

# RAPPORTAGE WOONRUIMTEVERDELING 2023




Samenwerken aan wonen



*Inge Boltjes en Marc Bonda  
Maart 2024*



Wigstraat 18  
Postbus 120  
8200 AC Lelystad

T. (0320) 239 600  
[www.centrada.nl](http://www.centrada.nl)  
Volg ons   

**centrada**   
samenwerken aan wonen

## Inleiding

De landelijke woningkrapte uit de voorgaande jaren heeft ook in 2023 doorgezet, het woningtekort is dan ook verder gestegen naar circa 390.000.<sup>1</sup> Vanwege de verwachte toename van het aantal huishoudens heeft het Rijk de ambitie bijgesteld. De prognose is dat tot en met 2030 in totaal 981.000 woningen nodig zijn.<sup>2</sup>

Centrada levert haar bijdrage aan de nieuwbouwpoging. In 2023 heeft Centrada 120 nieuwbouwwoningen opgeleverd, 2023 stond ook in het teken van de verdere ontwikkeling en oplevering van het woningproject "Hooghe Bomen". Dit project omvat ruim 300 appartementen die gedurende enkele jaren gefaseerd worden opgeleverd.

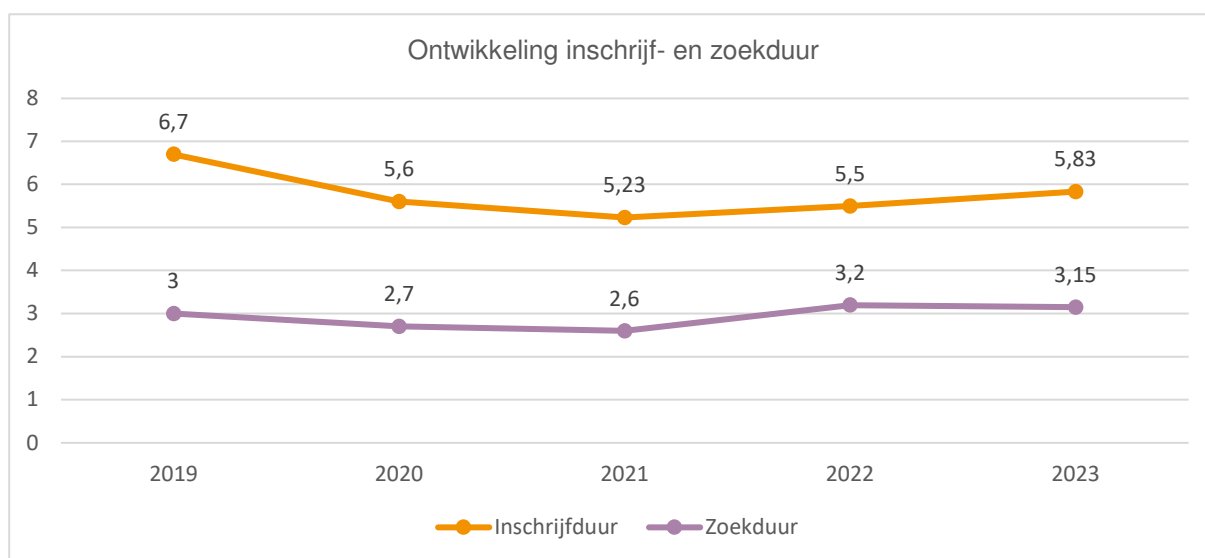
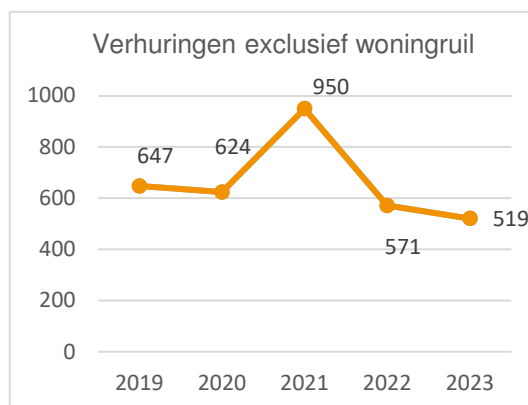
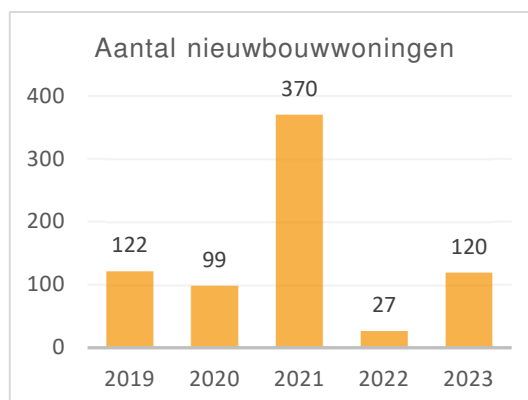
## Woningaanbod en woningruil

Het aantal nieuwe verhuringen in 2023 was 519 waarvan 34 vrije sector woningen. Het aantal verhuringen via een woningruil waren er 25. Het totaal aantal verhuringen komt daarmee op 544.

## 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.

Na eerst een flinke stijging van de inschrijfduur naar 6,7 jaar in 2019 is deze na de oplevering van grote aantallen nieuwbouwwoningen teruggelopen naar 5,2 in 2021 en 5,5 in 2022. In 2023 is de inschrijfduur weer iets opgelopen naar 5,8 jaar. De zoekduur is nagenoeg gelijk gebleven.

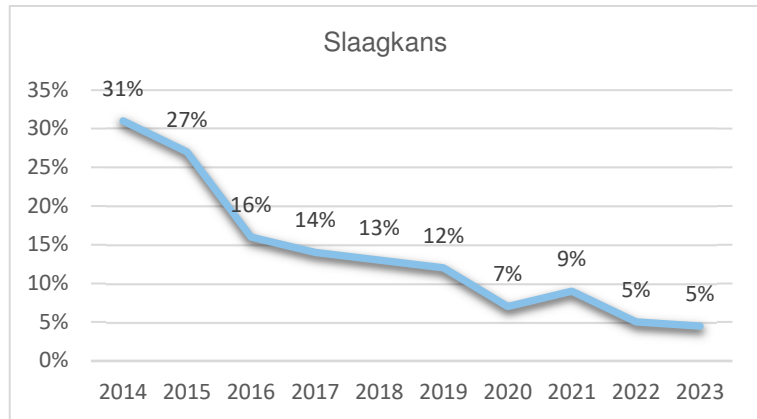


<sup>1</sup> Bron: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/berekening-woningbouwopgave>

<sup>2</sup> Bron: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/10/13/minister-hugo-de-jonge-maakt-provinciale-woningbouwafspraken-voor-900.000-nieuwe-woningen>

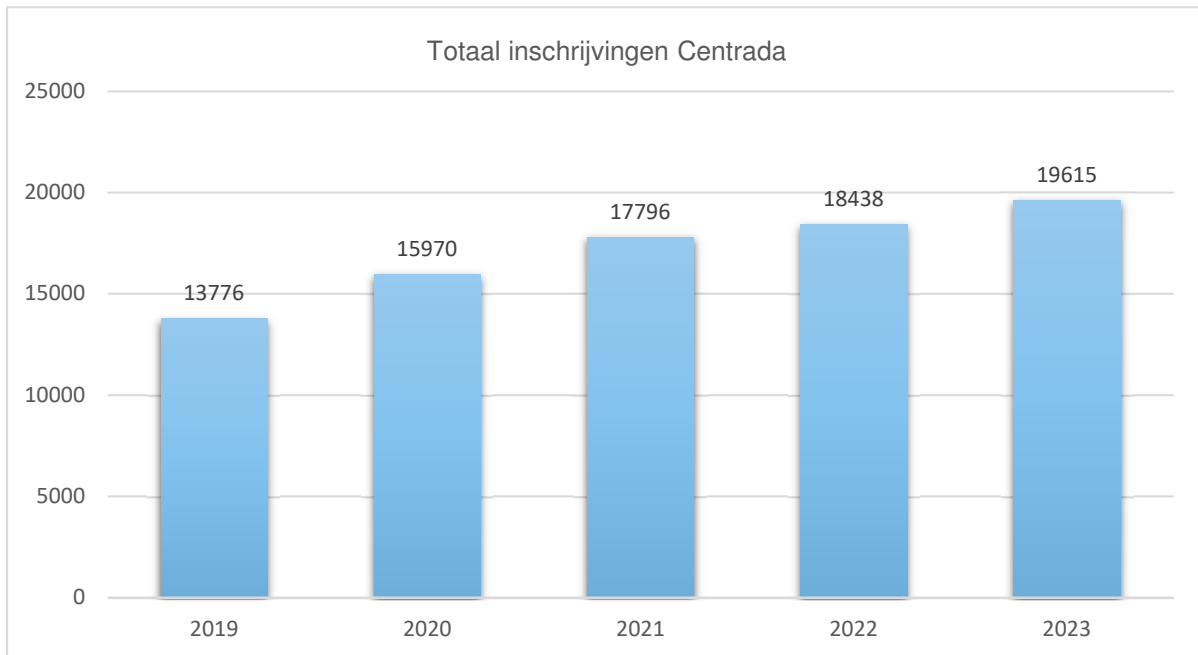
## Slaagkans

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 binnen een gegeven jaar een woning binnen Lelystad vindt. De slaagkans wordt berekend door het aantal niet-urgente verhuringen 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 daalt in 2023 licht naar 4,7%.

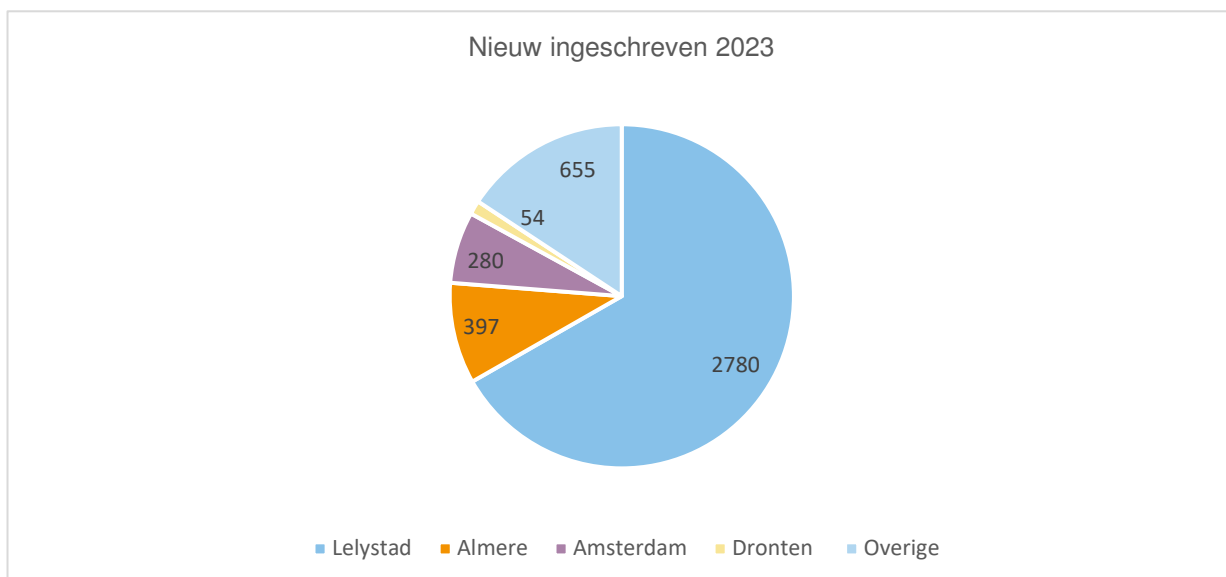


## Ingeschreven woningzoekenden

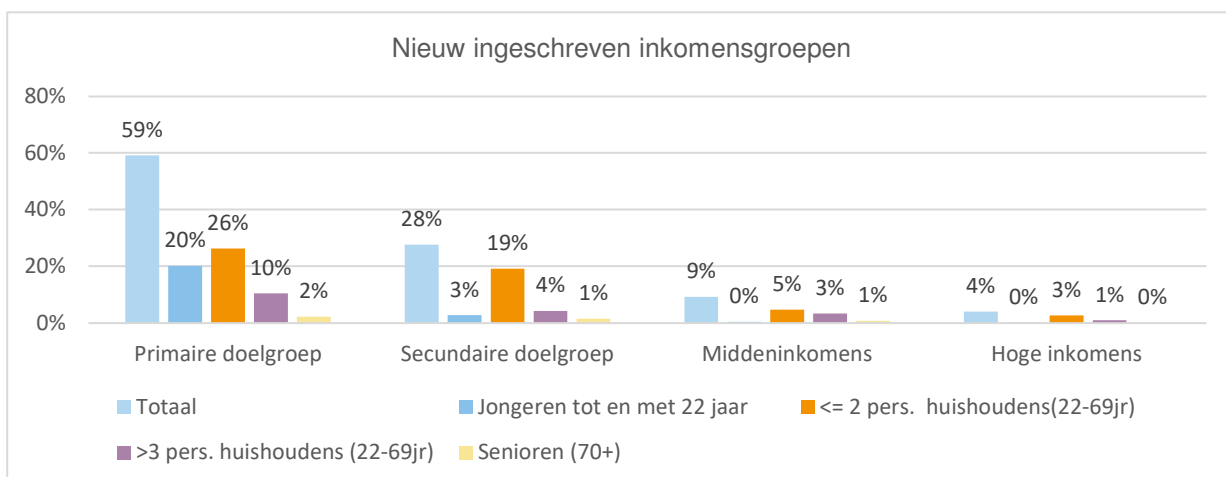
In 2023 is het aantal inschrijvingen per saldo met 1.177 gestegen. Hiermee is de stijgende lijn van de voorgaande jaren voortgezet. Van het totaal aantal ingeschreven woningzoekenden is 75% woonachtig in Lelystad.



Het aantal woningzoekenden wat zich in 2023 (nieuw) heeft ingeschreven bedraagt 4.166. Het verschil tussen het aantal gestegen inschrijvingen en de nieuw ingeschreven woningzoekenden zijn de uitschrijvingen. Voor het grootste deel zijn dit woningzoekenden die de inschrijving niet meer hebben verlengd en voor een kleiner deel de woningzoekenden die een huurcontract hebben getekend.



De woningzoekenden die zich in 2023 (nieuw) hebben ingeschreven zijn tevens grotendeels woonachtig in Lelystad (67%). Daarna volgt Almere (10%), Amsterdam (7%) en Dronten (1%).



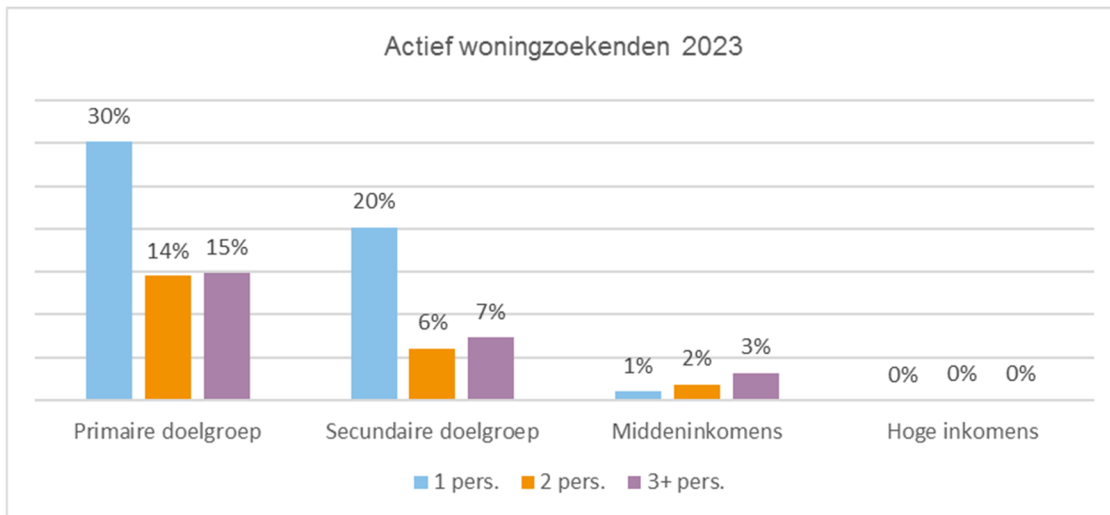
De huishoudens uit de primaire doelgroep, dat wil zeggen alleenstaanden met een inkomen tot € 25.475 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 34.575, vormen gezamenlijk de grootste groep woningzoekenden binnen de categorie nieuwe inschrijvingen 2023 (zie grafiek). Daarna volgt met 28% de secundaire doelgroep, bestaande uit alleenstaanden (€ 25.476 - € 44.035) en meerpersoonshuishoudens (€ 34.576 - € 48.625). Daarnaast heeft Centrada inmiddels ook aanbod voor middeninkomens. In 2023 kwam 9% van de nieuwe inschrijvingen vanuit de groep middeninkomens (€ 44.036 - € 66.050). Hoge inkomens (inkomen € 66.050+) vormen een kleine groep woningzoekenden. Van hen komt slechts 4% van alle nieuwe inschrijvingen in 2023. Alle bovengenoemde inkomensgrenzen zijn prijspeil 2023.



### Actief woningzoekenden

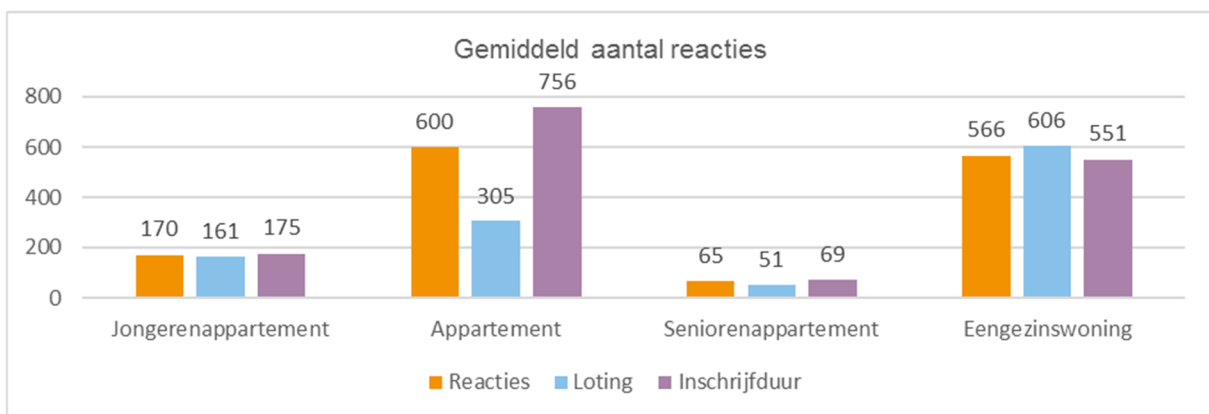
Van alle woningzoekenden is 40% actief op zoek naar een woning. Een woningzoekende wordt als actief woningzoekend aangemerkt na het plaatsen van minimaal één reactie op een woningadvertentie in de afgelopen 12 maanden.

Net als bij alle nieuw ingeschreven woningzoekenden in 2023 bestaat ook hier de grootste groep uit de primaire doelgroep. Met zo'n 59% vormen zij de grootste groep actief woningzoekenden. Ook de groep eenpersoonshuishoudens vormt een grote groep binnen de actief woningzoekenden. Zij maken ruim 51% uit van de groep actief woningzoekenden. De middeninkomens (€ 44.036 - € 66.050) en hoge inkomens (€ 66.050+) vormen de kleinste groep actief woningzoekenden. Centrada heeft vanaf 2021 regelmatig aanbod voor de groep middeninkomens.



### Geadverteerde woningen

In onderstaande grafiek wordt het gemiddeld aantal reacties per type woning weergegeven, met daarbij het gemiddelde wanneer de woning via loting of inschrijfduur aangeboden werd. In heel 2023 zijn bijna 220.000 reacties binnengekomen met een gemiddelde van circa 495 per woning. Dit is opnieuw een stijging met het voorgaande jaar. Dit was vorig jaar namelijk 458 reacties per woning. Een belangrijke reden van deze stijging zijn de 66 appartementen van de twee wooncomplexen in 'Hooghe Bomen'. Er is op deze appartementen van wooncomplexen 'Eeckinge' en 'Claerbergen' namelijk gemiddeld 805 keer gereageerd.



## Taakstelling

In 2023 lag de taakstelling op het huisvesten van 179 statushouders, maar Centrada had een voorstand van 69 gehuisveste statushouders op 1 januari 2023. De taakstelling kwam voor 2023 daarmee op 110. In totaal heeft Centrada uiteindelijk 92 statushouders gehuisvest en heeft hiermee de taakstelling net niet gehaald. Het aantal te huisvesten statushouders was in 2023 fors hoger dan in 2022. Het niet halen van de taakstelling over 2023 kent twee oorzaken:

- Er kwamen weinig geschikte woningen vrij voor kandidaten.
- Het Centraal orgaan Opvang Asielzoekers (COA) leverde een groot deel van het jaar weinig te plaatsen kandidaten aan.

## Urgentie

In 2023 heeft Centrada 365 woningen verhuurd via de verdeelmethode loting (26%) en inschrijfduur (44%). Bij loting worden de kandidaten op de kandidatenlijst geloot. Bij inschrijfduur wordt de kandidatenlijst samengesteld op basis van inschrijfduur. En de woningzoekende met de langste inschrijfduur komt als eerste voor de woning in aanmerking. Daarnaast heeft Centrada 154 woningen verhuurd aan woningzoekenden via directe bemiddeling (30%). Het percentage loting (26%) komt nagenoeg overeen met de gemaakte prestatieafspraken (25%).

Elke urgentie (voorrang) die Centrada verstrekt, betekent een verkleining van aanbod voor de reguliere woningzoekende. Centrada ervaart dan ook een toenemende druk van het aantal urgente woningzoekenden. Het streven om ten minste 75% van de huurwoningen terecht te laten komen bij reguliere (niet-urgente) woningzoekenden is met een uiteindelijk percentage van 70% niet gehaald.

In 2018 heeft de gemeenteraad een actieplan 'Aanpak lerarentekort' vastgesteld. Onderdeel hiervan is het verzorgen van passende huisvesting voor leraren om het tekort te verminderen. Centrada is in het schooljaar 2021-2022 gestart met de pilot. Dit heeft ertoe geleid dat in 2022 zes woningen aan leraren werden toegewezen op basis van urgentie. De pilot is toen wegens succes verlengd tot en met 2023 waarbij het totaal aantal gereserveerde woningen werd vergroot tot 20. In 2023 zijn er vijf woningen toegewezen via de lerarenurgentie. Deze toewijzingen gaan niet om de toewijzingen van lerarenurgenties, deze zijn namelijk alle 20 vergeven, maar om de daadwerkelijke verhuringen. Daarmee levert Centrada een bijdrage aan het behoud van de kwaliteit van het onderwijs in Lelystad.

Type verhuuring	2021	2022	2023
Aantal verhuurde huurwoningen (excl. woningruil)	922	571	519
Aantal verhuringen op basis van urgentiereglement	26	20	26
Verhuurd aan statushouders (aantal woningen)	114	45	42
Verhuurd aan stadsurgentie	0	0	0
Verhuurd aan zorgurgentie	17	13	12
Verhuurd aan maatschappelijke urgentie	33	30	19
Verhuurd aan doorstroom urgentie	10	11	8
Lerarenurgentie (pilot)	-	6	5
Verhuurd aan overige urgentie	18	47	42
Totaal aantal urgentie verhuringen	218	176	154
<b>Aantal verhuringen aan reguliere woningzoekenden</b>	<b>704</b>	<b>395</b>	<b>365</b>
<b>Verhuringen aan reguliere woningzoekenden (%)</b>	<b>76%</b>	<b>70%</b>	<b>70%</b>



**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, wat te vinden is op onze website.

**Statushouders:** Statushouders die in het kader van de aan de gemeente Lelystad opgedragen taakstelling woonruimte nodig hebben. Dit kan ook in het kader van uitstroom/gezinshereniging zijn.

**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.

**Lerarenurgenten:** dit zijn leraren die in dienst komen van een school in Lelystad. Op verzoek van de gemeente Lelystad wijzen we deze met voorrang een woning toe.

**Overige urgentie (directiebesluiten):** dit zijn urgente situaties die niet precies passen in een categorie uit het urgentiereglement of één van de hiervoor genoemde groepen. Een directiebesluit biedt dan de mogelijkheid om in schrijnende gevallen toch urgentie toe te kennen. Een dergelijk besluit wordt genomen door de directeur.

