

Woonruimteverdeling

Rapportage 2022



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 Loting	7
3.3 Bijzondere doelgroepen	7
4. Kansen op de woningmarkt	9
4.1 Inschrijfduur & zoektijd	9
4.2 Slaagkans	9
5. Reacties & aanbiedingen	12
5.1 Reactiegraad	12
5.2 Aanbiedingen	12
6. Betaalbaarheid	13
6.1 Huurprijs	13
6.2 Toewijzingen huurtoeslagontvangers	13

Bijlagen

Bijlage 1: cijfers per gemeente

Bijlage 2: verklarende woordenlijst

Woonruimteverdeling: kengetallen 2015 - 2022

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Nieuw verhuurde woningen	413	386	422	442	336	422	397	331
Aantal verhuringen in % bezit (excl. nieuwbouw)	6.8	6.9	7.8	7.5	5.9	7.1	6.7	5.8
Slaagkanspercentage regulier woningzoekenden	36%	36%	33%	30%	22%	21%	18%	16%
- Raalte ¹	29%	31%	27%	27%	18%	18%	15%	12%
- Olst-Wijhe	31%	25%	27%	18%	18%	15%	12%	10%
% verhuringen aan statushouders	5.3%	9.6%	7.8%	4.0%	5.6%	2.8%	4.0%	6.7%
Aantal actief woningzoekenden (nog ingeschreven op 31/12)	676	666	773	846	1.030	1.497	1.579	1.499
Gemiddelde inschrijfduur bij acceptatie (in jaren)	4.4	5.1	5.2	6.5	6.1	6.5	7.0	7.7
-gemiddelde inschrijfduur bij aanbodmodel (in jaren)					6.9	6.9	8.0	8.8
-gemiddelde inschrijfduur bij loting (in jaren)					2.2	2.4	2.0	1.5
Gemiddelde zoektijd (in maanden) ²				5.5	5.2	8.6	6.9	-
Gemiddeld aantal reacties ³	16	18	19	24	34	48	68	
Gemiddeld aantal reacties aanbodmodel								76
Gemiddeld aantal reacties loting								55
Acceptatiegraad	47	47	60	57	62	53	65	47

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.

² In verband met nieuw automatiseringssysteem op dit moment niet in beeld te brengen.

³ In verband met andere toewijzingseisen loting, vanaf 2022 apart in beeld gebracht per toewijzingsmodel.

1. INLEIDING

In deze rapportage blikken we terug op de resultaten van de woonruimteverdeling in 2022. 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.

We zien in de rapportage dat de slaagkansen in 2022 verder zijn gedaald. Het aantal nieuwe verhuringen ligt onder het meerjarig gemiddelde. Hoewel het aantal woningzoekenden niet verder is gestegen, zijn de kansen op een sociale huurwoning wederom afgenomen. We blijven daarom inzetten op het creëren van extra aanbod en doorstroming. Om de kansen voor de verschillende doelgroepen te vergroten, blijven we daarnaast zoeken naar creatieve maatregelen.

Opbouw rapportage

De rapportage begint met informatie over het aantal woningzoekenden, waarbij wordt ingezoomd op de samenstelling van deze groep. Vervolgens worden de verhuringen over 2022 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.

Wijzigingen 2022

In 2022 zijn we overgegaan naar een nieuw automatiseringssysteem voor onze woonruimteverdeling. Hierdoor hebben in de maand januari geen nieuwe verhuringen plaatsgevonden en konden de woningzoekenden die maand niet reageren op woningaanbod. Daarnaast hebben we, om de kansen voor lokale spoedzoekers en starters te borgen, met ingang van 1 september, de regel ingevoerd dat lotingwoningen alleen beschikbaar zijn voor inwoners uit het werkgebied van SallandWonen.

2. WONINGZOEKENDEN

2.1 Ontwikkeling woningzoekenden⁴

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 2022 hebben 1.848 huishoudens⁵ gereageerd op het woningaanbod van SallandWonen (2.013 in 2021). 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:		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Raalte	Aantal	754	759	913	1.055	1.089	1.519	1.610	1.558
	Ontwikkeling ⁶	-6%	0%	+20%	+16%	+3%	+40%	+6%	-3%
Olst-Wijhe	Aantal	445	403	509	545	613	859	1.057	1.005
	Ontwikkeling	-21%	-9%	+26%	+7%	+12%	+40%	+23%	-5%

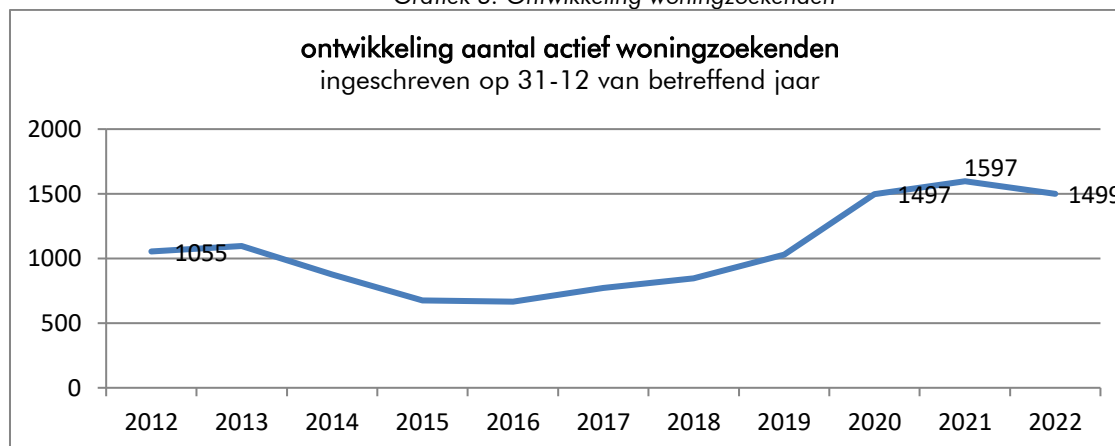
Tot actief woningzoekenden rekenen we iedereen die in 2022 één keer of vaker op het woningaanbod heeft gereageerd. Binnen deze groep verschilt wel de urgentie in het vinden van een woning. Ruim een kwart van de woningzoekenden heeft maar op 1 woning gereageerd, maar er zijn ook woningzoekenden die vaker dan 30 keer hebben gereageerd.

Tabel 2: Actief woningzoekenden naar aantal reacties

Aantal keren gereageerd	Aantal woningzoekenden 2020	Aantal woningzoekenden 2021	Aantal woningzoekenden 2022
1 keer	508	568	489
2 t/m 5	611	654	619
6 t/m 15	376	416	397
16 t/m 30	188	199	198
31 keer of vaker	160	176	145

Van de groep actief woningzoekenden staan er eind 2022 nog 1.499 (2021 1.579) ingeschreven. Het aantal actief woningzoekenden is daarmee voor het eerst iets gedaald. Het aantal reacties hangt sterk samen met het aanbod. In hoofdstuk 3 zien we dat het aanbod in 2022 verder is afgenomen.

Grafiek 3: Ontwikkeling woningzoekenden



⁴ Zowel woningzoekenden die reageren op de sociale- als vrije sector woningen.

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.

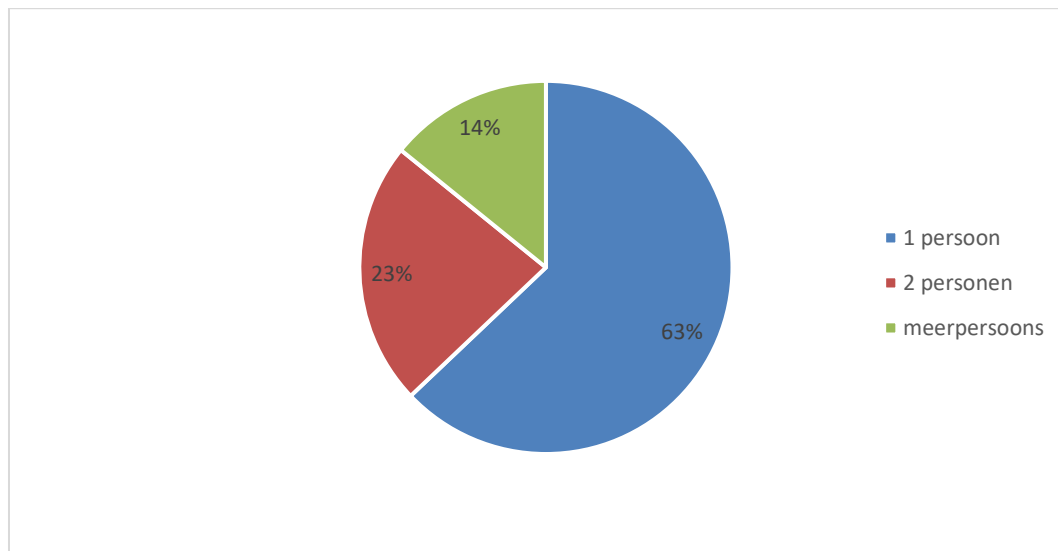
⁶ Ontwikkeling ten opzichte van voorgaande jaar

2.2 Kenmerken woningzoekenden

In deze paragraaf kijken we naar de samenstelling van de groep actief woningzoekenden (in 2022 gereageerd op een woning).⁷

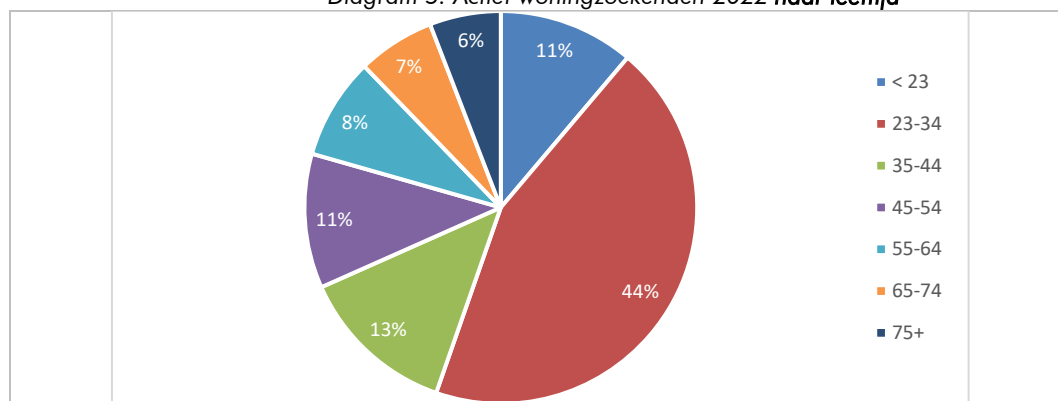
Huishoudsamenstelling

Diagram 4: Actief woningzoekenden 2022 naar huishouden



Leeftijd

Diagram 5: Actief woningzoekenden 2022 naar leeftijd



Herkomst

Van de 1.848 woningzoekenden die in 2022 hebben gereageerd op het aanbod komt 60% uit het werkgebied van SallandWonen (in 2021 kwam 63% uit het werkgebied, in 2019 bedroeg dit aandeel nog 74%).

⁷ Betreft periode februari-december i.v.m. overgang automatisering.

Tabel 6: Actief woningzoekenden naar herkomst

	Woningzoekend 2019	Woningzoekend 2020	Woningzoekend 2021	Woningzoekend 2022
Totaal ⁸	1.352	1.843	2.013	1.848
Gemeente Raalte	710	878	851	747
Gemeente Olst-Wijhe	289	385	414	357
Overige gemeenten	392	619	790	744

- 1.558 woningzoekenden hebben in 2022 gereageerd op aanbod in de gemeente Raalte, hiervan kwam 47% uit de gemeente Raalte. Dit aandeel neemt af. In 2019 bedroeg dit percentage nog 63%.
- 1005 woningzoekenden hebben gereageerd op aanbod in de gemeente Olst-Wijhe, hiervan kwam 31% uit de gemeente Olst-Wijhe. Dit aandeel neemt af. In 2019 bedroeg dit percentage 40%.

Toewijzingen

Van de verhuringen in de gemeente Raalte, komt 77% van de nieuwe huurders uit de gemeente Raalte (periode vanaf medio februari). In 2021 bedroeg dit percentage 69%.

Van de verhuringen in de gemeente Olst-Wijhe, komt circa 57% van de nieuwe huurders uit de gemeente Olst-Wijhe (periode vanaf medio februari). In 2021 was dit een percentage van 59%.

⁸ De totaaloptelling naar gemeente is niet altijd identiek aan dit getal, dit komt omdat het ook voorkomt dat woningzoekenden gedurende het jaar verhuizen en bij beide gemeenten meegeteld worden.

3. VERHURINGEN

3.1 Aantal verhuringen

In 2022 verhuurden we 331 zelfstandige woningen, dit zijn minder verhuringen dan in 2021 (397). 12 van deze verhuringen betrof een nieuwbouwwoning. Het aantal verhuringen in de bestaande voorraad laat een daling zien ten opzichte van vorig jaar.

Tabel 7: Verhuringen naar jaartal en type

Type verhuring (aantal, tenzij anders vermeld)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Aanbodmodel	313	300	304	310	209	316	265	222
Loting	28	18	40	46	43	32	50	34
Deelhuus (loting)							2 ⁹	4
Urgent	13	9	7	10	14	18	14	4
Doorstroomwoning		12	26	23	26	27	25	23
Via makelaar		1	0	0	0	0	0	0
Overig (incl. garages en bedrijfspanden)	74	60	55	52	54	54	46	61
Contractomzetting + aankopen				14		31	0	0
Tijdelijke verhuur					8	1	7	7
Totaal	428	400	432	455	354	479	409	355
Waarvan garages, bog, standplaatsen/woonwagens, onzelfstandige eenheden (incl. parentshouse)	15	14	10 ¹⁰	13	18	26	12	24
Waarvan aankopen						31	0	0
Totaal nieuw verhuurde woningen (zelfstandig, incl. Deelhuus contracten en tijdelijke verhuur)	413	386	422	442	336	422	397	331
Waarvan nieuwbouw	45	14	5	24	21	36	27	12
Waarvan contractomzetting				14	0	0	0	0
Waarvan tijdelijke contracten (leegstandswet)					8	1	7	7
Waarvan bestaande voorraad (nieuwe huurder/regulier verhuurd)	368	372	417	404	307	385	363	312
Aantal verhuringen bestaand in % bezit (= mutatiegraad)	6.8	6.9	7.8	7.5	5.9	7.1	6.7	5.8

3.2 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 aangeboden¹¹) van het aanbod aan te bieden via loting. In 2022 hebben we 14% van het aanbod via loting verhuurd en daarmee het beoogde percentage van 15% net niet behaald.

Sinds september 2022 is loting gericht op spoedzoekers uit het werkgebied van SallandWonen.

3.3 Bijzondere doelgroepen

Onder verhuringen 'overig' vallen naast verhuringen aan bijzondere doelgroepen als statushouders en vrouwenopvang ook verhuringen aan zorgvragers die via directe bemiddeling zijn ontstaan, zie tabel 8.

⁹ 2 contracten/1 woning

¹⁰ Inclusief verhuring standplaats van derden

¹¹ Via aanbodmodel/loting/aanbodmodel urgentie/deelhuus (sinds 22)

Tabel 8: Overige verhuringen naar categorie

Overige verhuringen	2021	2022
Standplaatsen/woonwagens	1	4
Zorgvragers (zelfstandige woningen/via zorg- en welzijnsorganisaties)	10	5
Statushouders	16	23
Parentshouse	1	7
Woningruil	1	6
Garage en bergingen, bedrijfsonroerend goed	10	11
Persoonlijke omstandigheden	7	1
Directiebesluit		4
Totaal	46	61

In 2022 zijn 23 woningen verhuurd aan statushouders (ingangsdatum contract in verslagleggingsperiode). 6,7% (23 van 344) van het totaal aantal toewijzingen is daarmee aan een statushouder gedaan. In Raalte zijn 12 verhuringen naar statushouders gegaan (5,4%). In Olst-Wijhe 11 verhuringen (9%).

4. KANSEN OP DE WONINGMARKT

4.1 Inschrijfduur en zoektijd

Het toewijzingssysteem 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 1 maand tot 35 jaar). Gemiddeld staat men bij toewijzing 7,7 jaar¹² ingeschreven.

Bij verhuringen via loting stond men in 2022 gemiddeld 1,5 jaar ingeschreven. Bij enkel de verhuringen via het aanbodmodel bedroeg de gemiddelde inschrijfduur 8,8 jaar (2021: 8 jaar).

Tabel 9: Gemiddelde inschrijfduur per jaar

	Gemiddeld
2022	7,7
2021	7,0
2020	6,5
2019	6,1
2018	6,5
2017	5,2
2016	5,1
2015	4,4

In Olst-Wijhe bedraagt de gemiddelde inschrijfduur 8 jaar (8,9 jaar aanbodmodel). In Raalte ligt de inschrijfduur bij toewijzing op gemiddeld 7,6 jaar (8,7 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). We zijn overgegaan naar een nieuw automatiseringssysteem en kunnen daarom niet rapporteren over de gemiddelde zoektijd. Ervaring uit de afgelopen jaren laat zien dat ook de zoekduur erg varieert. Gemiddeld bedroeg in 2021 de zoekduur 7 maanden. Sommige woningzoekenden reageren zeer actief en zoeken lang, sommige woningzoekenden (met lange inschrijfduur) reageren 1 keer en zijn geslaagd.

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.

¹² Aanbodmodel en loting.

Tabel 10: verhuringen aan regulier woningzoekenden¹³

Verhuringen aan regulier woningzoekenden	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Raalte	217	238	244	289	192	266	238	190
Olst-Wijhe	139	102	138	100	108	128	125	104

De gemiddelde slaagkans bedraagt in 2022 16% (294 verhuringen ten opzichte van 1.848 woningzoekenden die in 2022 gereageerd hebben op het woningaanbod). De slaagkans blijft hiermee verder dalen (bedroeg in 2021 18%). Het aantal woningzoekenden laat een lichte daling zien, maar het aantal verhuringen ligt wederom lager dan het jaar er voor.

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 12% en in Olst-Wijhe op 10%.

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 11: indicatie slaagkans per gemeente

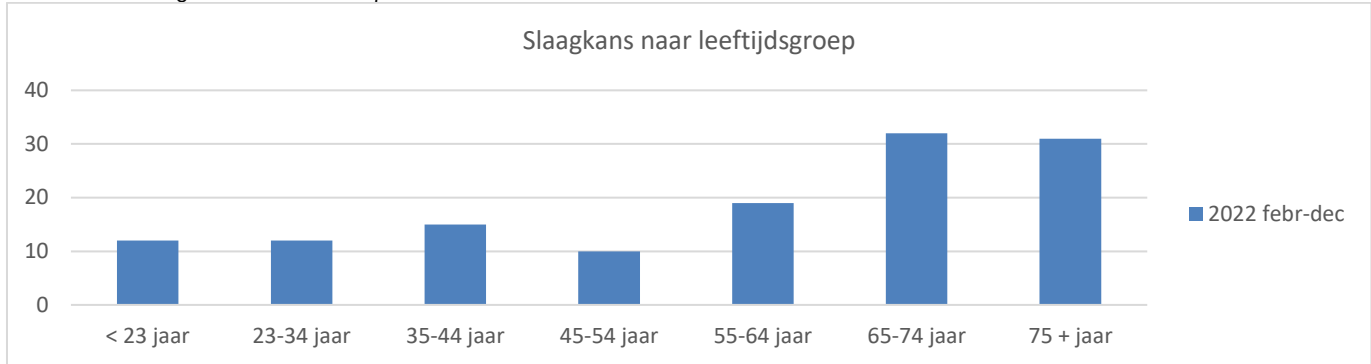
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Raalte	Actief woningzoekenden	759	913	1055	1089	1519	1610	1558
	Reguliere verhuringen	238	244	289	192	266	238	190
	Indicatie slaagkans	31%	27%	27%	18%	18%	15%	12%
Olst-Wijhe	Actief woningzoekenden	403	509	545	613	859	1057	1005
	Reguliere verhuringen	102	138	100	108	128	125	104
	Indicatie slaagkans	25%	27%	18%	18%	15%	12%	10%

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.

¹³ Verhuringen aan woningzoekenden die zelf actief reageren op het woningaanbod, inclusief deelhuus, nieuwbouw, urgenten die via het aanbodmodel reageren, verhuringen via de doorstroomregeling. Exclusief standplaatsen, woningruil, statushouder, directiebesluit, zorg en persoonlijke omstandigheden.

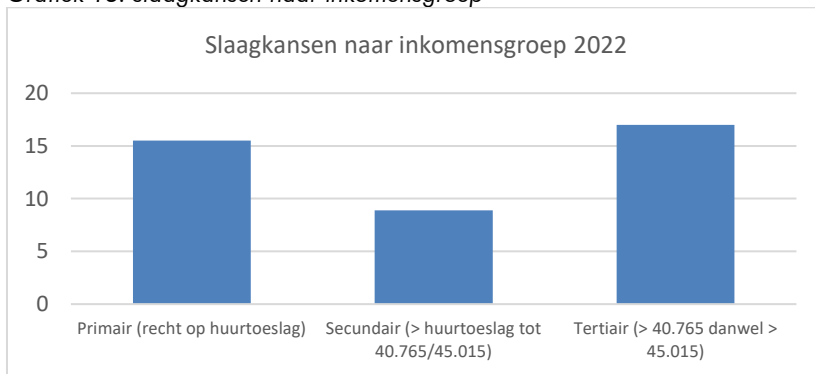
Grafiek 12: slaagkansen naar leeftijd



Indicatie slaagkansen naar inkomensgroep

Bij de slaagkans naar inkomensgroep kijken we enkel naar verhuringen via het aanbodmodel en loting. Over het algemeen geldt bij alle inkomensgroepen dat de slaagkansen afnemen. Bij de secundaire doelgroep is deze afname het grootst. Binnen de sociale huurvoorraad heeft de groep met recht op huurtoeslag (primaire doelgroep) de grootste kans op het vinden van een woning. Bij de tertiaire doelgroep zijn inkomens vanaf € 45.000 relatief vaker geslaagd. De kansen voor middeninkomens zijn, net als bij de secundaire doelgroep, laag.

Grafiek 13: slaagkansen naar inkomensgroep



5. REACTIES & AANBIEDINGEN

5.1 Reactiegraad

Aan de hand van de reactiegraad bepalen we hoe populair een bepaald woningtype of plaats is. Gemiddelde komen er in 2022 69 reacties per woning (gemiddelde reactiegraad van het totale aanbod, ongeacht huurprijs/toewijzingsmethode). Goed om hierbij te vermelden dat met ingang van 1 september 2022 woningen die via loting worden toegewezen (15% toewijzingen) enkel toegankelijk zijn voor inwoners uit het werkgebied van SallandWonen (om zo kansen lokale spoedzoekers en starters te borgen). Deze maatregel heeft ook invloed op de reactiegraad. Bij woningen die verhuurd zijn via het aanbodmodel zien we de gemiddelde reactiegraad stijgen van 67 in 2021 naar 76 in 2022. Bij loting kwamen er in 2021 nog gemiddeld 73 reacties op een aangeboden woning, dit is in 2022 gedaald naar gemiddeld 55 reacties door wijziging van de toewijzingsregels.

Tabel 14: Reactiegraad¹⁴

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Reactiegraad	20	16	18	19	24	34	48	68	69

Populariteit

De meeste reacties komen binnen op de eengezins hoekwoningen. In 2022 is het hoogste aantal reacties op een vrijkomende woning 176. De woningen waar de minste reacties op komen zijn vaak appartementen specifiek gelabeld voor senioren.

Geliberaliseerd bezit

In 2022 hebben we 10 woningen geliberaliseerd verhuurd (met een huurprijs boven de € 763,47). Het gemiddeld aantal reacties stijgt verder en bedraagt 22 per woning (16 in 2021/12 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 2022 gestart met een sanctie bij woningaanbieding via loting (15% aanbod). Wordt een lotingwoning geweigerd, dan is men 3 maanden uitgesloten van deelname. Ondanks deze maatregelen blijft het aantal weigeringen hoog, de weigeringsgraad bedraagt 53% in 2022.

¹⁴ Exclusief nieuwbouw en niet passende reacties, alle woningen aangeboden via aanbodmodel of loting.

6. BETAALBAARHEID

6.1 Huurprijs

In dit hoofdstuk verkennen we enkele items uit de woonruimteverdeling die een relatie hebben met de betaalbaarheid. In tabel 15 worden de verhuringen uit 2022 uitgezet naar huurklasse. We kijken hierbij naar de verhuringen van zowel bestaande als nieuwbouw huurwoningen via het aanbodmodel, loting, urgentie en doorstroomwoningen (exclusief Deelhuus en tijdelijke verhuur), in totaal 283 verhuringen. Van deze 283 woningen bedraagt de gemiddelde huurprijs € 595,-.

Tabel 15: Verhuringen naar huurklasse

Huurklasse (prijspeil 2021)	2017 %*	2018 %*	2019 %*	2020 %*	2021 %*	2022 %
t/m 442,46	11	8	11	11	8	11
442,47 t/m 633,25	68	70	70	68	74	66
633,26 t/m 678,66	9	10	9	9	10	13
678,66 t/m 752,33	12	8	8	8	6	6
> 752,33	1	4	2	4	2	3
Gemiddelde huur	€ 558,-	€ 565,-	€ 559,-	€ 582,-	€ 586,-	€ 595,-

*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 2022

In 2022 is 73,3% van de verhuringen gedaan aan een huishouden dat qua inkomen recht heeft op huurtoeslag.

BIJLAGEN

1. CIJFERS PER GEMEENTE
2. VERKLARENDE WOORDENLIJST

Bijlage 1: Cijfers per gemeente 2015-2022

Gemeente Raalte	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Aantal verhuringen	263	270	265	331	210	285	257	221
Verhuringen aan 'reguliere' woningzoekenden	217	238	244	289	192	266	238	190
Actief woningzoekenden	754	759	913	1055	1089	1519	1610	1558
Ontwikkeling aantal actief woningzoekenden (tov voorgaand jaar)	-6%	0%	+20%	+16%	+3%	+40%	+6%	-3%
Slaagkans regulier woningzoekenden	29%	31%	27%	27%	18%	18%	15%	12%
Opgeleverde nieuwbouw	41	14	5	24	18	18	16	8

Gemeente Olst-Wijhe	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Aantal verhuringen	150	120	157	111	129	137	140	123
Verhuringen aan 'reguliere' woningzoekenden	139	102	138	100	108	128	125	104
Actief woningzoekenden	445	403	509	545	613	859	1057	1005
Ontwikkeling aantal actief woningzoekenden (tov voorgaand jaar)	-21%	-9%	+26%	+7%	+12%	+40%	+23%	-5%
Slaagkans regulier woningzoekenden	31%	25%	27%	18%	18%	15%	12%	10%
Opgeleverde nieuwbouw	0	0	0	0	6	15	11	4

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 2022 ligt deze grens op € 633,25 voor 1 en 2 persoonshuishoudens en op € 678,66 voor 3 of meerpersoonshuishoudens.

BOG: Bedrijfsomroerend 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.

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. Loting is met ingang van 1 september 2022 alleen voor inwoners van het werkgebied.

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.

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