

RAPPORTAGE WOONRUIMTEVERDELING 2021

Nieuwbouw en doorstroming geven meer woningaanbod in Lelystad!



Cindy Smits
Februari 2022

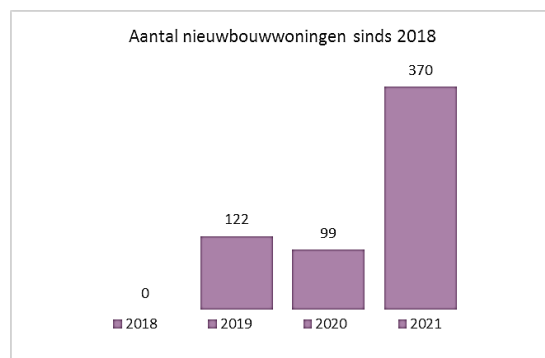
Wigstraat 18
Postbus 120
8200 AC Lelystad

T. (0320) 239 600
www.centrada.nl
Volg ons  

centrada 
samenwerken aan wonen

Een woning vinden is sinds de Tweede Wereldoorlog niet zo moeilijk geweest als nu. Op dit moment zijn er in Nederland 279.000 woningen te weinig. Daardoor krijgen woningzoekenden te maken met stijgende huizenprijzen en hoge huren. De bouw van nieuwe (huur)woningen en het stimuleren van de doorstroming lijken vooralsnog de beste mogelijkheden om Nederland uit deze wooncrisis te krijgen.

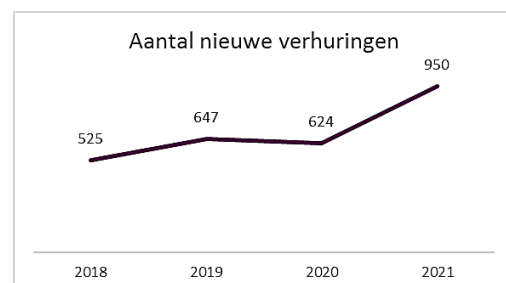
Centrada investeert actief in de bouw van nieuwe sociale huurwoningen in Lelystad. In 2021 heeft Centrada 370 nieuwbouwwoningen verhuurd. Deze investering heeft niet alleen geleid tot een toename van het aantal huurwoningen in Lelystad, maar ook tot de doorstroming van (minimaal) 51 huishoudens. Zij hebben met voorrang op reguliere woningzoekenden een nieuwbouwwoning toegewezen gekregen en lieten daarbij een andere huurwoning in Lelystad achter (huuropzegging). Door doorstroming en nieuwbouw ontstond er meer woningaanbod in 2021!



De doorstroming van huurders werd ook op gang gebracht door de invoering van Het Doorstroomproject in 2021. Huurders woonachtig in een (te) grote woning krijgen middels dit project de mogelijkheid om met voorrang door te stromen naar een kleinere (meer passende) woning. Daarbij wordt ook gelet op de betaalbaarheid van de huurwoning en het inkomen van de huurder. Het Doorstroomproject is een vast onderdeel geworden van het verhuurproces. Maandelijks adverteert Centrada circa 2 zgn. doorstroomwoningen. De woningen zijn herkenbaar aan het doorstroomlabel in de advertentie.

Woningaanbod

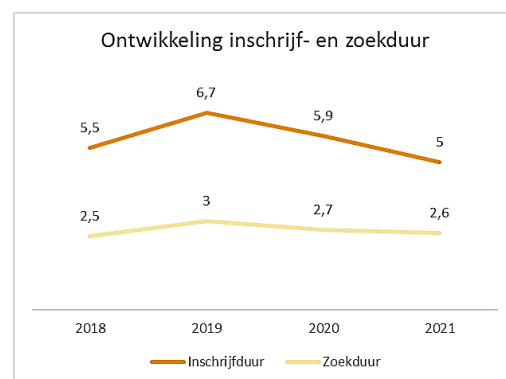
Al deze initiatieven hebben in 2021 geleid tot meer woningaanbod voor woningzoekenden in Lelystad. In 2021 heeft Centrada 950 woningen verhuurd (waarvan 28 vrijesector woningen). Dit is een forse stijging van het woningaanbod in vergelijking tot voorgaande jaren (zie grafiek).



Ontwikkeling inschrijfduur en zoekduur

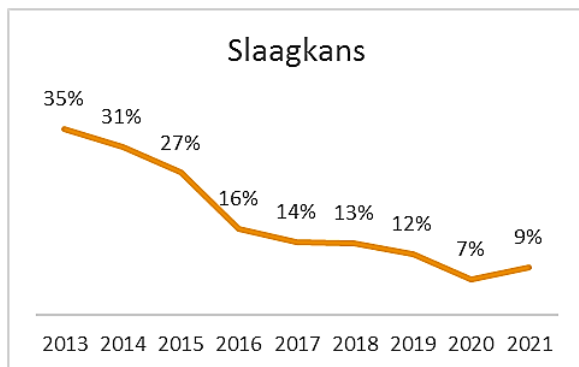
Centrada monitort de inschrijfduur en zoekduur van woningzoekenden. De inschrijfduur bestaat uit de tijdsduur tussen inschrijving en de datum van het tekenen huurcontract. De zoekduur bestaat uit de tijdsduur tussen de eerste reactie op het woningaanbod en het moment van het tekenen van het huurcontract.

In 2019 was de inschrijfduur opgelopen naar 6,7 jaar en de zoekduur naar 3,0 jaar. Sinds de oplevering/verhuring van een groot aantal nieuw gebouwde sociale huurwoningen nemen de inschrijfduur en zoekduur voor woningzoekenden af. De inschrijfduur voor



woningzoekenden is verlaagd naar 5,0 jaar (zie grafiek). Ook is er een daling waarneembaar in de zoekduur voor woningzoekenden. Deze bedraagt in 2021 2,6 jaar (zie grafiek).

De daling van de inschrijfduur en zoekduur is het logische gevolg van het grote aantal nieuwbouwwoningen dat in 2021 verhuurd is. Hierdoor kwam er meer woningaanbod beschikbaar. Er is ook nog een andere verklaring voor de daling, namelijk de toename van het aantal loting-woningen in 2021. In totaal is 33% van het woningaanbod aangeboden via loting. Bij toewijzing op basis van loting is de inschrijfduur 1,7 jaar en de zoekduur 1,5 jaar. Bij toewijzing op basis van inschrijfduur is dit 7,6 jaar en 3,5 jaar.



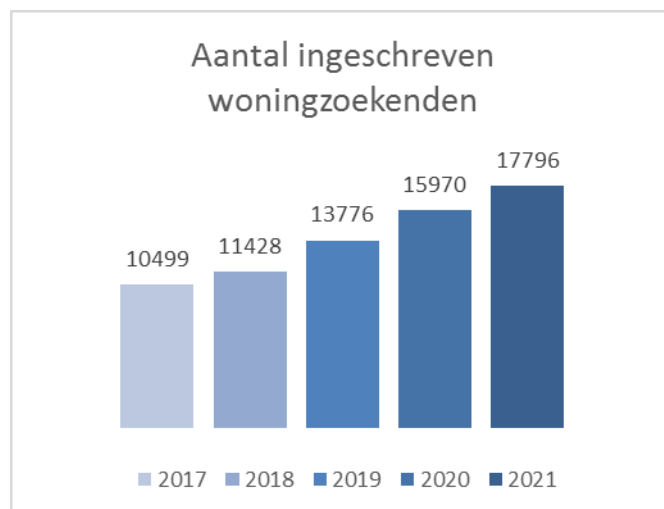
Een andere manier om in beeld te brengen hoe de schaarste aan sociale huurwoningen zich ontwikkelt is de slaagkans, omdat dit tot uitdrukking brengt hoe groot de kans is dat iemand die actief een woning zoekt ook in een jaar een woning binnen Lelystad vindt. De slaagkans wordt berekend door het aantal niet-urgente verhueringen te delen door het aantal actief woningzoekenden (dat zijn de mensen, die tenminste 1x op een woning gereageerd hebben in het afgelopen jaar). De slaagkans is in 2021 opgelopen naar 9%. Dit is

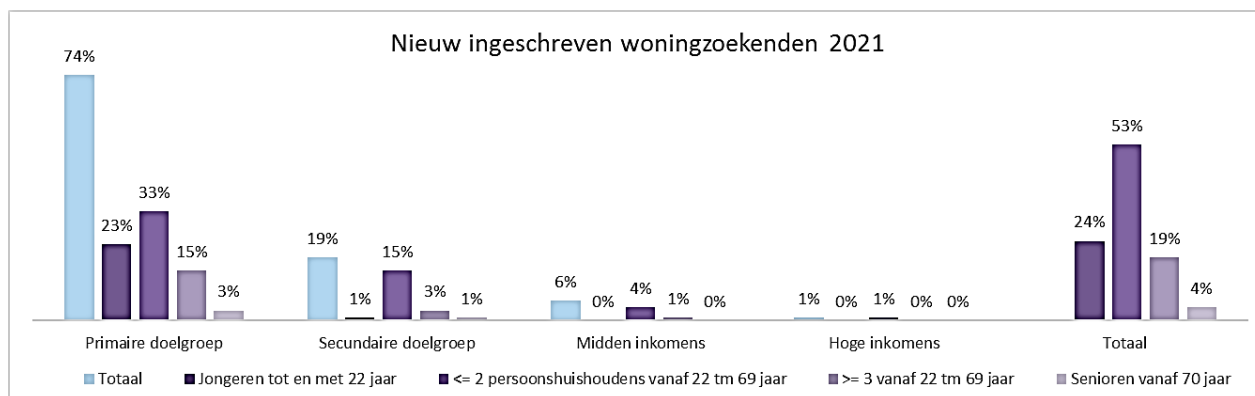
een positieve ontwikkeling ten opzichte van 2020. Toen betrof de slaagkans 7%. In de periode 2013 tot en met 2020 was de slaagkans flink aan het afnemen mede door het gebrek aan nieuwbouw in de afgelopen jaren, de dalende mutatiegraad en het oplopend aantal actief woningzoekenden. Het grote aantal verhuurde nieuwbouwwoningen in 2021 heeft eraan bijgedragen dat de slaagkans voor woningzoekenden toeneemt.

Ingeschreven woningzoekenden

Ondanks het toenemende aantal sociale huurwoningen en een daling van de inschrijfduur blijft het aantal woningzoekenden dat op zoek is naar een woning in Lelystad toenemen. In 2021 registreert Centrada 17.796 woningzoekenden (2019:13.776) (2020:15.970). Van het totaal aantal ingeschreven woningzoekenden is 77% woonachtig in Lelystad.

De woningzoekenden die zich in 2021 (nieuw) hebben ingeschreven zijn grotendeels woonachtig in Lelystad (61%). Daarna volgt Almere (12%), Amsterdam (8%) en Dronten (1%).

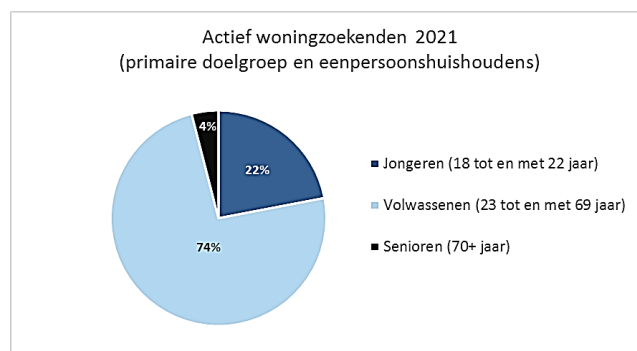




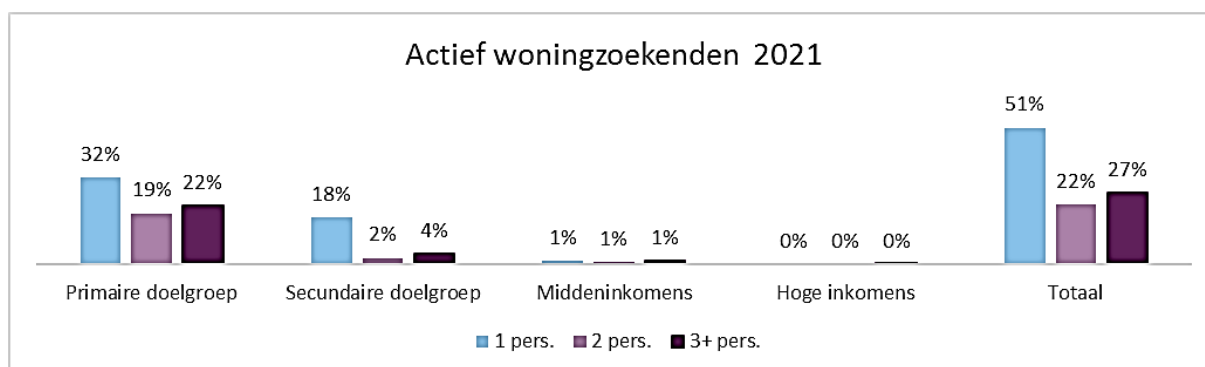
De huishoudens met recht op huurtoeslag, dat wil zeggen alleenstaanden met een inkomen tot €23.725 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot €32.200, vormen gezamenlijk de grootste groep woningzoekenden binnen de categorie nieuwe inschrijvingen 2021. Zij behoren tot de primaire doelgroep (zie grafiek). Daarna volgt met 19% de secundaire doelgroep, die geen recht op huurtoeslag heeft, bestaande uit alleenstaanden (€23.726 - €40.024) en meerpersoonshuishoudens (€32.201 - €40.024). Zowel de (7%) middeninkomens (€40.025 - €60.000) als de (1%) hoge inkomens (€60.000+) vormen de kleinste groep woningzoekenden van alle nieuwe inschrijvingen in 2021. Met 53% bestaat de grootste groep nieuw ingeschreven woningzoekenden uit één- en tweepersoonshuishoudens met een leeftijd vanaf 22 jaar tot en met 69 jaar.

Actief woningzoekenden

Het aantal woningzoekenden dat actief op zoek is naar een woning blijft toenemen. In 2019 waren er nog 5.630 woningzoekenden actief op zoek naar huisvesting. In 2020 betrof dit aantal 6.880 actief woningzoekenden en in 2021 liep dit aantal op naar 7.867 actief woningzoekenden. Een woningzoekende wordt als actief woningzoekend aangemerkt na het plaatsen van minimaal 1 reactie op een woningadvertentie in de afgelopen 12 maanden.



Net als bij alle nieuw ingeschreven woningzoekenden 2021 bestaat ook hier de grootste groep uit de primaire doelgroep. Met 73% vormen zij de grootste groep actief woningzoekenden. Ook de groep éénpersoonshuishoudens vormen een grote groep binnen de actief woningzoekenden (51%). De middeninkomens (€40.025 - €60.000) en hoge inkomens (€60.000+) vormen de kleinste groep actief woningzoekenden van alle actief woningzoekenden die ingeschreven staan bij Centrada. Centrada voorziet deze doelgroep nog maar sinds kort van woonruimte door verruiming van het woonaanbod.

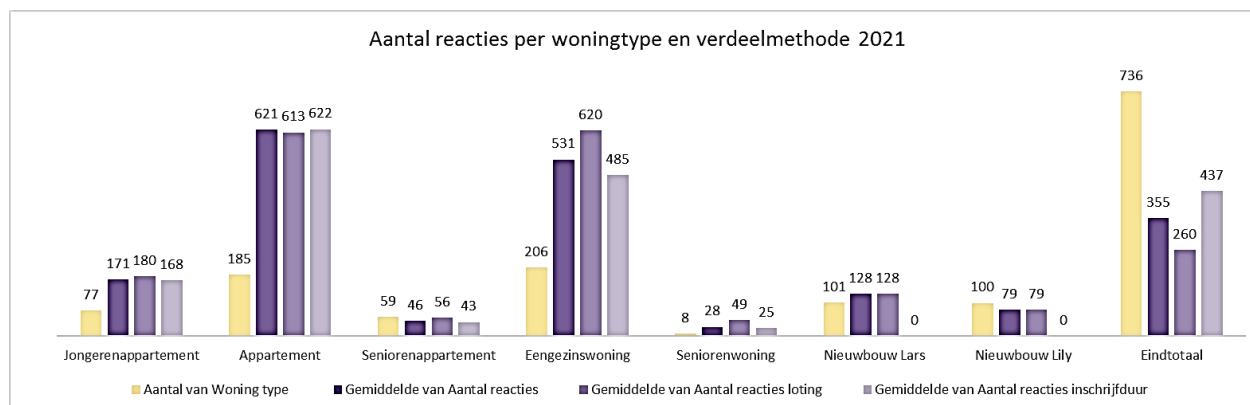


Geadverteerde woningen

Het aantal geadverteerde woningen wijkt af van het aantal verhuringen in 2021. De voornaamste reden van deze afwijking is, dat woningen die direct worden bemiddeld niet worden geadverteerd. Deze woningen worden namelijk direct aan de woningzoekende aangeboden. In 2021 komt dit verschil ook door vertraging in de bouw van het nieuwbouwcomplex Lars (152 woningen). Deze woningen zijn in 2020 geadverteerd aan woningzoekenden. Door vertraging in de bouw werd ongeveer twee derde van de woningen in januari/februari 2021 verhuurd.

In 2021 zijn er 736 woningen aangeboden via adverteren (inschrijfduur/loting). Op deze advertenties is in totaal 261.182 keer gereageerd door woningzoekenden. Woningzoekenden kunnen een onbeperkt aantal reacties plaatsen op woningen, maar slechts één reactie per woningadvertentie. Dit komt neer op een gemiddelde van 355 reacties per woningadvertentie. In 2019 betrof het gemiddelde aantal reacties per woningadvertentie 340.

Het woongebouw Lily is medio september 2021 geadverteerd. Woningzoekenden (spoedzoekers) die gebonden zijn aan Lelystad kregen voorrang op woningzoekenden van buiten Lelystad. Op deze manier biedt Centrada een woonoplossing voor spoedzoekers die gebonden zijn aan Lelystad. Ook in de toekomst blijven deze bindingsvoorwaarden van kracht voor zowel de verhuring van het woongebouw Lily als het woongebouw Lars.



Taakstelling

Centrada zet zich in om voor de gemeente het overgrote deel van de jaarlijkse taakstelling vergunninghouders te realiseren. Vergunninghouders zijn mensen die door de Nederlandse staat erkend worden als vluchteling en vervolgens een tijdelijke verblijfsvergunning ontvangen. Centrada heeft de taakstelling 2021 gerealiseerd, daarnaast de volledige achterstand uit 2020 ingelopen én een voorstand van circa 30 gerealiseerd voor 2022. De bouw van de wooncomplexen Lars en Lily hebben voornamelijk bijgedragen aan de huisvesting van vergunninghouders. In deze wooncomplexen zijn dan ook de meeste vergunninghouders gehuisvest.

Urgentie

In 2021 heeft Centrada 704 woningen geadverteerd via de verdeelmethode loting (33%) en inschrijfduur (43%). Bij loting worden de kandidaten op de kandidatenlijst geloot. Bij inschrijfduur wordt de kandidatenlijst samengesteld op basis van inschrijfduur, waarbij de woningzoekende met de langste inschrijfduur als eerste voor de woning in aanmerking komt. Daarnaast heeft Centrada 218 woningen verhuurd aan woningzoekenden via directe bemiddeling (24%).

Het percentage loting (33%) ligt hoger dan het percentage in de prestatieafspraken (25%). De voornaamste reden is dat de woningen in de wooncomplexen Lars en Lily via de verdeelmethode loting aangeboden zijn. Aangezien het hier om woningen gaat bedoeld voor spoedzoekers. Hierdoor is er een stijging zichtbaar in het aantal lotingwoningen in 2021.

Elke urgentie (voorrang) die Centrada verstrekt, betekent een verkleining van aanbod voor de reguliere woningzoekende. Hierdoor nemen hun kansen af en stijgt hun inschrijfduur en zoekduur. Daarom is het streven om minstens 75% van de huurwoningen terecht te laten komen bij reguliere (niet-urgente) woningzoekenden. In 2021 was 76% beschikbaar voor reguliere woningzoekenden.

Type verhuur	2019	2020	2021
Aantal verhuurde huurwoningen	647	624	922
Aantal verhuringen op basis van het urgentiereglement	44	50	26
Verhuurd aan statushouders	11	20	114
Verhuurd aan Stadsurgentie	0	0	0
Verhuurd aan Zorgurgentie	16	20	17
Verhuurd aan maatschappelijke urgentie	45	53	33
Verhuurd aan doorstroom urgentie	-	11	10
Verhuurd aan overige urgentie	0	0	18
Totaal aantal urgentie verhuringen	116	154	218
Aantal verhuringen aan reguliere woningzoekenden (aantal)	531	470	704
Aantal verhuringen aan reguliere woningzoekenden (%)	82%	75%	76%

- **Urgentie op basis van het urgentiereglement:** woningzoekenden die op basis van mantelzorg, sociale, financiële of medische redenen voorrang krijgen. Zie 'Urgentiereglement Centrada' voor de voorwaarden;
- **Statushouders:** Statushouders die in het kader van de aan de gemeente Lelystad opgedragen taakstelling woonruimte nodig hebben. Al dan niet in het kader van uitstroom/gezinshereniging.
- **Stadsurgenten:** bewoners van te slopen of te renoveren woningen in Lelystad die niet kunnen of willen terugkeren naar de eigen woning.
- **Zorgurgenten:** Toekomstige bewoners van huurwoningen in de woonzorgzones met een zorgindicatie afgegeven door het CIZ (Centrum Indicatiestelling Zorg);
- **Maatschappelijke urgentie:** 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;
- **Doorstroom urgentie:** Huurders van Centrada bestaande uit 1 of 2-persoonshuishoudens woonachtig in een woning met minimaal 3 slaapkamers die met voorrang doorstromen naar een kleinere (meer passende) huurwoning.
- **Overige urgentie (directiebesluiten):** Het urgentiereglement kent slechts urgentie toe aan gevallen beschreven in het 'Urgentiereglement Centrada'. Een directiebesluit biedt de mogelijkheid om buiten het urgentiereglement om urgentie toe te kennen. Een dergelijk besluit wordt genomen door de directeur of manager en wordt alleen toegekend in uitzonderlijke situaties. Vanaf 2021 wordt deze categorie apart geregistreerd.

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.

Lerarenurgentie

In Lelystad is, net als in veel andere gemeenten, sprake van een (groeïend) lerarentekort. In 2018 heeft de gemeenteraad een actieplan 'Aanpak lerarentekort' vastgesteld om het tij te keren. De meeste acties zijn gericht op het onderwijs zelf en potentiële leerkrachten. Daaromheen zijn er meer aspecten die van belang kunnen zijn in de aantrekkingskracht van het vak. Huisvesting is een belangrijke factor daarin. Centrada is in het schooljaar 2021-2022 in samenwerking met gemeente en schoolbesturen een pilot gestart waarbij leerkrachten voorrang krijgen op reguliere woningzoekenden. Centrada heeft de eerste aanvragen in december 2021 ontvangen. De leraren die aan de criteria voldoen krijgen vanaf 2022 een woning toegewezen op basis van urgentie.

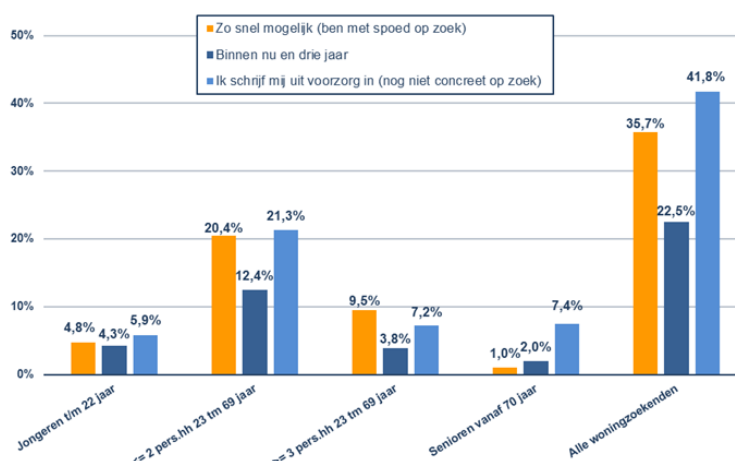
Analyse ingeschreven woningzoekenden september 2021

In september 2021 heeft Centrada een verdiepende analyse uitgevoerd onder woningzoekenden die ingeschreven staan bij Centrada. De data uit deze rapportage is gebaseerd op de cijfers tot september 2021, hierdoor kunnen er kleine verschillen zijn met de jaarrapportage zoals hierboven te lezen.

BINNEN WELKE TERMIJN WORDT EEN WONING GEZOCHT?

Op de vraag 'Binnen welke termijn bent u op zoek naar een woning?' antwoordt ongeveer **36%** van de ingeschreven woningzoekenden **'per direct'**. Hiermee groeit dit percentage in de afgelopen jaren gestaag (in 2018 was dit nog 28%). Vooral onder de doelgroep één- en tweepersoonshuishoudens lijkt de nood het hoogst. Opvallend is dat de spoed onder de senioren vanaf 70 jaar ten opzichte van 2019 procentueel licht afneemt (toen 1,2%). Daarnaast valt op dat het aantal jongeren tot en met 22 jaar dat zich uit voorzorg inschrijft licht toeneemt. Dit is mogelijk het gevolg van het verlagen van de inschrijfleefijd in 2018 van 18 naar 17 jaar in combinatie met het steeds lastiger worden voor starters om aan een (koop)woning te komen.

Termijn waarbinnen een woning wordt gezocht

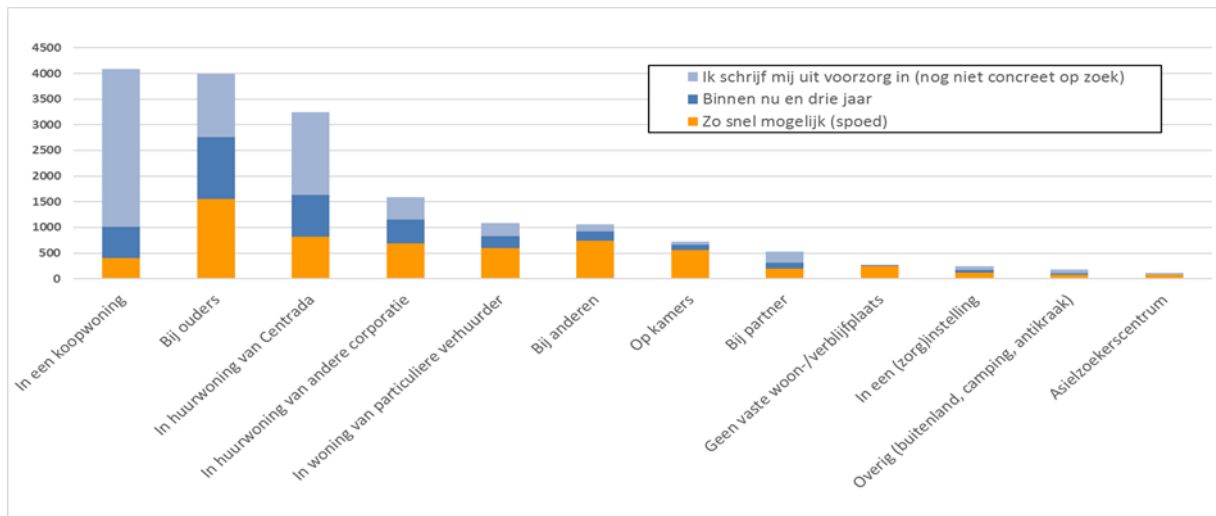


Van de nieuw ingeschreven woningzoekenden in 2021 geeft 54% aan met spoed op zoek te zijn naar een woning. In 2018 was dit 47%.

HOE WONEN WONINGZOEKENDEN NU?

Bij de inschrijving en de jaarlijkse verlenging vraagt Centrada sinds 2020 naar de huidige woonsituatie. Dit geeft in combinatie met de termijn waarbinnen een woning wordt gezocht inzage in de gewenste verhuishbewegingen en de mogelijke knelpunten. Niet alleen voor nu maar ook zeker voor de toekomst.

Woonsituatie versus termijn waarbinnen een woning wordt gezocht



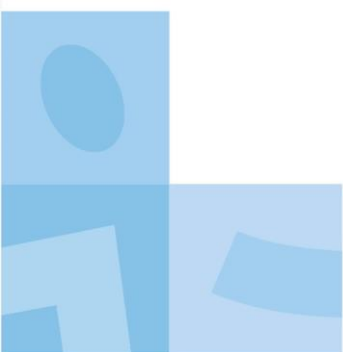
Met spoed op zoek: Wat opvalt is dat een groot deel van de spoedzoekers thuis bij de ouders woont (26%) en hiervan woont ook nog eens 64% in Lelystad. Deze groep heeft een gemiddelde leeftijd van 26 jaar, bestaat gemiddeld uit 1,6 personen, staat gemiddeld 2,6 jaar ingeschreven en heeft een gemiddeld inkomen van € 20.896. Daarnaast valt op dat een relatief grote groep huurders van Centrada met spoed op zoek is naar een andere huurwoning (14%) en dus willen doorstromen. Deze groep heeft een gemiddelde leeftijd van 40 jaar, bestaat gemiddeld uit 2,5 personen, staat gemiddeld 3,1 jaar ingeschreven en heeft een gemiddeld inkomen van € 23.031. Bij de spoedzoekers die nu particulier huren of in een koopwoning wonen is het aantal Lelystedelingen met respectievelijk 70% en 83% ook relatief hoog. Bij de spoedzoekers die nu bij anderen wonen (12%) is het aantal dat uit Lelystad komt een stuk lager (54%).

Binnen nu en drie jaar: Deze groep woningzoekenden wordt aangevoerd door kinderen die bij hun ouders wonen (31%), waarvan 84% in Lelystad woont. Deze groep woningzoekenden heeft een gemiddelde leeftijd van 24 jaar, bestaat gemiddeld uit 1,1 persoon, staat gemiddeld 2,7 jaar ingeschreven en heeft een gemiddeld inkomen van € 24.396.

Uit voorzorg ingeschreven: Deze groep woningzoekenden woont vooral in een koopwoning (43%), waarvan 93% in Lelystad. Deze groep woningzoekenden heeft een gemiddelde leeftijd van 55 jaar, bestaat gemiddeld uit 2 personen, staat gemiddeld 7,5 jaar ingeschreven en heeft een gemiddeld inkomen van € 44.643.

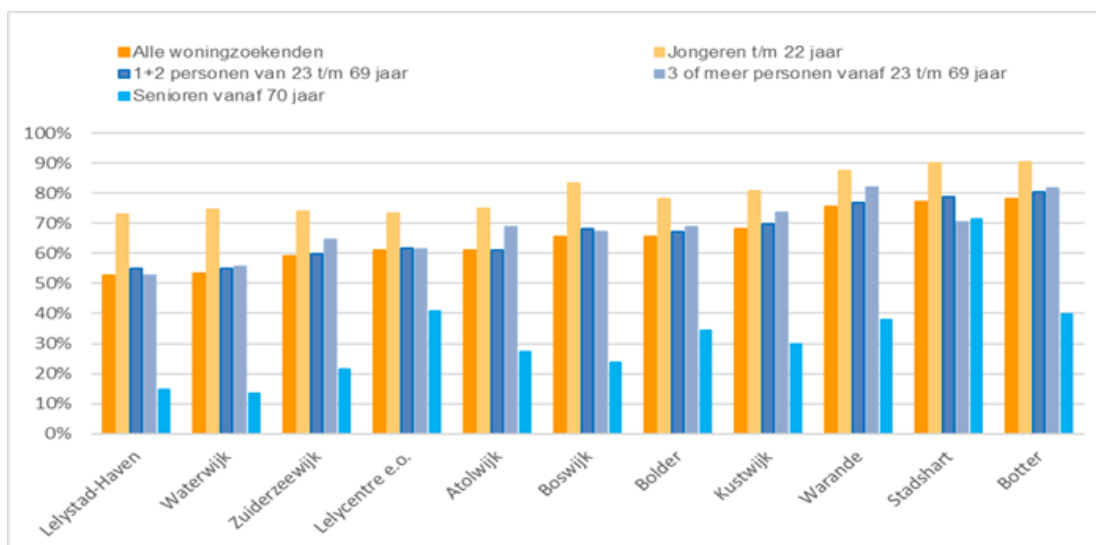
IN WELKE WIJKEN WORDT EEN WONING GEZOCHT?

Woningzoekenden kunnen via hun zoekprofiel onbeperkt aangeven in welke wijken ze een woning zoeken. Het zoekprofiel wordt vooral gevuld door woningzoekenden die actief op zoek zijn, zodat ze via de e-mail op de hoogte worden gebracht van het beschikbare aanbod. Circa 4.800



woningzoekenden hebben aangeven in welke wijken ze een woning zoeken. Dit zegt iets over de populariteit van de wijk. In onderstaande grafiek wordt de populariteit per wijk en doelgroep weergegeven.

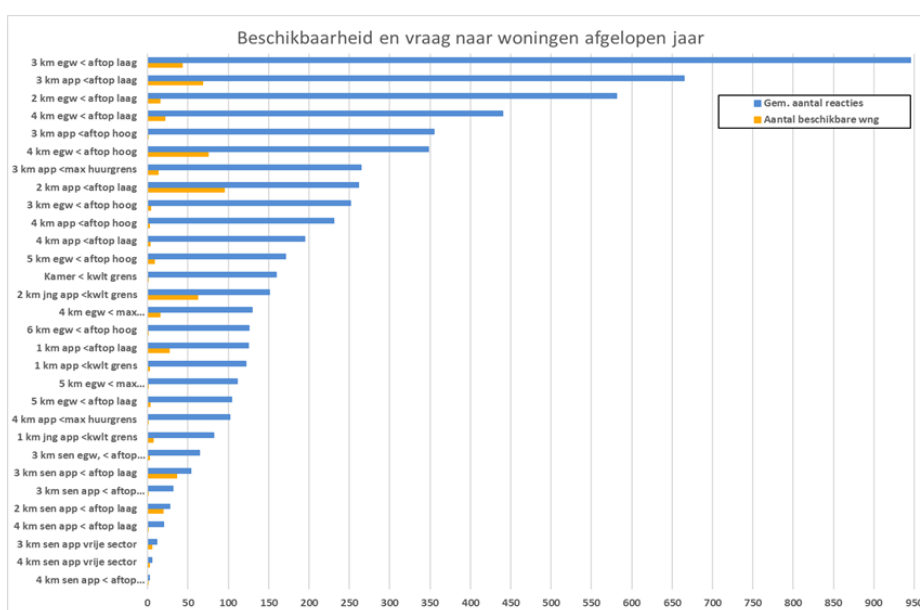
Populariteit van wijken onder de woningzoekenden



Uit de grafiek blijkt dat de Botter, Stadshart en Warande het populairst zijn. Opvallend is dat senioren vooral in het Stadshart of het Lelycentre willen wonen. Jongeren lijkt dat minder uit te maken. De wijken die het minst populair zijn, zijn Lelystad-Haven en de Waterwijk.

WELKE WONINGEN ZIJN HET MEEST GEWILD?

Woningzoekenden kunnen onbeperkt reageren op voorwaarde, dat de woning waarop wordt gereageerd passend is wat betreft hun huishoudgrootte, inkomen en leeftijd. Op basis van het aantal reacties over een jaar kan worden afgeleid naar welke woningen vooral wordt gezocht. Uiteraard hangt dit samen met het beschikbare aanbod en de grootte van de doelgroep die actief op zoek is naar een huurwoning. In onderstaande grafiek staat per type woning het gemiddelde aantal reacties per type woning van het afgelopen jaar (181.000 in totaal) in relatie tot het aantal geadverteerde woningen (535).



Op basis van het aantal reacties is er veel vraag naar driekamer eengezinswoningen en appartementen met een huurprijs tot en met € 633,25 (lage huurtoeslaggrens). Gezien het feit dat deze bestemd zijn voor de grootste (actieve) doelgroep, de één- en twee persoonshuishoudens met een primair inkomen, is deze grote vraag verklaarbaar. De woningen die daarna veel reacties krijgen zijn de wat grotere en kleinere huurwoningen met een voor de doelgroep betaalbare huur. Er is dus vooral vraag naar betaalbare huurwoningen. Aan de aanbod kant valt het aantal twee kamer appartementen op. Dit komt door de oplevering van LARS (152 één en twee kamer appartementen). Ook valt op dat de vraag en de beschikbaarheid van seniorenwoningen relatief dicht bij elkaar zitten. Voor deze doelgroep lijkt de markt ontspannen.

