

Woonruimteverdeling

Rapportage 2021



INHOUD

Overzicht kengetallen	2
1. Inleiding	3
2. Woningzoekenden	4
2.1 Ontwikkeling woningzoekenden	4
2.2 Kenmerken Woningzoekenden	5
3. Verhuringen	7
3.1 Aantal verhuringen	7
3.2 Doelgroep verhuringen	8
3.3 Uitstroom vanuit de huur	9
4. Kansen op de woningmarkt	10
4.1 Inschrijfduur & zoektijd	10
4.2 Slaagkans	10
5. Reacties & aanbiedingen	13
5.1 Reactiegraad	13
5.2 Aanbiedingen	13
5.3 Aanbiedingen en reacties per kern	13
6. Betaalbaarheid	15
6.1 Huurprijs	15
6.2 Toewijzingen huurtoeslagontvangers	15
7. Conclusies	16

Bijlagen

Bijlage 1: cijfers per gemeente

Bijlage 2: verklarende woordenlijst

Woonruimteverdeling: kengetallen 2014 - 2021

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Nieuw verhuurde woningen	461	413	386	422	442	336	422	397
Aantal verhuringen in % bezit (excl. nieuwbouw)	7.5	6.8	6.9	7.8	7.5	5.9	7.1	6.7
Slaagkanspercentage regulier woningzoekenden	38%	36%	36%	33%	30%	22%	21%	18%
- Raalte ¹	29%	29%	31%	27%	27%	18%	18%	15%
- Olst-Wijhe	34%	31%	25%	27%	18%	18%	15%	12%
% verhuringen aan statushouders	4.1%	5.3%	9.6%	7.8%	4%	5.6%	2.8%	4%
Aantal actief woningzoekenden (nog ingeschreven op 31/12)	876	676	666	773	846	1.030	1.497	1.579
Gemiddelde inschrijfduur bij acceptatie (in jaren)	4.4	4.4	5.1	5.2	6.5	6.1	6.5	7.0
-gemiddelde inschrijfduur bij aanbodmodel (in jaren)						6.9	6.9	8.0
-gemiddelde inschrijfduur bij loting (in jaren)						2.2	2.4	2.0
Mediaan inschrijfduur bij acceptatie (in jaren)	3.0	3.4	3.9	3.9	4.6	5.5	5.6	6.1
Gemiddelde zoektijd (in maanden)					5.5	5.2	8.6	6.9
Gemiddeld aantal reacties	20	16	18	19	24	34	48	68
Acceptatiegraad	45	47	47	60	57	62	53	65

¹ De slaagkans in de gemeente Raalte en Olst-Wijhe zijn niet 1 op 1 te vertalen in de slaagkans van de actief woningzoekenden in het totale werkgebied van SallandWonen. Dit komt omdat een deel van de woningzoekenden zowel actief is in Raalte als in Olst-Wijhe. Een optelling van de woningzoekenden in beide gemeenten kan daarmee niet gemaakt worden.

1. INLEIDING

In deze rapportage blikken we terug op de resultaten van de woonruimteverdeling in 2021. Met behulp van deze jaarlijkse rapportage volgen we de ontwikkelingen op de sociale huurmarkt en kijken we of er aanleidingen zijn om het (toewijzings)beleid aan te passen.

Opbouw rapportage

De rapportage begint met informatie over het aantal woningzoekenden en er wordt ingezoomd op de samenstelling van deze groep. Vervolgens worden de verhuringen over 2021 in kaart gebracht, waarna in hoofdstuk 4 naar inschrijfduur en slaagkans gekeken wordt. Hoofdstuk 5 geeft een overzicht van de populariteit van het woningbezit (reactiegraad). In hoofdstuk 6 kijken we naar de betaalbaarheid. Het rapport wordt afgerond met een conclusie.

Wijzigingen 2021

We merken al jaren dat het aantal aangeboden woningen dat geweigerd wordt fors is. In 2021 zijn we gestart met maatregelen om dit aantal weigeringen terug te dringen en het verhuurproces daarmee efficiënter vorm te geven. Woningzoekenden die niets van zich laten horen of niet op komen dagen bij een bezichtiging worden voor 3 maanden uitgesloten van deelname. Daarnaast hebben we in 2021 bij enkele nieuwbouwwoningen voorrang gegeven aan huurders. Dit om meer doorstroming te creëren binnen de sociale huurvoorraad.

2. WONINGZOEKENDEN

2.1 Ontwikkeling woningzoekenden²

Om in aanmerking te komen voor een huurwoning kunnen huishoudens zich inschrijven bij SallandWonen. Een geregistreerd huishouden is pas woningzoekend op het moment dat ze actief zijn op de woningmarkt. In 2021 hebben in totaal 2.013 huishoudens³ gereageerd op het woningaanbod van SallandWonen (1.843 in 2020). In tabel 1 zien we per jaar, per gemeente hoeveel woningzoekenden actief zijn (reactie hebben gegeven op het woningaanbod in deze gemeente).

Tabel 1: Actief woningzoekenden per gemeente (reagerend op aanbod in gemeente)

Actief in jaar:		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Raalte	Aantal	803	754	759	913	1.055	1.089	1.519	1.610
	Ontwikkeling ⁴	-22%	-6%	0%	+20%	+16%	+3%	+40%	+6%
Olst- Wijhe	Aantal	562	445	403	509	545	613	859	1.057
	Ontwikkeling	-15%	-21%	-9%	+26%	+7%	+12%	+40%	+23%

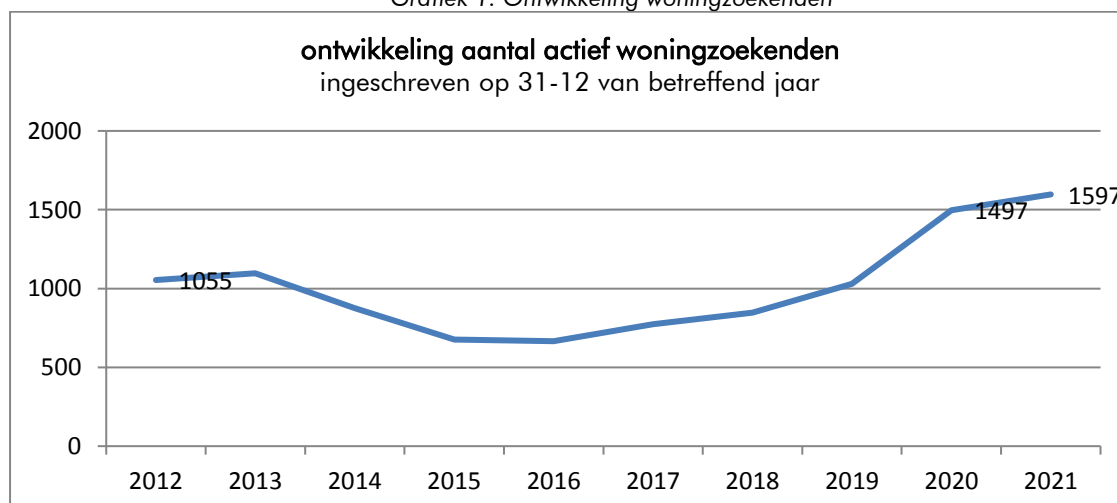
Tot actief woningzoekenden rekenen we iedereen die in 2021 één keer of vaker op het woningaanbod heeft gereageerd. Binnen deze groep verschilt wel de urgentie in het vinden van een woning. 558 woningzoekenden hebben maar op 1 woning gereageerd, maar er zijn ook 176 woningzoekenden die vaker dan 30 keer hebben gereageerd.

Tabel 2: actief woningzoekenden naar aantal reacties

Aantal keren gereageerd	Aantal woningzoekenden 2020	Aantal woningzoekenden 2021
1 keer	508	568
2 t/m 5	611	654
6 t/m 15	376	416
16 t/m 30	188	199
31 keer of vaker	160	176

Van de groep actief woningzoekenden staan er eind 2021 nog 1.579 ingeschreven. Het aantal actief woningzoekenden blijft daarmee groeien, maar de groei vlakt na de sterke stijging in 2020 wel iets af.

Grafiek 1: Ontwikkeling woningzoekenden



² Zowel woningzoekenden die reageren op de sociale- als vrije sector woningen.

³ De totaaloptelling naar gemeente is niet identiek aan dit getal, dit komt omdat enkele woningzoekenden gedurende het jaar zijn verhuisd en bij beide gemeenten meegeteld worden.

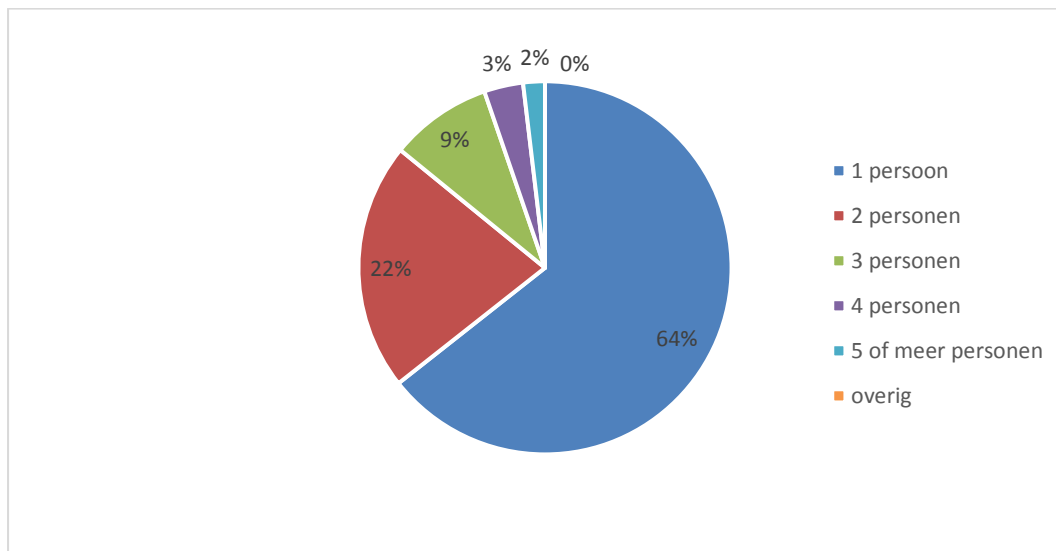
⁴ Ontwikkeling ten opzichte van voorgaande jaar

2.2 Kenmerken woningzoekenden

In deze paragraaf kijken we naar de samenstelling van de groep actief woningzoekenden (in 2021 gereageerd op een woning).

Huishoudsamenstelling

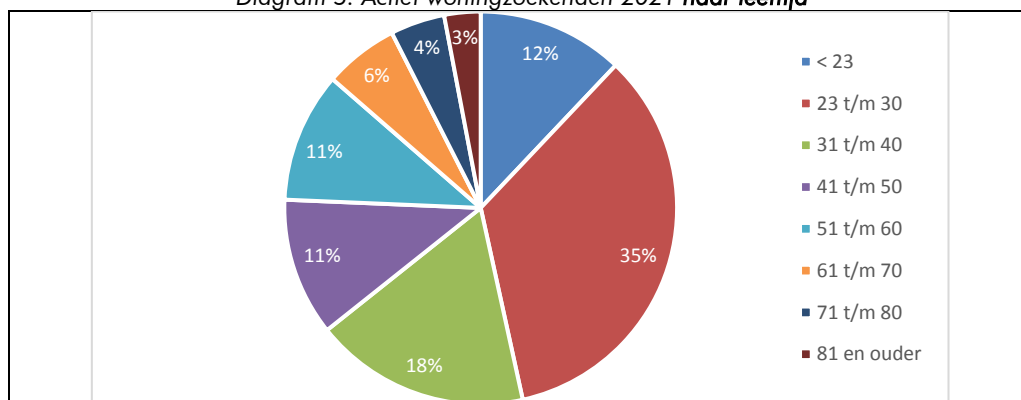
Diagram 4: Actief woningzoekenden 2021 naar huishouden



Eenpersoonshuishoudens blijven de sociale huursector domineren: 64% van de woningzoekenden is volgens eigen opgave alleenstaand. De totaaloptelling is groter dan de 2.013 actief woningzoekenden: sommige huishoudens hebben gedurende het jaar gereageerd op het woningaanbod met opgave van verschillende huishoudsamenstellingen. Qua huishoudgrootte zien we weinig verschil tussen woningzoekenden uit het werkgebied of van daar buiten.

Leeftijd

Diagram 5: Actief woningzoekenden 2021 naar leeftijd



De groep jongeren tot 23 jaar is het sterkst toegenomen ten opzichte van 2020. In de leeftijd vanaf 55 jaar zien we een daling van het aantal actief woningzoekenden.

Herkomst

Van de 2.013 woningzoekenden die in 2021 hebben gereageerd op het aanbod komt 63% uit het werkgebied van SallandWonen (in 2020 kwam 69% uit het werkgebied, in 2019 bedroeg dit aandeel nog 74%).

Tabel 6: Actief woningzoekenden naar herkomst

	Woningzoekend 2018	Woningzoekend 2019	Woningzoekend 2020	Woningzoekend 2021	Ontwikkeling 2020-2021
Totaal ⁵	1296	1.352	1.843	2.013	+9%
Gemeente Raalte	658	710	878	851	-3%
Gemeente Olst-Wijhe	280	289	385	414	+8%
Overige gemeenten	374	392	619	790	+28%

- 2021: 1.057 woningzoekenden hebben gereageerd op het woningaanbod in de gemeente Olst-Wijhe, hiervan kwam circa 34% uit de gemeente Olst-Wijhe. In 2020 kwam 39% uit de gemeente, in 2019 40%.
- 2021: 1.610 woningzoekenden hebben gereageerd op het woningaanbod in de gemeente Raalte, hiervan kwam circa 50% uit de gemeente Raalte. In 2020 kwam circa 56% van het aantal woningzoekenden uit de gemeente, in 2019 bedroeg dit percentage nog 63%.

We merken vaak dat nieuwbouw veel reacties geeft, ook van woningzoekenden die tot dat moment nog niet actief zijn geweest. In de gemeente Raalte valt op dat het aantal woningzoekenden niet is gestegen. Dit kan samenhangen met het feit dat in 2021 geen nieuwbouw in de verhuur is gegaan in deze gemeente (wel een oplevering, waarvan de kandidaat huurders al in 2020 zijn geworven).

Toewijzingen

In 2020 is in 83% van de woningen toegewezen aan een huishouden uit het werkgebied. In 2021 is dit percentage gedaald naar 76%. Bij verhuringen via loting worden vaker toewijzingen gedaan aan woningzoekenden van buiten de regio. In 58% van de gevallen is daar toegewezen aan een huishouden uit het werkgebied.

⁵ De totaaloptelling naar gemeente is niet identiek aan dit getal, dit komt omdat enkele woningzoekenden gedurende het jaar zijn verhuisd en bij beide gemeenten meegeteld worden.

3. VERHURINGEN

3.1 Aantal verhuringen

In 2021 verhuurden we 397 zelfstandige woningen, dit zijn minder verhuringen dan in 2020 (422). 27 van deze verhuringen betrof een nieuwbouwwoning. Het aantal verhuringen in de bestaande voorraad laat daarmee een daling zien ten opzichte van vorig jaar.

Tabel 7: Verhuringen naar jaartal en type

Type verhuring (aantal, tenzij anders vermeld)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Aanbodmodel	415	313	300	304	310	209	316	265
Loting		28	18	40	46	43	32	50
Deelhuus (loting)								2 ⁶
Urgent	9	13	9	7	10	14	18	14
Doorstroomwoning			12	26	23	26	27	25
Via makelaar			1	0	0	0	0	0
Overig (incl. garages en bedrijfspanden)	46	74	60	55	52	54	54	46
Contractomzetting + aankopen					14		31	0
Tijdelijke verhuur						8	1	7
Totaal	470	428	400	432	455	354	479	409
Waarvan garages, bog, standplaatsen, onzelfstandige eenheden (incl. parentshouse)	9	15	14	10 ⁷	13	18	26	12
Waarvan aankopen							31	0
Totaal nieuw verhuurde woningen (zelfstandig, incl. Deelhuus contracten en tijdelijke verhuur)	461	413	386	422	442	336	422	397
Waarvan nieuwbouw	52	45	14	5	24	21	36	27
Waarvan contractomzetting					14	0	0	0
Waarvan tijdelijke contracten (leegstandswet)						8	1	7
Waarvan bestaande voorraad (nieuwe huurder/regulier verhuurd)	409	368	372	417	404	307	385	363
Aantal verhuringen bestaand in % bezit (= mutatiegraad)	7.5	6.8	6.9	7.8	7.5	5.9	7.1	6.7

Loting

In 2015 is SallandWonen gestart met het aanbieden van woningen via loting. Loting is geïntroduceerd om de kansen voor starters en spoedzoekers te vergroten. Het doel is jaarlijks 15% (15% van de woningen die op reguliere wijze zijn aangeboden⁸) van het aanbod aan te bieden via loting. In 2021 hebben we 50 woningen via loting verhuurd en daarmee het beoogde percentage van 15% behaald.

Verhuringen 'overig'

Onder verhuringen 'overig' vallen naast verhuringen aan bijzondere doelgroepen als stathouders en vrouwenopvang ook verhuringen aan zorgvragers die via directe bemiddeling zijn ontstaan, zie tabel 6.

⁶ 2 contracten/1 woning

⁷ Inclusief verhuring standplaats van derden

⁸ Via aanbodmodel/loting/aanbodmodel urgentie

Tabel 8: Overige verhuringen naar categorie

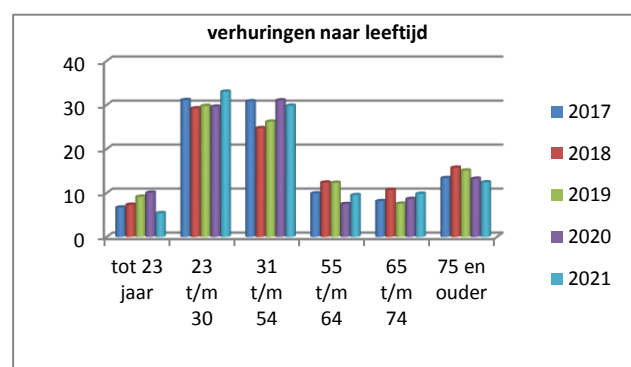
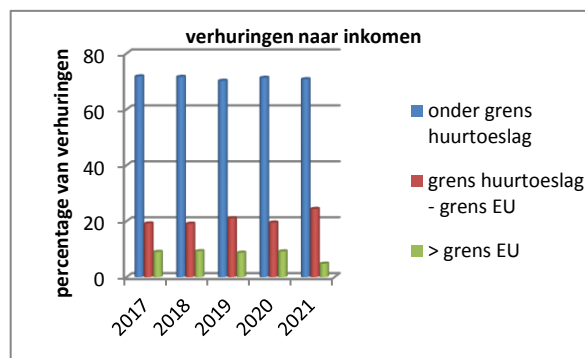
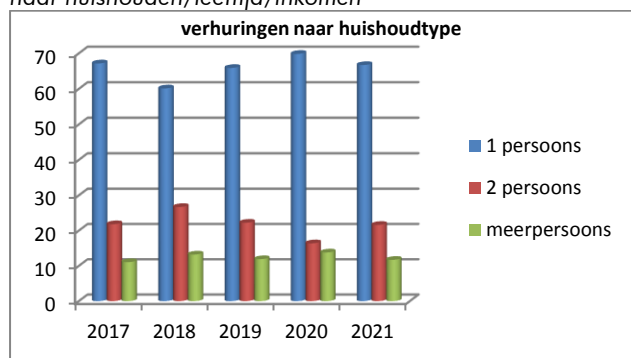
Overige verhuringen	2021
Standplaatsen	1
Zorgvragers (zelfstandige woningen/via zorg- en welzijnsorganisaties)	10
Statushouders	16
Parentshouse	1
Woningruil	1
Garage en bergingen, bedrijfsonroerend goed	10
Persoonlijke omstandigheden	7
Totaal	46

In 2021 zijn 16 woningen verhuurd aan statushouders (ingangsdatum contract in verslagleggingsperiode). 4% van het totaal aantal toewijzingen is daarmee aan een statushouder gedaan.

3.2 Doelgroep verhuringen

In hoofdstuk 2 hebben we gekeken naar de samenstelling van de populatie 'actief woningzoekenden'. In deze paragraaf kijken we naar de geslaagde woningzoekenden: onze nieuwe huurders. Hoe ziet het huishouden er uit qua samenstelling, leeftijd en inkomen. De cijfers in de tabellen geven het aandeel/percentage weer van het totaal aantal verhuringen in het betreffende jaar. Hierbij is alleen gekeken naar verhuringen via het aanbodmodel of loting (315 in 2021).

Grafieken 9 t/m 11: Percentage verhuringen naar huishouden/leeftijd/inkomen



In 2021 zien we het aantal verhuringen aan jongeren tot 23 jaar voor het eerst sterk afnemen. Er zijn minder mutaties geweest in de complexen gelabeld voor deze groep. Het aantal verhuringen aan de groep 23 t/m 30 is gestegen. In hoofdstuk 4 zetten we deze verhuringen af tegen de grootte van de doelgroep en brengen we de slaagkansen per doelgroep in beeld.

Door een lage mutatiegraad in het duurdere huursegment zien we een daling van het aantal verhuringen aan inkomens boven de € 40.024.

Toewijzingsnorm EU

De Woningwet schrijft voor dat wij minimaal 80% van onze vrijkomende woningen moeten toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 40.024,- en dat maximaal 10% mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen € 40.024,- en € 44.655,-.

Bij de in 2021 sociaal verhuurde woningen is de verdeling als volgt:

- 97,5% aan huurders met een jaarinkomen lager dan of gelijk aan € 40.024,-;
- 1,5% aan huurders met een inkomen tussen € 40.024,- en € 44.655,-;
- 1,0% aan huurders met een inkomen hoger dan € 44.655,-.

3.3 Uitstroom vanuit de huur

Huurders wordt bij het opzeggen van het huurcontract gevraagd naar de reden van vertrek. De drie meest genoemde vertrekredenen in 2021 zijn:

- Ander woningtype (104 keer genoemd)
- Gezondheid of behoefte aan zorg (77 keer genoemd)
- Woning gekocht (66 keer genoemd) & Overlijden (66 keer genoemd)

Tabel 12: reden huuropzegging

Reden opzegging	2015	2016	2018	2019	2020	2021
	Absoluut	Absoluut	Absoluut	Absoluut	Absoluut	Absoluut
Ander woningtype	55	50	126	84	134	104
Gezondheid/zorg	43	64	69	56	61	77
Woning gekocht	115	111	81	61	78	66
Overlijden	Onbekend	onbekend	58	61	65	66

De uitstroom naar koop (woning gekocht) laat in aantallen een daling zien. Verhuizen vanwege gezondheidsredenen en of de behoefte aan zorg komt vaker voor.

Tabel 13: uitstroom naar koop per dorp

Plaats	Uitstroom naar koop 2020	Uitstroom naar koop 2021
	Absoluut	Absoluut
Broekland	2	-
Heeten	2	4
Heino	4	3
Laag Zuthem	1	-
Luttenberg	1	1
Mariënheem	3	4
Olst	14	11
Raalte	40	32
Welsum	2	-
Wijhe	9	11

4. KANSEN OP DE WONINGMARKT

4.1 Inschrijfduur en zoektijd

Het toewijzingsstelsel waarbij grotendeels wordt toegewezen op basis van inschrijfduur maakt dat veel huishoudens al jaren ingeschreven staan voordat ze op zoek gaan naar een woning.

De inschrijfduur bij toewijzing laat een grote spreiding zien (van 16 dagen tot 23 jaar). Gemiddeld staat men bij toewijzing 7 jaar⁹ ingeschreven. Een gemiddelde kan vertekenend werken. Daarom is ook de mediaan (middelste waarneming in de waarden bij rangschikking naar grootte) weergegeven. De mediaan is opgelopen naar 6,1 jaar.

Bij verhuringen via loting stond men in 2021 gemiddeld 2 jaar ingeschreven. Bij enkel de verhuringen via het aanbodmodel bedroeg de gemiddelde inschrijfduur 8 jaar (2020: 6,9 jaar).

Tabel 14: Inschrijfduur nader uitgewerkt (in jaren)

	Gemiddeld	Mediaan
2021	7,0 (7,0 excl. nieuwbouw)	6,1
2020	6,5 (6,2 excl. nieuwbouw)	5,6
2019	6,1 (5,8 excl. nieuwbouw)	5,5
2018	6,5 (5,6 excl. nieuwbouw)	4,6
2017	5,2	3,9
2016	5,1	3,9
2015	4,4	3,4

In Olst-Wijhe bedraagt de gemiddelde inschrijfduur 6 jaar (7 jaar aanbodmodel). In Raalte ligt de inschrijfduur bij toewijzing op gemiddeld 7 jaar (8 jaar aanbodmodel).

De inschrijfduur geeft geen goed beeld van de periode dat de woningzoekende daadwerkelijk op zoek is naar een andere woning. Daarom rapporteren sinds een aantal jaren ook over de zoektijd (moment eerste reactie tot woningtoewijzing, waarbij de zoektijd opnieuw begint te tellen indien een woningzoekende langer dan een jaar niet heeft gereageerd op het woningaanbod). De zoektijd bedroeg de afgelopen jaren 5 a 6 maanden, in 2020 liep deze op naar 8,6 maand. In 2021 zien we geslaagde woningzoekenden gemiddeld 6,9 maanden zoeken¹⁰. Woningzoekenden die via een toewijzing op basis van inschrijfduur een woning kregen, zochten in 2021 gemiddeld 8 maanden¹¹. Woningzoekenden die via loting aan een woning kwamen waren gemiddeld 9 maanden op zoek.

4.2 Slaagkans

Bij de slaagkans zetten we het aantal verhuringen af tegen het totaal aantal reagerenden. De slaagkans geeft het percentage van de actief woningzoekenden weer dat een woning heeft geaccepteerd en geeft inzicht in de verhouding tussen vraag en aanbod. We zoomen daarbij in op de kansen voor de regulier woningzoekende en nemen bij de berekening van de slaagkans daarom enkel de verhuringen mee aan de woningzoekenden die zelfstandig op het woningaanbod reageren. In tabel 15 is het aantal verhuringen aan reguliere woningzoekenden per gemeente weergegeven.

⁹ Aanbodmodel (incl. nieuwbouw, excl. urgenten) + loting (excl. deelhuus).

¹⁰ Alle acceptaties in 2021 ongeacht manier van toewijzing.

¹¹ Aanbodmodel exclusief urgenten en nieuwbouw.

Tabel 15: verhuringen aan regulier woningzoekenden¹²

Verhuringen aan regulier woningzoekenden	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Raalte	217	238	244	289	192	266	238
Olst-Wijhe	139	102	138	100	108	128	125

De gemiddelde slaagkans bedraagt in 2021 18% (363 verhuringen ten opzichte van 2.013 woningzoekenden die in 2021 gereageerd hebben op het woningaanbod). De slaagkans blijft hiermee verder dalen (bedroeg in 2020 21%). Het aantal woningzoekenden laat nog een stijging zien en het aantal verhuringen ligt lager dan in 2020.

Zetten we het aantal actief woningzoekenden per gemeente af tegen het aantal reguliere verhuringen in de betreffende gemeenten, dan zien we de slaagkans in Raalte uitkomen op 15% en in Olst-Wijhe op 12%.

De slaagkans van actief woningzoekenden in de gemeente Raalte en Olst-Wijhe zijn niet één op één te vertalen in de slaagkans van actief woningzoekenden in het totale werkgebied van SallandWonen. Dit komt omdat een deel van de woningzoekenden actief zijn in zowel de gemeente Raalte als de gemeente Olst-Wijhe. Een optelling van de woningzoekenden per gemeente kan dus niet gemaakt worden.

Tabel 16: indicatie slaagkans per gemeente

		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Raalte	Actief woningzoekenden	754	759	913	1055	1089	1519	1610
	Reguliere verhuringen	217	238	244	289	192	266	238
	Indicatie slaagkans	29%	31%	27%	27%	18%	18%	15%
Olst-Wijhe	Actief woningzoekenden	445	403	509	545	613	859	1057
	Reguliere verhuringen	139	102	138	100	108	128	125
	Indicatie slaagkans	31%	25%	27%	18%	18%	15%	12%

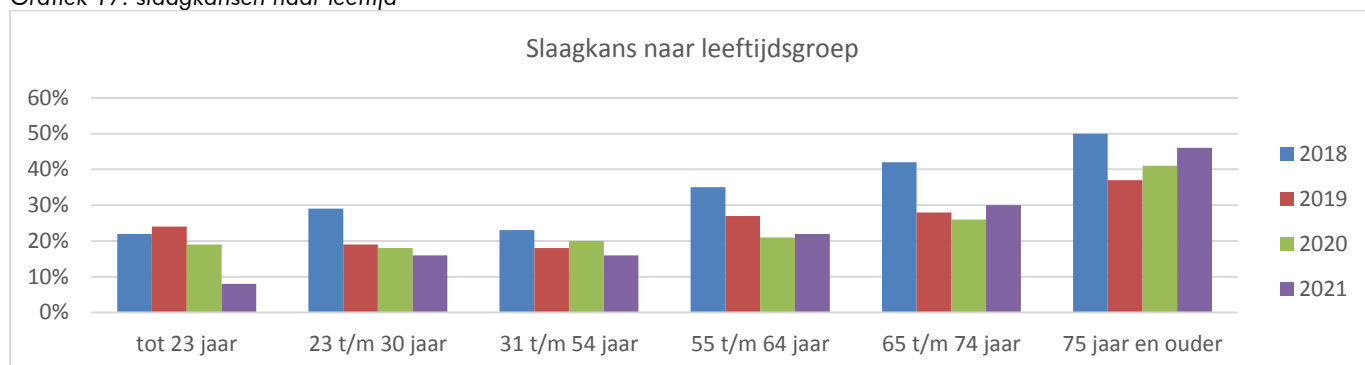
Indicatie slaagkans naar leeftijdscategorie

Bij het aanbodmodel bepaalt de inschrijfduur de volgorde van toewijzing van een woning. Omdat men vanaf 18 jaar kan inschrijven, hebben senioren vaak een voorsprong op andere leeftijdsgroepen. Daarbij is voor deze groep ook een deel van de woningvoorraad specifiek gelabeld, waardoor ze bij dat deel van het woningaanbod voorgaan op andere woningzoekenden. In 2020 hebben we bij een deel van dit aanbod het doelgroeplabel losgelaten en is voor de resterende gelabelde voorraad de leeftijdsgrens verhoogd van 55 naar 65 jaar.

De slaagkansen blijven dit jaar laag. Dit komt door een toename van het aantal woningzoekenden. Deze toename zien we sterk terug bij de groep tot 23 jaar, maar ook het aantal woningzoekenden in de leeftijd van 23 tot 54 jaar groeit. Dit in combinatie met een dalend aantal verhuringen geeft een daling van de slaagkans. Bij de leeftijdsgroepen vanaf 55 jaar daalt het aantal woningzoekenden daarentegen (met name bij 75+) en is er een kleine toename van het aantal verhuringen.

¹² Verhuringen aan woningzoekenden die zelf actief reageren op het woningaanbod, inclusief deelhuus, nieuwbouw, urgenten die via het aanbodmodel reageren, verhuringen via de doorstroomregeling en woningen verhuurd onder overig. Exclusief standplaatsen, woningruil, statushouder, zorg en persoonlijke omstandigheden.

Grafiek 17: slaagkansen naar leeftijd



Indicatie slaagkansen naar inkomensgroep

Ook bij de slaagkansen naar inkomensgroep kijken we naar de verhuringen waar woningzoekenden zelf actief hebben gereageerd op het woningaanbod¹³.

Binnen de sociale huurvoorraad heeft de groep met recht op huurtoeslag (primaire doelgroep) de grootste kans op het vinden van een woning. In de vrije sector (het prijssegment waar inkomens vanaf € 44.655 op moeten reageren) zijn de hoge inkomens (inkomen vanaf € 55.000) relatief vaak geslaagd. De kansen voor middenkomens zijn laag.

Over het algemeen geldt bij alle inkomensgroepen dat de slaagkansen afnemen. Bij de secundaire groep is de stijging van het aantal woningzoekenden het grootst. Het aanbod in de vrije sector is in 2021 erg beperkt. Dit heeft ook effect op het totaal aantal zoekenden in de inkomenscategorie vanaf € 44.655. Bij een aanbod van slechts 6 woningen moet er net jouw gewenste woningtype en woonplaats tussen zitten.

Tabel 18: Indicatie slaagkansen per inkomensgroep 2021

	Aantal zoekend ¹⁴	Zoekend incl. niet passende reacties ¹⁵	Aantal verhuringen	Indicatie slaagkans	Kans incl. niet passend
Primaire doelgroep	1490	1587	261	18%	16%
Secundaire doelgroep	593	711	86	15%	12%
Inkomens 40.024 tot 44.655	56	76	6	11%	8%
>= 44.655 tot 55.000	30	67	5	16%	7%
>=55.000	18	50	5	28%	10%
			363		

¹³ In de rapportage over 2020 werd de slaagkans naar inkomensgroep gepresenteerd met enkel verhuringen via aanbodmodel en loting.

¹⁴ Aantal per doelgroep opgeteld is samen meer dan aantal actief woningzoekenden, dit komt omdat sommige woningzoekenden gedurende het jaar tot verschillende inkomensgroepen behoren (of opgeven).

¹⁵ Denk bijvoorbeeld aan een te hoog inkomen voor de huurcategorie van de woning.

5. REACTIES & AANBIEDINGEN

5.1 Reactiegraad

Aan de hand van de reactiegraad bepalen we hoe populair een bepaald woningtype of plaats is. De gemiddelde reactiegraad (van het totale aanbod, ongeacht huurprijs) stijgt in 2021 naar gemiddeld 68 reacties per woning. Deze stijging komt door het grote aantal woningzoekenden, maar ook doordat op bepaalde woningen sinds medio 2020 een grotere groep kan reageren door het loslaten van leeftijdsriteria.

Tabel 19: Reactiegraad¹⁶

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Reactiegraad	20	16	18	19	24	34	48	68

Reacties per type en gemeente

Het aantal reacties varieert sterk per type en locatie. De reactiegraad in de gemeente Olst-Wijhe ligt op 53 reacties (37 in 2020 /26 in 2019). In de gemeente Raalte reageren gemiddeld 76 woningzoekenden (53 in 2020/ 39 in 2019). Bij woningen die verhuurd zijn via het aanbodmodel zien we een gemiddelde reactiegraad van 67 (46 in 2020/34 in 2019). Bij loting komen er gemiddeld 73 reacties op een aangeboden woning (71 in 2020/37 in 2019).

Populariteit

De meeste reacties komen binnen op eengezinswoningen in Raalte. In 2021 is het hoogste aantal reacties op een vrijkomende woning 170. De woningen waar weinig tot geen reacties op binnen komen zijn vaak seniorenwoningen (verspreid over het werkgebied).

Geliberaliseerd bezit

In 2021 hebben we 7 woningen geliberaliseerd verhuurd (met een huurprijs boven de € 752,33). De mutatiegraad ligt daarmee in dit segment slechts op 4%. Het gemiddeld aantal reacties bedraagt 16 per woning (12 in 2020/5 in 2019).

5.2 Aanbiedingen

Het aantal weigeringen blijft hoog, wat in contrast staat met de woningnood en lange wachtlijsten. We zijn daarom in 2021 gestart met een sanctie bij de woningaanbieding. Reageert de woningzoekende niet, dan is de woningzoekende voor 3 maanden uitgesloten van reageren op het woningaanbod. Deze maatregel zetten we voort in 2022 en vullen we aan met een nieuwe maatregel bij woningen die we via loting verhuren. Daarnaast merkten we dat onze aanbiedingsmail ook vaak in de spambox van de woningzoekende beland. Ook hier hebben wij woningzoekenden actief op gewezen. Het aantal weigeringen door woningzoekenden is gedaald van 42% in 2020 naar 33% in 2021.

5.3 Aanbiedingen en reacties per kern

Het beschikbare aanbod varieert per kern. In deze paragraaf is het woningaanbod van 2021 (aangeboden via het aanbodmodel of loting, inclusief nieuwbouw en deelhuus) uitgesplitst naar kern. De gegeven reactiegraad is het gemiddelde per kern, per type (exclusief nieuwbouw). Hierbij is in de tabel geen onderscheid gemaakt naar doelgroepelabeling en/of huurprijs.

¹⁶ Exclusief nieuwbouw en niet passende reacties, alle woningen aangeboden via aanbodmodel of loting

Wat opvalt is het zeer lage aantal verhuringen in Heino. In 2020 verhuurden we hier nog 26 woningen, in 2021 zijn 10 woningen verhuurd via het aanbodmodel of loting. Opvallend is ook de daling van het aantal verhuringen in de kleine kernen van Olst-Wijhe (8 in 2021/15 in 2020).

In Wijhe hebben we juist meer woningen kunnen verhuren dan in 2021 (60 ten opzichte van 52 in 2020 en dat is zonder de aantallen van tijdelijke verhuur). Dit extra aanbod hangt ook samen met de oplevering van een onderhoudsproject (waarbij enkele woningen leeg stonden in verband met het onderhoud). Ook in Heeten steeg het aanbod iets.

Het aanbod in Olst en Raalte (inclusief de kleine kernen in Raalte) laat een kleine daling zien. In Raalte valt tot slot op dat het aanbod appartementen zonder lift een forse daling laat zien (voor een groot deel gelabeld voor jongeren tot 23 jaar).

Tabel 20: Aanbod en reacties naar kern

Kern	Woningtype	Aanbod 2021 in aantallen	Aanbod 2021 in % totale voorraad	Reactiegraad 2021
Raalte	Eengezinswoning	87	5,0%	109
	Appartement met lift	31	5,5%	39
	Appartement zonder lift	22	11%	48
	Nultredenwoning ¹⁷	31	14%	67
Heino	Eengezinswoning	3	1,1%	86
	Appartement met lift	3	4,3%	24
	Appartement zonder lift	2	4,5%	25
	Nultredenwoning	2	2,4%	79
Heeten	Eengezinswoning	4	4,2%	80
	Appartement met lift	9	15,0%	5
	Appartement zonder lift	1	33,3% ¹⁸	29
	Nultredenwoning	3	7,3%	74
Kleine kernen Raalte	Eengezinswoning	9	6,0%	63
	Appartement met lift	-	0%	-
	Appartement zonder lift	-	0%	-
	Nultredenwoning	13	13,3%	63
Wijhe	Eengezinswoning	19	5,0%	81
	Appartement met lift	15	9,6%	30
	Appartement zonder lift	18	12,3%	60
	Nultredenwoning	8	9,4%	95
Olst	Eengezinswoning	18	4,1%	80
	Appartement met lift	17	12,7%	18
	Appartement zonder lift	7	6,7%	39
	Nultredenwoning	1	1,4%	76
Kleine kernen Olst-Wijhe	Eengezinswoning	3	2,2%	120
	Appartement met lift	2	28,6%	5
	Appartement zonder lift	1	4,5%	36
	Nultredenwoning	2	6,5%	35

¹⁷ Nultredenwoningen in deze tabel zijn altijd inclusief de Buitengewoonthuiswoningen.

¹⁸ Door beperkte aantallen (3 woningen) heeft 1 mutatie veel impact op dit cijfer.

6. BETAALBAARHEID

6.1 Huurprijs

In dit hoofdstuk verkennen we enkele items uit de woonruimteverdeling die een relatie hebben met de betaalbaarheid. In tabel 21 worden de verhuringen uit 2021 uitgezet naar huurklasse. We kijken hierbij naar de verhuringen van zowel bestaande als nieuwbouw huurwoningen via het aanbodmodel, loting, urgentie en doorstroomwoningen (excl. Deelhuus), in totaal 354 verhuringen (exclusief tijdelijk verhuurde woningen). Van deze 354 woningen bedraagt de gemiddelde huurprijs € 586,-.

Tabel 21: Verhuringen naar huurklasse

Huurklasse (prijspeil 2021)	2017 %*	2018 %*	2019 %*	2020 %*	2021 %*	2021 aantal
t/m 442,46	11	8	11	11	8	28
442,47 t/m 633,25	68	70	70	68	74	263
633,26 t/m 678,66	9	10	9	9	10	37
678,66 t/m 752,33	12	8	8	8	6	20
> 752,33	1	4	2	4	2	6
Gemiddelde huur	€ 558,-	€ 565,-	€ 559,-	€ 582,-	€ 586,-	354

*i.v.m. afronding komen de optellingen niet altijd exact op 100%

6.2 Toewijzingen huurtoeslagontvangers

Sinds 2016 zijn als gevolg van veranderende wetgeving de toewijzingsregels gewijzigd. Om er voor te zorgen dat de kansen voor de groep huurtoeslagontvangers niet afnemen streven wij er naar minimaal 70% aan deze doelgroep toe te wijzen. Dit percentage is gebaseerd op het percentage toewijzingen aan huurtoeslagontvangers over de periode 2011/2014 (gemiddeld 70%).

Resultaten 2021

In 2021 is 73,3% van de verhuringen gedaan aan een huishouden dat qua inkomen recht heeft op huurtoeslag.

7. CONCLUSIES 2021

Het aantal mensen dat in Salland op zoek is naar een huurwoning blijft stijgen. We zien hierbij een flinke toename van het aantal woningzoekenden van buiten het werkgebied. Daarbij ligt het aantal nieuwe verhuringen onder het meerjarig gemiddelde en is de koopmarkt nog steeds voor velen niet bereikbaar. Dit alles maakt dat de kansen op een (sociale) huurwoning sterk zijn afgenomen. Inzet op extra aanbod, doorstroming en het vergroten van kansen voor diverse doelgroepen blijft hard nodig.

Vraag en aanbod

Het aantal woningzoekenden groeit van 1.843 in 2020 naar 2.013 in 2021 (+9%). Niet zo'n sterke groei als een jaar eerder (+36%), maar nog steeds een flinke toename. Omdat het aanbod niet toeneemt, zelfs een lichte daling laat zien, neemt de kans om een woning te vinden af. De slaagkans daalt in 2021 naar 18%. Dit zien we ook terug in het aantal reacties op een aangeboden woning. Dit laat ten opzichte van een aantal jaren geleden zelfs een verdubbeling zien.

Van de 2.013 woningzoekenden die in 2021 hebben gereageerd op het aanbod komt 63% uit het werkgebied van SallandWonen. In 2019 bedroeg dit aandeel nog 74%.

Doelgroepen

Sinds enkele jaren wijzen wij een (beperkt) deel van onze woningen toe via loting (15%). Dit is ingevoerd om de kansen voor starters en spoedzoekers te vergroten. In de huidige woningmarkt, waarbij het aantal reacties op lotingwoningen sterk toeneemt, merken wij dat de lokale starter of spoedzoeker vaak buiten de boot valt. We gaan daarom (per 1 juli 2022) aanvullende eisen stellen bij loting, met als doel de kansen voor spoedzoekers uit het werkgebied te vergroten.

De druk op de woningmarkt wordt vaak extra gevoeld door starters. De cijfers uit dit rapport bevestigen dit ook. In 2021 zijn we gestart met 'het Deelhuus'. Een vorm van woningdelen, waarbij twee jongeren samen een eengezinswoning delen. Dit concept is voor jongeren die uit huis willen, maar niet persé alleen willen gaan wonen. Door het delen van een woning én de woonkosten wordt huren een stuk betaalbaarder. Het grote voordeel is dat we op deze manier met één woning twee woningzoekenden een woonplek kunnen geven.

De groep middeninkomens heeft het op dit moment moeilijk op de woningmarkt. De koopmarkt is voor velen niet meer bereikbaar en particuliere huur is beperkt aanwezig in het werkgebied. Ook SallandWonen kon deze groep weinig bieden in het afgelopen jaar. Het aanbod van SallandWonen waar deze inkomensgroep op kon reageren was in 2021 beperkt. In 2022 bekijken we wat we aanvullend voor deze groep kunnen betekenen.

Wooncrisis vraagt om actie en creatieve oplossingen

Het aanpakken van de wooncrisis, die bevestigd wordt door de cijfers in deze rapportage, begint met het uitbreiden van aanbod. We zetten fors in op nieuwbouw. Voldoende bouwlocaties voor sociale huur blijven van groot belang. We vinden het belangrijk om samen met de gemeenten continu te kijken naar mogelijkheden om woningbouw te versnellen en te zoeken naar plekken waar extra sociale huur gerealiseerd kan worden.

Naast nieuwbouw zetten we in op doorstroming. Dit doen we door bij nieuwbouw vaak voorrang te geven aan onze huurders. Ook krijgen huurders sinds dit jaar voorrang bij de woningen die wij voor verkoop aanbieden. Door deze maatregelen komen er extra sociale huurwoningen op de markt.

Om de kansen voor de verschillende doelgroepen te vergroten, blijven we zoeken naar creatieve maatregelen. Omdat goed wonen belangrijk is en blijft.

BIJLAGEN

1. CIJFERS PER GEMEENTE
2. VERKLARENDE WOORDENLIJST

Bijlage 1: Cijfers per gemeente 2012-2021

Gemeente Raalte	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Aantal verhuringen	253	531	260	263	270	265	331	210	285	257
Verhuringen aan 'reguliere' woningzoekenden	236	388	235	217	238	244	289	192	266	238
Actief woningzoekenden	1166	1032	803	754	759	913	1055	1089	1519	1610
Ontwikkeling aantal actief woningzoekenden (tov voorgaand jaar)		-11%	-22%	-6%	0%	+20%	+16%	+3%	+40%	+6%
Slaagkans regulier woningzoekenden	20%	38%	29%	29%	31%	27%	27%	18%	18%	15%
Opgeleverde nieuwbouw	31	245	0	41	14	5	24	18	18	16

Gemeente Olst-Wijhe	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Aantal verhuringen	226	169	201	150	120	157	111	129	137	140
Verhuringen aan 'reguliere' woningzoekenden	183	155	189	139	102	138	100	108	128	125
Actief woningzoekenden	567	663	562	445	403	509	545	613	859	1057
Ontwikkeling aantal actief woningzoekenden (tov voorgaand jaar)		+17%	-15%	-21%	-9%	+26%	+7%	+12%	+40%	+23%
Slaagkans regulier woningzoekenden	32%	23%	34%	31%	25%	27%	18%	18%	15%	12%
Opgeleverde nieuwbouw	87	13	52	0	0	0	0	6	15	11

Bijlage 2: Verklarende woordenlijst

Aanbodmodel: Model voor woonruimteverdeling waarbij de verhuurder adverteert met de vrijkomende woningen, woningzoekenden kunnen (na inschrijving) reageren op de advertenties. De toewijzing gebeurt vervolgens op basis van inschrijfduur.

Aftoppingsgrenzen: De Wet op de huurtoeslag (Wht) kent een zogeheten aftoppingsgrenzen per huishoudsamenstelling. De huur boven de voor het huishouden geldende aftoppingsgrens wordt niet of slechts gedeeltelijk vergoed door de huurtoeslag. In 2021 ligt deze grens op € 633,25 voor 1 en 2 persoonshuishoudens en op € 678,66 voor 3 of meerpersoonshuishoudens.

BOG: Bedrijfsronroerend goed

Doorstromer: Doorstromers wonen al in een zelfstandige woning en zijn of gaan op zoek naar een andere zelfstandige woning. Na verhuizing komt hun woning vrij voor een ander huishouden.

Doorstroomwoning: Weet een woningzoekende die nu al een woning bij SallandWonen huurt dat de huur wordt opgezegd van de woning waar zijn voorkeur naar uitgaat, dan kan hij dit melden. De woningzoekende krijgt de vrijkomende woning aangeboden, waarna zijn woning te huur wordt aangeboden.

Ingeschrevenen: Natuurlijke personen die bij SallandWonen staan ingeschreven.

Inkomenscategorieën (prijspeil 2021):

Onder grens huurtoeslag (primaire doelgroep):

Eenpersoonshuishouden < AOW <= € 23.725

Eenpersoonshuishouden ≥ AOW <= € 23.650

Meerpersoonshuishouden < AOW <= € 32.200

Meerpersoonshuishouden ≥ AOW <= € 32.075

Grens huurtoeslag – grens EU (secundaire doelgroep)

Eenpersoonshuishouden < AOW € 23.725 en <= € 40.024

Eenpersoonshuishouden ≥ AOW € 23.650 en <= € 40.024

Meerpersoonshuishouden < AOW € 32.200 <= € 40.024

Meerpersoonshuishouden ≥ AOW € 32.075 <= € 40.024

> grens EU

Inkomen groter dan € 40.024 (ongeacht leeftijd/huishoudsamenstelling): te verdelen in lage middeninkomens (€ 40.024/€ 44.655), hoge middeninkomens en hoge inkomens.

Inschrijfduur: Aantal maanden (jaren) dat men ingeschreven staat als woningzoekende bij SallandWonen (en haar rechtsvoorgangers).

Loting: Model voor woonruimteverdeling waarbij niet gekeken wordt naar inschrijfduur, maar de computer uit alle reacties één willekeurige kandidaat selecteert.

Mediaan: Middelste waarneming in de waarden bij rangschikking naar grootte.

Mutatiegraad: Aantal verhuringen (woningen exclusief nieuwbouw) in percentage van het bezit.

Reactiegraad: Bij de reactiegraad wordt gekeken naar het aantal reacties dat binnenkomt op de advertenties van vrijkomende woningen. De reactiegraad zegt iets over de populariteit van het complex bij de huidige woningzoekenden. *Reactiegraad: aantal reacties in betreffende periode / aantal advertenties in betreffende periode.*

Reguliere verhuring: Verhuring gedaan aan woningzoekenden die zelf actief op het aanbod reageren (aanbodmodel/loting/urgenten via aanbodmodel/doorstroomwoning).

Slaagkans: Aantal regulier woningzoekenden dat in de betreffende periode een woning heeft verkregen (via aanbodmodel, urgenten via aanbodmodel, loting, reguliere verhuringen via makelaar en doorstroomwoningen), gedeeld door het aantal actief woningzoekenden (minimaal 1 reactie in betreffende periode), uitgedrukt als een %. Hierbij wordt alleen gekeken naar het aantal goede reacties (passend qua huishoudgrootte, leeftijd en inkomen).

Woningzoekenden: Natuurlijke personen die bij SallandWonen staan ingeschreven en in betreffend jaar 1 of meerdere keren gereageerd hebben op het woningaanbod.

Zoektijd: Verschil (in maanden) tussen moment eerste reactie en ingangsdatum huurcontract (waarbij de zoektijd opnieuw begint te tellen op het moment dat langer dan een jaar niet gereageerd is).



SallandWonen
Domineeskamp 1
8102 CC Raalte
T 0572 348 348
info@sallandwonen.nl
www.sallandwonen.nl
KvK 38013279
BTW NL8240.97.506.B.01