tweede weigering uitgeschreven. Als een woningzoekende met een urgentie de woning weigert dan vervalt de urgentie.

5. Toewijzen van de woning

Centrada wijst de woning definitief toe als alle informatie die bij de inschrijving is aangegeven juist is. Zodra de woning beschikbaar is, wordt het huurcontract getekend. Nadat een woning is verhuurd, wordt de toewijzing hiervan verantwoord op de website van Centrada. Zo is voor woningzoekenden (en andere belangstellenden) transparant welke woning op welke wijze is toegewezen.

Bijzonderheden

Urgentie

Woningzoekenden hebben de mogelijkheid om bij een acute, zeer uitzonderlijke en dringende omstandigheid urgentie aan te vragen. Hiervoor is een aparte procedure, die men tegen betaling (als drempel) kan doorlopen. Samengevat gaat het om plotselinge omstandigheden die buiten eigen schuld zijn ontstaan. Wordt de urgentieaanvraag gehonoreerd dan krijgt de woningzoekende absolute voorrang op woningen die op basis van inschrijfduur worden toegewezen. De urgentie wordt verzilverd als de urgente zelf reageert op een passende woning uit het aanbod van vrijkomende woningen.

De toekenning van een urgentie geschiedt door de urgentiecommissie van Centrada, op basis van een met de gemeente afgestemd urgentiereglement. Als een urgentieaanvraag wordt afgewezen, dan kan de woningzoekende in beroep gaan bij een onafhankelijke geschillencommissie.

Naast de urgenties via het urgentiereglement zijn er nog enkele andere bijzondere situaties, waarbij een woningzoekende absolute voorrang krijgt. Het gaat hierbij om vergunninghouders, personen die door herbestemming en/of sloop gedwongen worden te verhuizen (= stadsurgenten), woningzoekenden met een zorgindicatie (= zorgurgenten) en om de uitstroom van cliënten van maatschappelijke organisaties.

Woningbezettingnormen

Centrada hanteert bij het toewijzen van woningen zogenaamde woningbezettingnormen. Deze normen bepalen de verhouding tussen het aantal kamers van de woning en het aantal personen waarmee de woningzoekende wil verhuizen. Zo komen relatief schaarse grote eengezinswoningen, terecht bij huishoudens die zijn aangewezen op grote(re) woningen. Hieronder de woningbezettingnormen, zoals deze in 2016 golden.

Tabel 1: Woningbezettingnormen per woningtype

Aantal kamers (inclusief woonkamer)	Norm eengezinswoningen	Norm appartement
1 kamer	Niet van toepassing	Maximaal 1 persoon
2 kamers	Vanaf 1 persoon	Vanaf 1 persoon
3 kamers	Vanaf 2 personen	Vanaf 1 persoon
4 kamers	Vanaf 3 personen	Vanaf 3 personen
5 kamers	Vanaf 4 personen	Niet van toepassing
6 kamers	Vanaf 4 personen	Niet van toepassing

Huur-inkomentabel

Om er voor te zorgen dat woningzoekenden bij het huren van een woning een huur betalen die past bij het inkomen, hanteert Centrada sinds 2016 weer een uitgebreide huur-inkomentabel. In onderstaande tabel ziet een woningzoekende tot welke huur hij/zij mag verhuren.

Tot 23 jaar zonder kinderen		Vanaf 23 jaar of vanaf 18 jaar met kinderen			Netto huur
1 persoon	Vanaf 2 personen	1 persoon	2 personen	vanaf 3 personen	Per 1 januari 2016
€ 0 t/m € 22.100	€ 0 t/m € 30.050				tot en met € 409,92
		€ 0 t/m € 22.100	€ 0 t/m € 30.050		tot en met € 586,68
				€ 0 t/m € 30.050	tot en met € 628,76
€ 22.101 t/m € 35.739	€ 30.051 t/m € 35.739	€ 22.101 t/m € 35.739	€ 30.051 t/m € 35.739	€ 30.051 t/m € 35.739	vanaf € 409,93 tot en met € 710,68
€ 35.740 t/m € 39.874	€ 35.740 t/m € 39.874	€ 35.740 t/m € 39.874	€ 35.740 t/m € 39.874	€ 35.740 t/m € 39.874	vanaf € 628,77
€ 39.875 en hoger	€ 39.875 en hoger	€ 39.875 en hoger	€ 39.875 en hoger	€ 39.875 en hoger	vanaf € 710,69

Nibud huurwijzer

Sinds oktober 2016 adviseert Centrada - met behulp van de huurwijzer van het Nibud - woningzoekenden over de betaalbaarheid van een bepaalde huurwoning in hun specifieke situatie. Door dit advies wil Centrada aan de voorkant betalingsproblemen voorkomen.

3. Woningzoekenden

Onder een woningzoekende wordt verstaan elk natuurlijk persoon van 18 jaar of ouder die zich bij Centrada heeft ingeschreven voor een huurwoning in Lelystad. Een woningzoekende wordt uitgeschreven als deze een woning heeft toegewezen gekregen, op eigen verzoek of als (her)inschrijvingskosten niet zijn voldaan.

Wie zijn er op zoek naar een woning?

Aantal

Eind 2016 staan er 9.763 woningzoekenden ingeschreven. Gedurende het jaar 2016 hebben zich meer woningzoekenden ingeschreven (3.329) dan uitgeschreven (3.110). Het aantal woningzoekenden is daardoor met 219 gestegen in vergelijking tot eind 2015. Eind 2016 staan er 2.445 woningzoekenden ingeschreven met een inschrijfdatum uit 2016 (= 25,0%). Het percentage nieuw ingeschreven woningzoekenden neemt daarmee licht toe in vergelijking tot voorgaande jaren.

Doelgroepen

De woningzoekenden die per december 2016 stonden ingeschreven, zijn onderverdeeld in vijf doelgroepen (zie tabel). De grootste groep betreft de één en twee persoonshuishoudens in de leeftijd tussen de 23 en 55 jaar (34%). De andere doelgroep die goed is vertegenwoordigd betreft de huishoudens met kinderen (26%). De kleinste groep bestaat uit jongeren tot 23 jaar (11%). Hiermee is de omvang van de verschillende doelgroepen vergelijkbaar met de jaren daarvoor.

Tabel 2: Overzicht omvang en activiteit op de woningmarkt per doelgroep

Doelgroep	Omvang		Ooit gereageerd		Gereageerd in 2016		Deelname aan loten in 2016	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
a. jongeren tot 23	1039	10,6%	319	30,7%	264	25,4%	152	14,6%
b. 1+2 pers. HH 23-54	3290	33,7%	1473	44,8%	935	28,4%	665	20,2%
c. 1+2 pers. met kinderen	2554	26,2%	1541	60,3%	1086	42,5%	842	33,0%
d. 1+2 pers. HH 55-69	1702	17,4%	352	20,7%	170	10,0%	92	5,4%
e. senioren vanaf 70	1178	12,1%	211	17,9%	86	7,3%	23	2,0%
Eindtotaal	9763	100,0%	3896	39,9%	2541	26,0%	1774	18,2%

De mate waarin de woningzoekenden in 2016 actief zijn op de Lelystadse woningmarkt verschilt per doelgroep. Het zijn vooral de gezinnen en de één en twee persoonshuishoudens vanaf 23 tot 55 jaar die in 2016 actief waren. Kijkend naar welke doelgroepen deelnemen aan het loten in 2016, dan lijkt de 'nood' bij deze doelgroepen ook het hoogst. Dit beeld komt overeen met de jaren daarvoor. Wel valt op dat de doelgroep vanaf 55 jaar iets actiever lijkt te worden op de woningmarkt. In 2015 was 11,7% actief op zoek in 2016 is dit gestegen naar 17,3% (10,0% + 7,3%). Ook nemen zij vaker deel aan loten. Het percentage is gestegen van 4,8% in 2015 naar 7,4% in 2016.

Herkomst

Van de 9.763 woningzoekenden is 84% woonachtig in Lelystad en 16% elders. De top drie binnen de groep 'elders' bestaat uit inwoners van Almere (436 = 4,5%), Amsterdam (255 = 2,6%) en Dronten (68 = 0,7%). Van de 2.445 in 2016 ingeschreven woningzoekenden is 71% woonachtig in Lelystad en 29% elders. De cijfers uit 2016 komen daarmee aardig overeen met de cijfers uit 2015.

Wat betreft de herkomst van de woningzoekenden die in 2016 hebben gereageerd, komt 71% uit Lelystad. Bij de doelgroep gezinnen ligt dit percentage met 67% iets lager. Bij de overige doelgroepen schommelt dit tussen de 74 en 77%. In vergelijking met 2015 neemt bij alle doelgroepen het percentage dat uit Lelystad komt iets af. Wordt er gekeken naar de herkomst van de woningzoekenden die deelnemen aan het loten (de spoedzoeker), dan komt 68% van de deelnemers uit Lelystad. In 2015 was dit 70%. Spoedzoekers van 'elders' komen vooral uit Almere (11%) en Amsterdam (8%).

Inkomen

Wat betreft het inkomen geeft 89% van de woningzoekenden aan dat ze minder verdienen dan € 35.739 (= eerste grens staatssteunregeling). Bij de woningzoekenden die zich in 2016 hebben ingeschreven, geeft 95% aan minder te verdienen dan € 35.739.

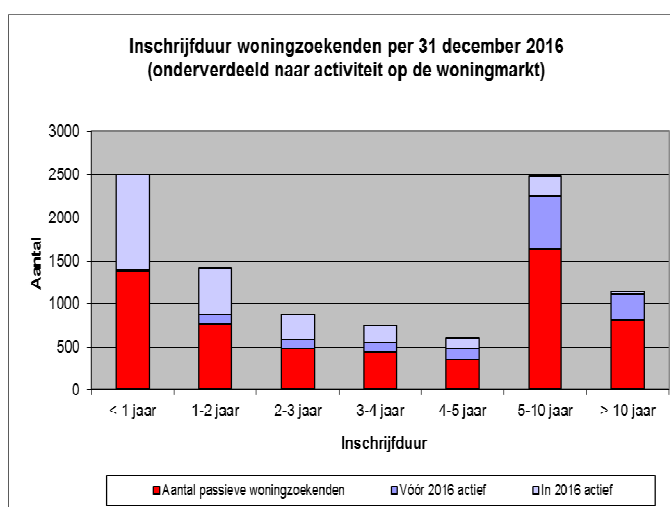
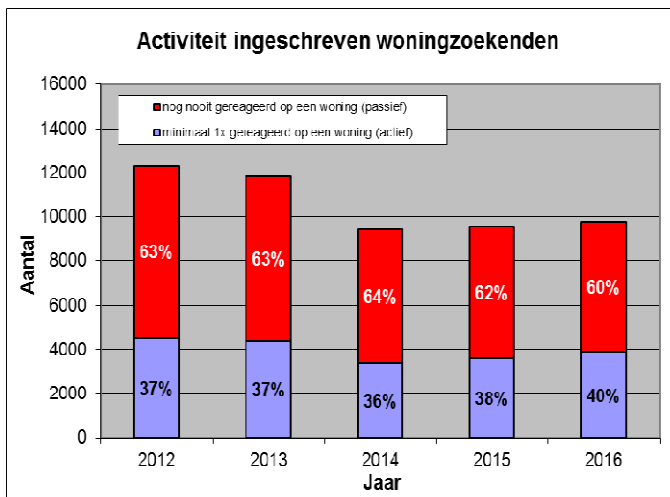
Zoeken of sparen?

Van het totaal aantal woningzoekenden per eind december 2016, is 60% (5.867) niet acuut op zoek naar een huurwoning in Lelystad. Na hun inschrijving hebben ze nog nooit gereageerd op een beschikbare huurwoning (= passieve woningzoekende). Deze groep heeft zich waarschijnlijk uit voorzorg ingeschreven en bouwt zo inschrijfduur op. De overige 40% (3.896) heeft na hun inschrijving wel eens gereageerd op het woningaanbod (=actieve woningzoekende), waarvan 2.541 daadwerkelijk in 2016 (= 26% van het totaal).

Inschrijfduur

Per 31 december 2016 hebben de 9.763 woningzoekenden een gemiddelde inschrijfduur van 4,5 jaar (2015 -> 4,3 jaar). In de staafdiagram hiernaast is de inschrijfduur onderverdeeld naar de activiteit op de woningmarkt. Wat opvalt, is dat naarmate de inschrijfduur oploopt de activiteit op de woningmarkt afneemt. Daarnaast is er een grote groep van woningzoekenden die al langer dan 5 jaar staan ingeschreven. Deze groep groeit gestaag naar 37% in 2016 (2015 -> 36%, 2014 -> 34%, 2013 -> 29%, 2012 -> 23%). Zij wachten klaarblijkelijk op die ene woning of staan uit voorzorg ingeschreven en sparen inschrijftijd.

Kijkend naar de woningzoekenden die reageren op de te verloten woningen, dan staat 45,7% korter ingeschreven dan een jaar en 23,0% tussen de 1 en 2 jaar. Naarmate de inschrijfduur oploopt neemt procentueel gezien het aantal één en twee persoonshuishoudens in de leeftijd van 23 tot 55 jaar toe. Klaarblijkelijk komt deze doelgroep lastiger aan een woning en neemt de nood naarmate men ingeschreven staat toe.



4. Aanbod

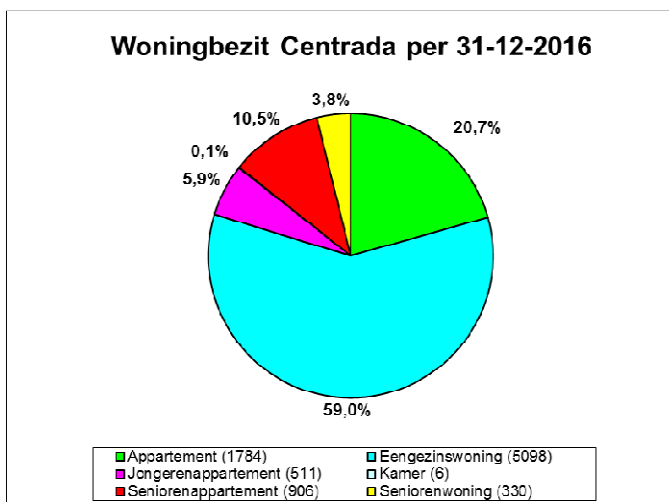
Aantal huurwoningen

De basis voor het aanbod van huurwoningen wordt gevormd door het aantal huurwoningen van Centrada en de labeling daarvan voor de doelgroepen. Per 31 december 2016 heeft Centrada 8.635 woningen in haar bezit/beheer (zie taartdiagram).

In vergelijking met 2015 is het bezit met vijftien woningen afgenomen. De afname wordt veroorzaakt door de verkoop van dertien huurwoningen en uit exploitatie nemen van vier woningen die worden gesloopt. Daarnaast zijn twee 1 kamer appartementen die werden gebruikt om gasten te laten logeren als zelfstandige huurwoning in exploitatie genomen.

Aanbod per huishouden

Door de woningbezettingnormen (verhouding tussen het aantal kamers van de woning en het aantal personen waarmee de woning betrokken mag worden) en de doelgroepelabels (jongeren, 55 plussers en goedkoop bezit) komen de verschillende huishoudens niet voor elke woning in aanmerking.



In onderstaande tabel is in aantallen aangegeven welke huishoudens voor welke woningtypen in aanmerking komen. Het komt voor dat een persoon onder meerdere type huishoudens valt. Iemand die namelijk 60 jaar is, komt niet alleen in aanmerking voor het 55 plussers aanbod (1.110 woningen), maar ook voor het aanbod vanaf 18 jaar (1.012 woningen) en het goedkoop 55+ aanbod (78 woningen). Of een huishouden daadwerkelijk in aanmerking komt voor de woning hangt ook af van het inkomen.

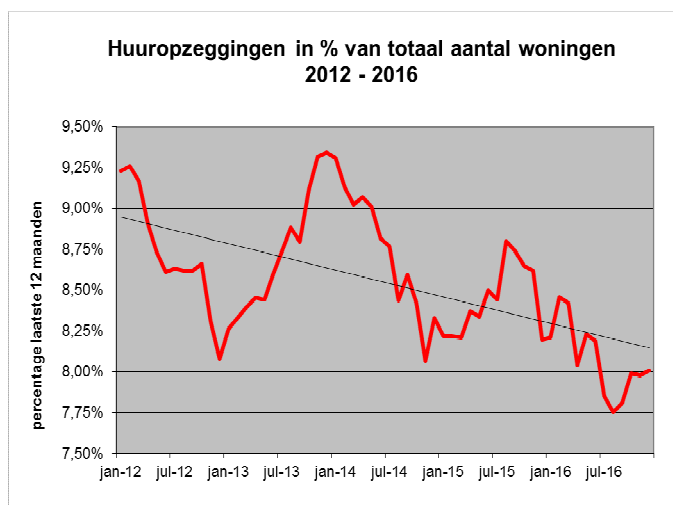
Tabel 3: Aanbod voor huishoudens op basis van woningbezettingnormen en doelgroeplabels per 31-12-2016

Huishouden	Appartement	Eengezinswoning	Jongerenappartement	Kamer	Seniorenappartement	Seniorenwoning	Totaal
≥ 1 persoon vanaf 18 jaar	992	14		6			1012
≥ 2 personen vanaf 18 jaar		1329					1329
≥ 3 personen vanaf 18 jaar	116	2791					2907
≥ 4 personen vanaf 18 jaar		964					964
jongeren tot 23 jaar (1+2 personen)			511				511
55 plussers (1+2 personen)					780	330	1110
goedkoop 23+ (1+2 pers/max € 30.050)	724						724
goedkoop 55+ (1+2 pers/max € 30.050)	78						78
Totaal	1910	5098	511	6	780	330	8635

Aantal huuropzeggingen

In 2016 zijn 691 huurcontracten van woningen opgezegd/beëindigd, waardoor de mutatiegraad uitkomt op 8,0%. In 2015 was de mutatiegraad nog 8,2%. Hiermee zet de dalende trend zich voort. In 2016 gaat het bij 44% van de huuropzeggingen om een eengezinswoning. In 2015 was dit nog 48%.

Niet elke huuropzegging betekent overigens dat de woning ook daadwerkelijk beschikbaar is voor verhuur en wordt geadverteerd. Zo vinden er huuropzeggingen plaats omdat een zittende huurder de woning koopt of omdat de woning wordt geruild met een andere huurder (woningruil). Daarnaast worden enkele woningen direct toegewezen aan urgenten (o.a. zorgurgenten en vergunninghouders).



Aantal aangeboden huurwoningen

In 2016 zijn 632 woningen via een advertentie aangeboden. Het aanbod is hiermee ten opzichte van 2015 (736) met 14,1% gedaald. Enerzijds wordt deze daling verklaard door het dalende aantal huuropzeggingen. Anderzijds was het aantal advertenties in 2015 hoger dan normaal, door de overgang eind 2014 naar een nieuw primair computersysteem. De opgezegde woningen in december 2014 werden hierdoor pas in januari 2015 geadverteerd. Daarnaast is er in 2016 geen nieuwbouw opgeleverd/geadvertiseerd en in 2015 nog wel.

Aantal te verloten woningen

In 2016 zijn 112 woningen van de 632 unieke woningadvertenties ter verloting aangeboden. Dit is 17,7% van het totaal. Het percentage is hiermee iets hoger dan de norm van 15%. Hieronder het beoogde en gerealiseerde percentage te verloten woningen per type.

Tabel 4: Overzicht percentage verlote woningen in 2016 per woningtype

Woningtype	Doelstelling te verloten woningen (%)	Aantal advertenties	Aantal verloot	Realisatie te verloten woningen (%)
Appartement	15,2%	192	32	16,7%
Eengezinswoning	18,1%	248	55	22,2%
Jongerenappartement	9,1%	87	12	13,7%
Seniorenappartement	9,7%	77	9	11,7%
Seniorenwoning	11,5%	28	4	14,3%
Totaal	15,0%	632	112	17,7%

Maatschappelijke verhuringen

Een gedeelte van de woningvoorraad is onttrokken aan het reguliere woonruimteverdeelsysteem, doordat de woningen worden gebruikt door maatschappelijke instellingen en organisaties. In sommige gevallen voor het (onzelfstandig) huisvesten van cliënten (bijvoorbeeld Enkeltje Zelfstandig), in andere gevallen voor het uitvoeren van activiteiten (bijvoorbeeld dagopvang). Met de gemeente is afgesproken dat het percentage van het bezit dat jaarlijks wordt onttrokken aan de reguliere woningvoorraad maximaal 1% is. Eind 2016 was 0,67% (= 58 woningen) van de woningvoorraad¹ in gebruik door maatschappelijke instellingen en organisaties.

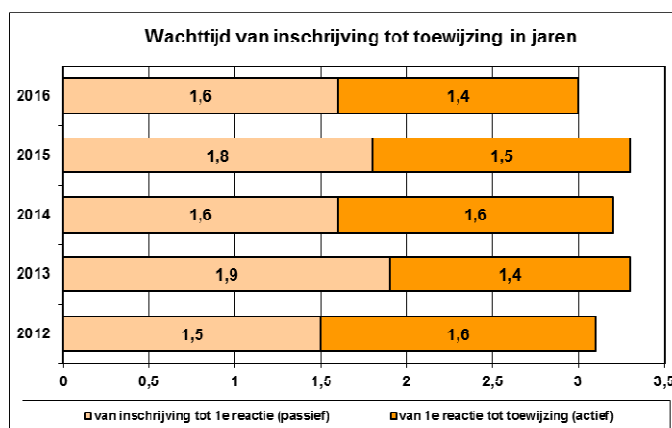
¹ Totale woningbezit = 8635, peildatum 31 december 2016

5. Wachtijd

De *totale* wachtijd voor een huurwoning is de periode vanaf het moment van inschrijving tot en met het moment van toewijzing (datum huurcontract). Daarbij wordt onderscheid gemaakt in *passieve* wachtijd en *actieve* wachtijd. De *passieve* wachtijd is de periode vanaf het moment van inschrijving tot en met het moment dat een woningzoekende voor het eerst reageert op een woningadvertentie. De *actieve* wachtijd is de periode vanaf het moment dat een woningzoekende voor het eerst reageert op een woningadvertentie tot en met de ingangsdatum van het huurcontract.

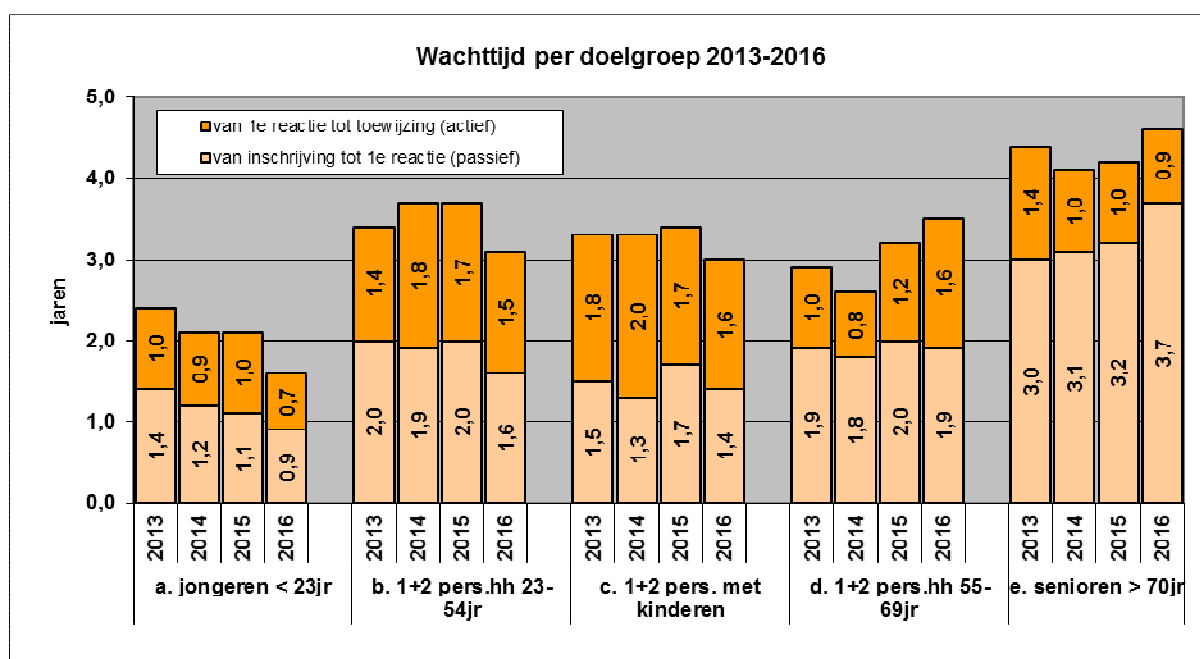
Gemiddelde wachtijd

In 2016 bedraagt de gemiddelde *totale* wachtijd van woningzoekenden die een huurcontract hebben getekend 3,0 jaar. Hiermee is de totale wachtijd met 0,3 jaar gedaald ten opzichte van 2015. Zoomen we in op 2016 dan gaat gemiddeld 1,6 jaar op aan *passieve* wachtijd en 1,4 jaar aan *actieve* wachtijd (van eerste reactie tot en met datum huurcontract). De daling van de wachtijd in 2016 wordt verklaard door de toename van het aantal verhuringen aan urgenten. Urgenten staan veelal kort ingeschreven en hoeven meestal niet lang op een woning te wachten. Hoe meer urgenten dus een woning huren, hoe korter de gemiddelde totale wachtijd.



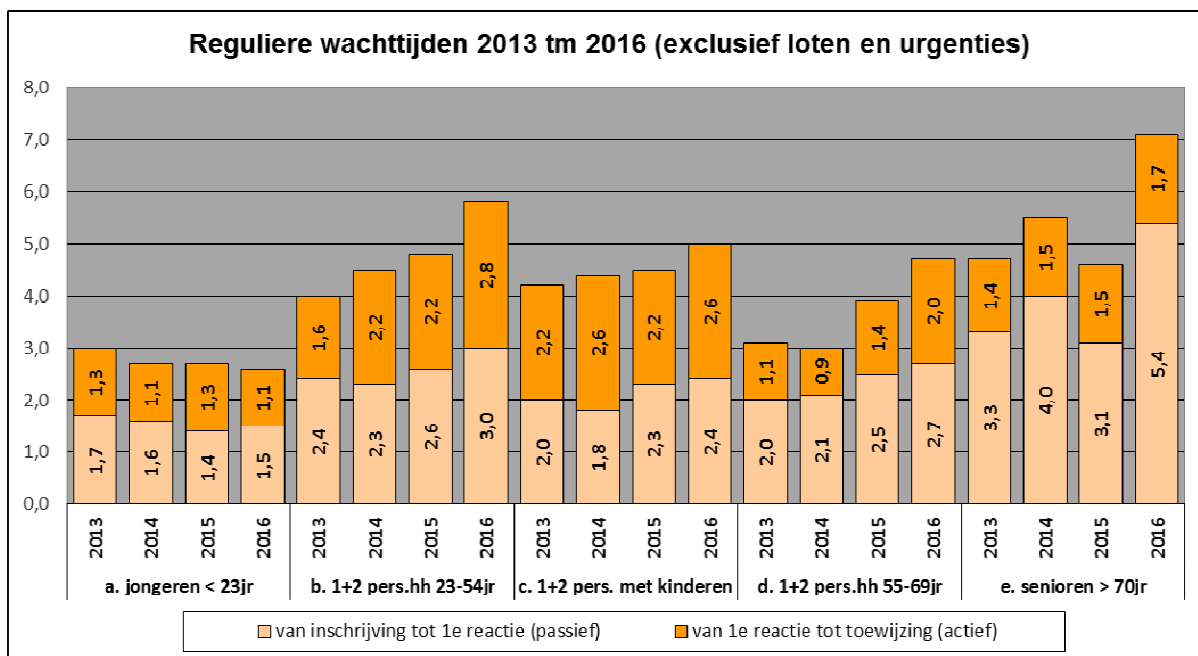
Wachtijd per doelgroep

Per doelgroep zijn de wachtijden zeer uiteenlopend (zie onderstaande grafiek). In 2016 hebben de jongeren tot 23 jaar met 1,6 jaar nog steeds de kortste *totale* wachtijd. De langste *totale* wachtijd is voor de senioren vanaf 70 jaar (4,6 jaar). Echter als deze groep actief op zoek gaat naar een woning, dan wordt deze binnen een jaar gevonden. Te zien is dat door de toename van het aantal urgenten in 2016 de wachtijden over bijna de gehele linie dalen. Opvallendste uitzondering is de actieve wachtijd van de één en twee persoonshuishoudens tussen 55 en 69 jaar. Deze neemt in 2016 juist toe. Verklaarbaar want juist onder deze doelgroep is het aantal urgenten ten opzichte van 2015 gelijk gebleven en worden deze cijfers niet 'verstoord' door de toename.



Reguliere wachttijd (wachttijd exclusief loten en urgentie)

Hoe meer verhueringen er plaats vinden op basis van urgentie (absolute voorrang) en op basis van loten, hoe korter de gemiddelde wachttijden. Daarom is het interessant hoe de wachttijd van de woningzoekenden zich ontwikkelt, die op basis van inschrijfduur een woning krijgen toegewezen (= reguliere wachttijd). Zeker in 2016 waarin relatief veel urgenten een woning hebben toegewezen gekregen. De groep die op basis van de reguliere wachttijd een woning krijgt is het grootst, juist deze wachttijd en de ontwikkeling daarvan bepaalt het beeld over de wachttijden in Lelystad. Hieronder de wachttijden per doelgroep exclusief de verhueringen op basis van loten en urgentie.



In bovenstaande grafiek is goed te zien dat de reguliere wachttijden in 2016 stijgen. Gemiddeld staat een woningzoekende die regulier op basis van inschrijfduur een woning krijgt toegewezen 5,0 jaar ingeschreven. In 2015 was dit gemiddeld nog 4,2 jaar, in 2014 4,1 jaar en in 2013 3,9 jaar. De reguliere wachttijd is dus in 2016 toegenomen.

Effect van loten

Kijkend naar de totale wachttijd van de toegewezen woningen op basis van loten en op basis van inschrijfduur, dan is er een groot verschil tussen beiden. De gemiddelde *totale* wachttijd in 2016 voor een te verloten woning is 1,3 jaar en die van een woning toegewezen op inschrijfduur 3,4 jaar. Ook de activiteit op de woningmarkt van de woningzoekenden die reageren op de twee verschillende volgordecriteria (loten en inschrijfduur) is verschillend. De groep woningzoekenden die reageert op de te verloten woningen, de zogenaamde spoedzoekers, wacht relatief kort met hun eerste reactie (passieve wachttijd van 0,5 jaar). Na hun eerste reactie hebben ze binnen één jaar een woning (*actieve* wachttijd van 0,8 jaar). Zij die reageren op de woningen die op inschrijfduur worden toegewezen, staan gemiddeld 1,9 jaar ingeschreven voordat zij voor het eerst reageren op het woningaanbod (= passieve wachttijd). Daarna duurt het gemiddeld nog 1,5 jaar voordat zij een woning hebben (= actieve wachttijd). De wachttijd voor de loting woningen blijft hiermee substantieel lager.

Afspraken gemeente

Met de gemeente Lelystad zijn streefwaarden afgesproken ten aanzien van de gemiddelde *actieve* wachttijden. In onderstaande tabel is de gerealiseerde *actieve* wachttijd vanaf 2013 afgezet tegen de na te streven actieve wachttijd (doel). Mede door de toename van het aantal urgenten liggen in 2016 drie van de vijf *actieve* wachttijden onder de beoogde *actieve* wachttijd.

Tabel 5: Overzicht actieve wachttijden per doelgroep in jaren

Doelgroep:	Doel	2013		2014		2015		2016	
		Realisatie	Vershil	Realisatie	Vershil	Realisatie	Vershil	Realisatie	Vershil
Jongeren van 18 tot 23 jaar	0,9	1,0	+ 0,1	0,9	0,0	1,0	+ 0,1	0,7	- 0,2
1 en 2 pers. huishoudens 23 – 54 jaar	1,4	1,4	0,0	1,8	+ 0,4	1,7	+ 0,3	1,5	- 0,1
1 en 2 pers. huishoudens met kinderen	1,3	1,8	+ 0,5	2,0	+ 0,7	1,7	+ 0,4	1,6	+ 0,3
1 en 2 pers. huishoudens 55 – 69 jaar	0,9	1,0	+ 0,1	0,8	- 0,1	1,2	+ 0,3	1,6	+ 0,7
Senioren vanaf 70 jaar	1,0	1,4	+ 0,4	1,0	0,0	1,0	0,0	0,9	- 0,1

6. Urgentie

Woningzoekenden hebben de mogelijkheid om bij een acute, zeer uitzonderlijke en dringende omstandigheid urgentie aan te vragen op basis van het urgentiereglement. Naast de urgenties via het urgentiereglement zijn er nog enkele andere bijzondere situaties, waarbij een woningzoekende absolute voorrang krijgt.

Het urgentiereglement

Urgentieverzoeken worden tweewekelijks beoordeeld door de urgentiecommissie van Centrada. In 2016 zijn 76 dossiers in behandeling genomen. Dit zijn er iets minder dan in 2015 (86 dossiers). De urgentiecommissie verstrekte bij 47 dossiers urgentie, waarvan elf via goedkeuring door de directie (zeer bijzondere situatie waarbij niet of slechts gedeeltelijk wordt voldaan aan de in het reglement beschreven regels). Daarnaast beoordeelde de onafhankelijke geschillencommissie van Centrada op verzoek van de aanvragers nog twaalf afgewezen urgentieverzoeken (in 2015 waren dit er dertien). De geschillencommissie wees bij vijf afwijzingen alsnog urgentie toe. Het totaal aantal toegekende urgenties komt hiermee op 52.

Het aantal urgenten neemt in vergelijking met voorgaande jaren toe (+44%). Vooral urgenties op basis van medische en financiële gronden zijn gestegen. De medische urgenties stijgen omdat het aantal ouderen dat door (toenemende) gebreken niet langer in hun eengezinswoning kan blijven wonen stijgt. Bij de financiële urgenties is duidelijk de nasleep van de economische recessie zichtbaar. Huishoudens die de afgelopen jaren na het verlies van hun baan nog rond konden komen van een WW uitkering, raken na het stoppen hiervan (nog verder) in de financiële problemen. Zij moeten noodgedwongen hun woning verkopen.

Tabel 6: Aantal toegekende urgenties 2012-2016

Type urgentie	2012	2013	2014	2015	2016
Medische urgentie	12	12	7	10	19
Financiële urgentie	11	7	17	10	19
Sociale urgentie	9	7	11	16	14
Totaal	32	26	35	36	52

In 2016 zijn 42 woningen verhuurd op basis van urgentie conform het urgentiereglement. Hiermee stijgt het aantal verhuringen aan deze groep urgenten ten opzichte van 2015 (31). Gemiddeld heeft een urgente in 2016 met 1,5 maand nadat de urgentie is toegekend een woning. Centrada voldoet hiermee aan de afspraken met de gemeente Lelystad (wachtijd urgenten is korter dan drie maanden).

Overige urgenties

Vergunninghouders

De verdeling voor de huisvesting van mensen die een verblijfsvergunning hebben gekregen, wordt per jaar vastgesteld op basis van het inwoneraantal van de gemeente. De gemeente Lelystad had voor 2016 de taakstelling om 204 vergunninghouders te huisvesten (194 taakstelling 2016 en tien achterstand 2015). Voor 2015 was de taakstelling nog 149 (+37%).

In 2016 huisvestte Centrada 164 vergunninghouders/na-reizigers in 88 woningen (op basis van huurcontract). Zeven woningen zijn kamergewijs verhuurd. Daarnaast hebben andere partijen in Lelystad - volgens onze registratie - 48 vergunninghouders/na-reizigers gehuisvest. Hiermee is voor 2016 aan de gemeentelijke taakstelling voldaan. Circa 50 vergunninghouders zullen naast de taakstelling de komende twee jaar nog met behulp van een urgentie een beroep doen op een sociale huurwoning. Het gaat hier om vergunninghouders die nu een kamer huren en gezien hun leeftijd (nu nog minderjarig) en/of gezinshereniging te zijner tijd een woning nodig hebben.

Stadsurgenten

In 2016 ontvingen achttien bewoners van de in 2017 te slopen appartementen Blokkerhoek/Muiderzand urgentie.

Zorgurgentie

Centrada heeft met zorginstellingen afspraken gemaakt voor welke woningen of wooncomplexen een garantie geldt ten aanzien van geplande en ongeplande zorg. De wooncomplexen in de zogenaamde woonservicebuurten met zorggarantie zijn: Woonservicebuurt de Hoven (Coloriet), Woonservicebuurt Hanzepark (Woonzorgcentra FlevoLand) en Woonservicebuurt de Uiterdon (Woonzorgcentra FlevoLand). Centrada hanteert bij de verdeling van deze complexen met zorggarantie een specifieke voorrangsregeling, de zogenaamde zorgurgentie.

Woningzoekenden met een zorgindicatie afgegeven door het CIZ (Centrum Indicatiestelling Zorg)¹ kunnen in aanmerking komen voor deze zorgurgentie. In 2016 zijn in totaal negentien woningen verhuurd met een zorgurgentie.

Uitstroom Maatschappelijke organisaties

Centrada heeft met diverse maatschappelijke organisaties afspraken gemaakt om cliënten van deze organisaties in het kader van hun behandeling of juist na afloop van de behandeling in staat te stellen vrijwel direct toe te treden tot de woningmarkt. Enerzijds wil Centrada hiermee bijdragen aan het voorkomen dat deze mensen door het ontbreken van passende huisvesting terug zouden vallen in hun ontwikkeling. Anderzijds draagt Centrada hiermee bij aan het bevorderen van de doorstroming bij de maatschappelijke organisaties, zodat zij weer ruimte hebben voor nieuwe cliënten.

Het percentage toewijzingen in het kader van uitstroom vanuit maatschappelijke organisaties bedraagt maximaal 6,0% van het aantal huuropzeggingen per jaar (afpraak met de gemeente). Centrada wees in 2016 in totaal 41 woningen met in het kader van de uitstroom toe. Dit is 5,9% van het aantal opgezegde huurwoningen (691). Hiermee wordt het maximale percentage, net als vorig jaar, gehaald.

Aanbod/kans voor de reguliere woningzoekenden

Elke urgentie (voorrang) die wordt verstrekt, betekent een verkleining van aanbod voor de reguliere woningzoekende, hetgeen hun kansen doet afnemen en hun wachttijden laat stijgen. Met de gemeente is daarom het streven afgesproken om minstens 75% van de huurwoningen terecht te laten komen bij reguliere (niet-urgente) woningzoekenden. Om te kunnen bepalen of dit streven wordt gehaald, zijn in onderstaande tabel alle verhuringen op basis van urgentie afgezet tegen het totaal aantal verhuringen.

Tabel 7: Percentage reguliere verhuringen 2012 - 2016

Type aanbod/verhuring	2012	2013	2014	2015	2016
Aantal verhuurde huurwoningen	663	904	718	743	620
<i>Verhuurd op basis van urgentiereglement</i>	33	23	42	31	42
<i>Verhuurd aan vergunninghouders</i>	17	21	27	50	88
<i>Verhuurd aan stadsurgenten</i>	6	4	0	0	17
<i>Verhuurd aan zorgurgenten</i>	20	23	13	14	19
<i>Verhuurd aan uitstroom Maatschappelijke Instelling</i>	38	38	32	44	41
<i>Overig (oa 18 mnd wachttijd bonus, laatste kans)</i>	16	11	2	0	2
Totaal aantal 'urgente' verhuringen	130	120	116	139	209
Aantal niet 'urgente' verhuringen	533	784	602	604	411
% reguliere verhuringen	80%	87%	84%	81%	66%

In 2016 is 66% van het aantal verhuurde woningen terecht gekomen bij reguliere (niet-urgente) woningzoekenden. Hiermee wordt het streven van 75% niet gehaald, in tegenstelling tot de voorgaande jaren. Het lage/gedaalde percentage wordt veroorzaakt door de toename van het totaal aantal 'urgente' verhuringen (50% toename in vergelijking met 2015) in combinatie met een afname van het aantal verhuurde huurwoningen (17% afname door minder opzeggingen en geen opleveringen van nieuwbouw). De stijging van het aantal urgente verhuringen wordt vooral veroorzaakt door de toename van het aantal gehuisveste vergunninghouders, door de toename van het aantal medische/financiële urgenten en door herhuisvesting van huurders uit te slopen woningen (stadsurgenten).

7. Staatssteunregeling

De staatssteunregeling is per 1 juli 2015 tijdelijk (voor een periode van vijf jaar) aangepast. Centrada moet minimaal 80% van de sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 35.739. Daarnaast mag Centrada maximaal 10% van de sociale huurwoningen verhuren aan huishoudens met een inkomen tussen € 35.739 en € 39.874 (prijspeil 2016). Omdat een deel van deze inkomensgroep geen toegang heeft tot de koopmarkt (leeftijd, onvoldoende leencapaciteit, geen vast inkomen), heeft Centrada in 2016 een beperkt deel van haar sociale huurwoningen (huurprijs vanaf € 628,77) voor deze doelgroep bereikbaar gemaakt. De overige 10% sociale huurwoningen kan Centrada toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven € 39.874. Met de gemeente is afgesproken om alleen in uitzonderlijke situaties (urgentie) sociale huurwoningen aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.874 en € 44.360 te verhuren. In 2016 is 99% van de sociale huurwoningen verhuurd aan de laagste inkomensgroep (inkomen tot € 35.739), 1% aan de midden inkomensgroep (tussen € 35.739 en € 39.874) en geen enkele aan de hoge inkomensgroep (vanaf € 39.874). Hiermee voldoet Centrada aan de normen voor de staatssteun en aan de afspraken met de gemeente.

¹ Met uitsluiting van zware psychiatrische problematiek

8. Passend toewijzen

Woningcorporaties moeten vanaf 1 januari 2016 bij het verhuren van sociale huurwoningen 'Passend toewijzen', zoals vastgelegd in de Woningwet. Dit betekent dat Centrada zich bij verhuringen aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens¹ in minstens 95% van de gevallen moet houden aan een huurprijs van maximaal € 586,68 voor een- en tweepersoonshuishoudens en maximaal € 628,76 voor drie- en meerpersoonshuishoudens. Zie ook tabel hieronder.

PASSEND TOEWIJZEN (PRIJSPEIL 2016)				
Type huishouden	Huishoudinkomen per jaar	Aanvangshuur bij toewijzing		
		< € 586,68	< € 628,76	< € 710,68
Eenpersoons < AOW-grens	€ 22.100	≥ 95%	< 5%	
Tweepersoons < AOW-grens	€ 30.000	≥ 95%	< 5%	
Drie- en meerpersoons < AOW-grens	€ 30.000	≥ 95%		< 5%
Eenpersoons > AOW-grens	€ 22.100	≥ 95%	< 5%	
Tweepersoons > AOW-grens	€ 30.050	≥ 95%	< 5%	
Drie- en meerpersoons > AOW-grens	€ 30.050	≥ 95%		< 5%

Zonder dwingende regelgeving wees Centrada al aardig passend toe (circa 85%). Om te voldoen aan de norm had Centrada de optie om huishoudens die recht hebben op huurtoeslag uit te sluiten voor de (te) dure woningen. Centrada heeft er echter voor gekozen om (te) dure woningen ook passend te maken voor de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag, door de aanvangshuren van 635 woningen met gemiddeld € 50 te verlagen. Dit om de slaagkansen voor deze inkomensgroep gelijk te houden.

In 2016 heeft Centrada 99% van de verhuringen passend toegewezen. Hiermee voldoet Centrada ruimschoots aan de normen voor het passend toewijzen. De 1% van de woningen die niet passend is toegewezen, bestaat uit toewijzingen van aangepaste woningen. Ondanks de vaak hogere huurprijs, wijst Centrada deze woningen ook toe aan huurtoeslaggerechtigden (hetgeen niet passend is). Dit omdat de (hogere) huurprijs voor deze doelgroep grotendeels door de huurtoeslag wordt gecompenseerd.

De overheid stelde dat het 'Passend toewijzen' de slaagkansen voor de woningzoekenden niet negatief mag beïnvloeden. Om het effect hiervan te kunnen vaststellen zijn de verhuringen van 2015 -is het jaar voordat corporaties moesten voldoen aan het passend toewijzen- vergeleken met 2016. Hieruit blijkt dat in beide jaren 91% van de huurtoeslaggerechtigden kans hadden op een huurwoning. De conclusie is dan ook dat de slaagkansen door het passend toewijzen niet negatief zijn beïnvloed.

9. Populariteit

Centrada bepaalt aan de hand van het aantal reacties per woningadvertentie hoe populair een bepaald woningtype en/of buurt is. Hierbij wordt verondersteld dat een gewilde/populaire huurwoning meer reacties genereert dan een minder gewilde huurwoning. Centrada publiceert sinds 2015 dagelijks de huurwoningen die beschikbaar komen of zijn. Op basis van huishoudsamenstelling, leeftijd en inkomen kan een woningzoekende onbeperkt op het aanbod reageren. De populariteit wordt enigszins beïnvloed door het aantal aangeboden woningen. Minder aanbod betekent vaak meer reacties en dus een stijging in populariteit. Daarnaast is er de calculerende woningzoekende. Deze reageert pas als deze in zijn ogen voldoende wachttijd/inschrijftijd heeft opgebouwd om kans te maken op een woning.

¹ Deze grens is voor eenpersoonshuishoudens € 22.100 en voor meerpersoonshuishoudens € 30.050

Aantal reacties

Aantal reacties per advertentie

In 2016 heeft Centrada 648¹ advertenties gepubliceerd met huurwoningen van Centrada. Op deze advertenties is in totaal 78.920 keer gereageerd. Het gemiddeld aantal reacties komt hierdoor op 122 reacties per woning. In vergelijking met 2015 is dit fors hoger (toen gemiddeld 92 reacties per woning). De toename komt vooral door de afname van het aantal advertenties in 2016 (- 17%) en de gelijk blijvende groep woningzoekenden. Daarnaast zijn de ingeschreven woningzoekenden iets actiever dan in 2015. Het aantal reacties is namelijk met 9.000 toegenomen.

Aantal reacties per woningtype

Het aantal reacties per woningtype verschilt. Het minst populair zijn de kamers (gemiddeld 25 reacties). Gevolgd door de woningen/appartementen die bestemd zijn voor senioren (gemiddeld tussen de 27 en 34 reacties). Voor appartementen die bestemd zijn voor jongeren ligt het gemiddeld aantal reacties op 56. Op de appartementen en eengezinswoningen die niet specifiek bestemd zijn voor een doelgroep wordt gemiddeld respectievelijk 158 en 155 keer gereageerd. Kijkend naar de grootte van de woning dan valt op dat vooral drie kamer eengezinswoningen (gemiddeld 190 reacties) en vier kamer appartementen (gemiddeld 174 reacties) populair zijn. Deze 'populariteit' hangt nauw samen de omvang van de doelgroep die daadwerkelijk actief is op de woningmarkt en de mogelijkheden die deze doelgroep heeft om op woningen te reageren op basis van leeftijd, omvang huishouden en inkomen.

Aantal reacties per toewijzingsmethode

Op een te verloten woning wordt vaker gereageerd dan op een 'regulier' toe te wijzen woning: 157 versus 122 reacties. Vooral de te verloten eengezinswoningen en appartementen zijn het meest populair. Bij de andere woningtypen maakt de toewijzingsmethode nagenoeg niet uit voor het aantal reacties (zie tabel 8).

Tabel 8: Aantal gemiddelde reacties per woningtype en toewijzingsmethode

Woningtype	Aantal gem. reacties 2016	Aantal gem. reacties 2016/loten	Aantal gem. reacties 2016/inschrijftijd
Appartement	158	191	152
Eengezinswoning	155	192	145
Jongerenappartement	56	62	55
Kamer	25	25	-
Seniorenappartement	34	32	35
Seniorenwoning	27	30	27
Gem aantal reacties	122	157	114

Aantal reacties per wijk

Kijkend naar het gemiddeld aantal reacties per wijk in combinatie met het woningtype dan zijn er enorme verschillen. De eengezinswoningen in Warande zijn het populairst (gezien het gemiddeld aantal reacties). Een stuk minder populair zijn de seniorenwoningen in de Jol en seniorenappartementen in de Tjalk. Dit beeld komt overeen met voorgaande jaren.

Tabel 9: Aantal gemiddelde reacties 2016 per woningtype en wijk

Woningtype / Wijk	Warande	Punter Jol Galjoen	Schouw Kempenaar Gondel Hanzepark	Botter Schoener Tjalk	Zuider-zeewijk	Lely-centre eo	Atol-wijk	Bos-wijk	Water-wijk	Haven	Centrum	Gem aantal reacties
Appartement		200	190	174	148		197	151	139	123	164	158
Eengezinswoning	220	160	181	162	100		155	168	137	66		155
Jongerenappartement			46	79	71		39	60	48		55	56
Kamer					25							25
Seniorenappartement			45	21	41	41			60		32	34
Seniorenwoning		21	37	30			26	26				27
Gem aantal reacties	220	146	156	117	116	41	141	129	111	94	94	122

¹ Een aantal huurwoningen is meer dan één keer geadverteerd om een (geschikte) huurder te vinden. In totaal gaat het om 632 unieke adressen.

10. Weigeringsen

Van een weigering is sprake als een woningzoekende alsnog afziet van de door hem/haar gewenste woning, omdat de woning/woonomgeving toch niet voldoet, zonder afmelding niet komt opdagen bij een bezichtiging of omdat blijkt dat de woningzoekende niet aan de juiste criteria voldoet (inkomen, leeftijd en/of huishoudensamenstelling). In 2016 hebben 169 woningzoekenden een woning geweigerd, zijn 165 woningzoekenden niet komen opdagen bij een bezichtiging en heeft Centrada 65 woningzoekenden geweigerd (voldeden niet aan de criteria of hadden de benodigde formulieren niet op tijd in orde). In totaal komt het aantal weigeringsen hiermee op 399 weigeringsen.

Woningzoekenden kunnen niet onbeperkt woningsen weigeren. Ze geven immers zelf expliciet aan voor welke woning ze in aanmerking willen komen. Na drie weigeringsen volgt daarom een uitsluiting van zes maanden en na zes weigeringsen een uitschrijving. In 2016 zijn drie woningzoekenden voor een half jaar uitgesloten en is geen enkele woningzoekende uitgeschreven. Bij de te verloten woningsen betekent een weigering het verlies van de inschrijftijd. Dit ter voorkoming dat men zo maar een gokje waagt en bewust kiest voor een te verloten woning. Bij een tweede weigering wordt men uitgeschreven. Ondanks deze restrictie hebben 27 ingelote woningzoekenden de woning geweigerd en zijn 35 woningzoekenden niet komen opdagen bij de bezichtiging. Er zijn dus 62 woningzoekenden die hun opgebouwde inschrijftijd hebben verloren, waarvan twee ingelote woningzoekenden definitief zijn uitgeschreven.

Ongeveer 55% van de kandidaten die hebben geweigerd, stonden relatief kort ingeschreven (< 12 maanden). Blijkbaar is voor hen het verliezen van de relatief korte wachttijd geen 'straf' of blijkt de nood toch niet zo hoog. Ongeveer 35% van de weigeraars komt niet uit Lelystad komt.

11. Evaluatie woonruimteverdeelsysteem 2016

Centrada vindt het belangrijk om te weten of het woonruimteverdeelsysteem en de daaraan gekoppelde spelregels nog steeds eerlijk, duidelijk en begrijpelijk worden gevonden. Daarom liet Centrada in 2016 een evaluatie uitvoeren door Adviesbureau RIGO. RIGO hield daarvoor een enquête onder alle woningzoekenden, voerde gesprekken met betrokkenen bij gemeente, huurderbelangenorganisatie HVOB en Centrada en analyseerde de cijfers van de afgelopen vier jaar (2012-2015). De concept-resultaten zijn zowel intern als extern (met HVOB en gemeente) besproken aan de hand van stellingen. Het evaluatierapport en de uitkomsten van de besproken stellingen vormen de basis voor een aanscherping van onze visie op de woonruimteverdeling in 2017 en de invulling -op onderdelen- hiervan. Hieronder een samenvatting van enkele conclusies/aanbevelingsen uit het rapport. Het volledige rapport is terug te vinden op de website www.centrada.nl onder het kopje publicaties.

- De woonruimteverdeling in Lelystad is gestoeld op de kernwaarden keuzevrijheid, transparantie en rechtvaardigheid. Deze kernwaarden moeten ook in de toekomst van toepassing blijven. Wel geeft de evaluatie aanleiding de kernwaarden (opnieuw) te omschrijven: wat wordt er precies onder verstaan?
- De woningbezettingnormen dragen er aan bij dat grotere eengezinswoningens niet aan één- of tweepersoonshuishoudens worden toegewezen. De huidige tabel beperkt de keuzevrijheid voor de kleinere huishoudens: een substantiële groep van de woningzoekenden. Het is goed om nog eens te kijken naar de rechtvaardiging hiervan. Zowel Centrada, de gemeente als HVOB geven aan dat de labeling eenvoudiger kan (of afgeschaft) teneinde de keuzevrijheid en transparantie te vergroten.
- Een deel van de woningvoorraad is gelabeld voor jongeren of ouderen. Beide labels zijn goed uitlegbaar en te verantwoorden. Wel lijkt het aantal woningsen dat specifiek voor ouderen is gelabeld aan de hoge kant, zeker gezien het aantal ingeschreven ouderen bij Centrada, het jaarlijkse aantal toewijzingens aan ouderen en het gegeven dat meer dan 10% van de ouderen een niet gelabelde woning toegewezen krijgt.
- Vanuit de gebruikers (woningzoekenden en HVOB) zijn hoofdzakelijk positieve geluidens te horen. Men snapt het systeem en is doorgaans tevreden over de werking van 'Mijn Centrada' en de dienstverlening door Centrada. Wel wordt aangegeven dat er wat te winnen valt in de informatievoorziening over de aangeboden woningsen enerzijds en de spelregels anderzijds. Ook de website/het portaal waarmee de woningsen worden geadverteerd kan gezien de huidige technische/digitale mogelijkheden beter.

- Het sociale urgentiereglement is in 2015 aangescherpt en wordt – zeker met loting als alternatief – als streng doch rechtvaardig beoordeeld. Door de beperkte omvang is de verstoring door de urgentieregeling beperkt. Dit draagt bij aan het rechtvaardigheidsgevoel en daarmee aan de steun onder woningzoekenden voor zo'n voorrangsregeling. Door urgente kandidaten zelf te laten zoeken naar een passende woning wordt recht gedaan aan het kernbegrip van de keuzevrijheid. Door de toename van het aantal urgenten in 2016 staat de huidige urgentieregeling onder druk. Daarnaast ontbreken bepaalde urgenten/urgente situaties uit de Huisvestingswet (mantelzorgers, uitstroom uit blijf van mijn lijf huizen). Daarom wordt in 2017 het urgentiereglement herzien.
- Het grootste deel van het aanbod wordt op basis van inschrijfduur verdeeld (85%). Dit volgordecriterium kan op steun rekenen onder woningzoekenden, maar ook bij de corporatie en de gemeente. Centrada gebruikt het verloten van woningen als alternatief (15%). Het lotingmodel doet recht aan de verschillen tussen woningzoekenden en biedt kansen aan hen die niet de 'luke' hadden zich tijdig in te schrijven. Centrada verloot alle type woningen, waarbij de gebruikelijke criteria blijven gelden. Vanuit die optiek is het volgens RIGO dan ook verdedigbaar het aandeel te verloten woningen te vergroten naar bijvoorbeeld 20- of 25%. Wat evenwel opvalt, is dat Centrada er expliciet voor kiest ook populaire (eengezins)woningen te verloten. Woningzoekenden die niet met spoed op zoek zijn naar een woning ervaren dit in het algemeen als erg onrechtvaardig. Veel andere corporaties kiezen er voor om de minder populaire woningen te verloten. Dat past volgens hen ook goed bij de vraag van de spoedzoeker, die vooral snel wil wonen en minder eisen zou stellen aan de woonruimte.